

# İDARE HUKUKU ALANINDA ARAŞTIRMA YÖNTEMLERİ VE YENİLİKÇİ UYGULAMALAR



*EDİTÖR*  
*DOÇ. DR. ALİ YILDIRIM*



DOI:10.5281/zenodo.18045424

# İdare Hukuku Alanında Araştırma Yöntemleri ve Yenilikçi Uygulamalar

EDİTÖR

Doç. Dr. Ali Yıldırım

**İmtiyaz Sahibi**  
Platanus Publishing®

**Editör**  
Doç. Dr. Ali Yıldırım

**Kapak & Mizanpaj & Sosyal Medya**  
Platanus Yayın Grubu

**Birinci Basım**  
Aralık, 2025

**Yayımcı Sertifika No**  
45813

**ISBN**  
978-625-8513-26-4

**©copyright**  
Bu kitabın yayım hakkı Platanus Publishing'e aittir. Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz, izin alınmadan hiçbir yolla çoğaltılamaz.

**Adres:** Natoyolu Cad. Fahri Korutürk Mah. 157/B, 06480, Mamak,  
Ankara, Türkiye.

**Telefon:** +90 312 390 1 118  
**web:** [www.platanuspublishing.com](http://www.platanuspublishing.com)  
**e-mail:** [platanuskita@gmail.com](mailto:platanuskita@gmail.com)



Platanus Publishing®

# İÇİNDEKİLER

**BÖLÜM 1** ..... 5

***Kat Mülkiyetinde Güncel Uyuşmazlıklar ve Reform İhtiyacı***

Haluk Saruhan

**BÖLÜM 2** ..... 39

***Kabahatler Kanunu'na Göre Mahkemenin İdari Yaptırım***

***Uygulama Yetkisi***

Bedriye Bilkay Özbek

**BÖLÜM 3** ..... 55

***İngiltere'de Kültür Varlıklarının Korunmasının Finansmanı***

Ünal Yıldız



# **BÖLÜM 1**

## **Kat Mülkiyetinde Güncel Uyuşmazlıklar ve Reform İhtiyacı**

**Haluk Saruhan<sup>1</sup>**

## 1. Giriş

Kat mülkiyeti, modern şehirleşmenin doğurduğu sosyo-ekonomik, hukuki ve mekânsal dönüşümlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan özgün bir mülkiyet biçimidir. Klasik anlamda mülkiyet hakkı, bireyin taşınmaz üzerindeki mutlak tasarruf yetkisini ifade ederken, kentleşmenin hızlanmasıyla birlikte aynı yapı içinde birden fazla malik veya kullanıcının bir arada yaşamasını zorunlu kılan yeni bir mülkiyet düzeni doğmuştur (Arpacı, 1990). Bu bağlamda kat mülkiyeti, hem bireysel mülkiyet hakkını hem de kolektif yaşamın gerektirdiği ortak düzeni bünyesinde barındıran hibrit bir hukuki kurum niteliği kazanmıştır. Türk hukukunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), bu yeni mülkiyet biçimini normatif zemine oturtan temel düzenleme olarak 1965 yılında kabul edilmiş, 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe girerek modern kent yaşamının hukuki omurgalarından birini oluşturmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun temel amacı, bir yapıda birden fazla bağımsız bölümün mülkiyetinin güvence altına alınması, ortak yerlerin kullanımına ilişkin hak ve yükümlülüklerin belirlenmesi, ortak giderlerin paylaşımı ve toplu yaşamın hukuki çerçevesinin tesis edilmesidir (Germeç, 2015). Kanun, esasen mülkiyetin bireysel yönü ile toplu yaşamın kolektif yönü arasındaki dengeyi kurmaya çalışmış; bir yandan bağımsız bölümlerin maliklerine klasik mülkiyet haklarını tanıırken, diğer yandan ortak alanların kullanımına ilişkin düzenlemeler aracılığıyla komşuluk ilişkilerini ve dayanışma yükümlülüklerini normatif bir çerçeveye oturtmuştur (Oğuzman, 1958). Böylece kat mülkiyeti hukuku, yalnızca taşınmazların fiziksel paylaşımını değil, aynı zamanda toplu yaşamın etik ve sosyal dinamiklerini de düzenleyen bir sistem olarak inşa edilmiştir.

Türkiye'de 1960'lı yılların toplumsal ve ekonomik bağlamı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ortaya çıkışını hazırlayan başlıca etkenler arasında yer almaktadır. II. Dünya Savaşı sonrası hızlanan kırsal göç olgusu, şehirlerde konut talebini olağanüstü düzeyde artırmış; buna karşılık sınırlı arsa kaynakları, dikey yapılaşmayı zorunlu hale getirmiştir (Zorlu, 2023). Bu dönemde gelişen inşaat teknolojileri, çok katlı binaların yaygınlaşmasını kolaylaştırırken, mülkiyet ilişkilerinin karmaşıklaşmasına da neden olmuştur. Kat mülkiyeti sistemi, tam da bu bağlamda, mülkiyetin yatay paylaşımından dikey paylaşımına geçişi hukuken mümkün kılan bir yenilik olarak değerlendirilmiştir (Pulak, 2021). Ancak 1965 tarihli Kanun, temelde dönemin mimari tipolojisine ve küçük ölçekli apartman yaşamına uygun olarak tasarlandığından, ilerleyen yıllarda ortaya çıkan toplu konut, rezidans, karma kullanımlı yapı ve site yönetimi gibi modern mekânsal biçimlere cevap vermekte giderek yetersiz kalmaya başlamıştır.

Kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki dönemde yaşanan hızlı kentleşme, ekonomik liberalleşme ve inşaat sektöründeki büyüme, kat mülkiyetinin kapsamını genişletmiş; buna paralel olarak yasa da çeşitli tarihlerde değişikliğe uğramıştır (Kısacık ve Kaya, 2020). Özellikle 1983 tarihli 2814 sayılı, 2007

tarihli 5711 sayılı, 2009 tarihli 5912 sayılı ve 2011 tarihli 6111 sayılı kanunlarla yapılan değişiklikler, toplu yapı kavramının tanımlanması, yönetim planlarının standardizasyonu ve ortak giderlerin paylaşımı gibi alanlarda önemli yenilikler getirmiştir. Bununla birlikte, bu reformların çoğu parça parça gerçekleştirilmiş, dolayısıyla sistem bütünlüğü içinde kalıcı bir denge oluşturulamamıştır. Kat mülkiyeti hukuku bugün, özellikle karma nitelikli yapıların yönetimi, müteahhitlerin yetki suiistimalleri, profesyonel site yönetimlerinin denetimi ve aidat paylaşımında adalet gibi konularda kapsamlı bir yasal revizyona ihtiyaç duymaktadır.

Günümüzde kat mülkiyeti rejimi, artık yalnızca mülkiyet paylaşımının teknik bir aracı değil, aynı zamanda kent yaşamında sosyal uyumun ve ortak yaşam kültürünün belirleyicisi haline gelmiştir. Ortak alanların kullanımı, yönetim planlarının bağlayıcılığı, aidatların paylaşımı, yenilenebilir enerji altyapılarının kurulması, dijital iletişim sistemlerinin entegrasyonu ve toplu yapı yönetimlerinin şeffaflığı gibi konular, hem özel hukuk hem de kamu hukuku yönleriyle yeni tartışma alanları doğurmaktadır. Özellikle toplu konut sitelerinde ortaya çıkan aidat, yönetim ve komşuluk uyuşmazlıkları, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun artık yalnızca taşınmaz mülkiyetini değil, aynı zamanda sosyoteknik sistemleri ve yeni toplumsal ilişkileri de düzenlemesi gerektiğini göstermektedir (Aynay, 2008). Bu bağlamda çalışmanın giriş kısmı, kat mülkiyetinin tarihsel gelişimini ve normatif temellerini özetledikten sonra, günümüz uygulamalarında karşılaşılan uyuşmazlıkları sistematik biçimde ele almayı ve bu uyuşmazlıkların çözümü için reform ihtiyacını çok boyutlu bir yaklaşımla tartışmayı amaçlamaktadır. İzleyen bölümlerde, öncelikle kat mülkiyetinin hukuki çerçevesi ve unsurları doktrinsel perspektiften incelenecek; ardından aidat, yönetim, ortak alan kullanımı, mimari değişiklikler ve arabuluculuk gibi güncel uyuşmazlık alanları yargı kararları ve literatür ışığında değerlendirilecektir. Son olarak, hem mevzuatın yapısal sınırları hem de toplu yaşamın kültürel ve ekonomik dinamikleri dikkate alınarak, kat mülkiyeti hukukunun yeniden yapılandırılması yönündeki reform önerileri ortaya konacaktır. Böylelikle bu çalışma, yalnızca pozitif hukukun sınırları içinde kalan bir inceleme olmanın ötesine geçerek, kat mülkiyeti rejiminin sosyo-hukuki boyutlarını bütüncül biçimde analiz etmeyi hedeflemektedir.

## **2. Kat Mülkiyetinin Hukuki Temelleri**

### **2.1 Kat Mülkiyeti Kavramı ve Kuruluşu**

Kat mülkiyeti, modern taşınmaz hukukunun en karmaşık fakat aynı zamanda en dinamik kurumlarından biridir. Bu kurum, mülkiyet hakkının bireysel niteliklerini korurken aynı yapı bünyesinde ortak yaşamı ve kolektif yönetimi zorunlu kılan yönleriyle klasik mülkiyet kavramının sınırlarını genişletmiştir (Kal, 2021). Türk hukukunda kat mülkiyeti, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 1. maddesi uyarınca, tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkân, mağaza, mahzen veya depo gibi bağımsız bölümlerinden, başlı başına

kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan ayrı ve bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak tanımlanmıştır (Şengül, 2012). Bu tanım, mülkiyetin yalnızca toprağa veya arsa bütününe değil, yapının mimari olarak bağımsızlaşmış bölümlerine de özgülenebilmesini mümkün kılmaktadır.

Kat mülkiyetinin hukuki doğası, klasik anlamda paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ile münferit mülkiyet arasındaki sınırdaki konumlanmaktadır. Zira her bağımsız bölüm maliki, kendi bölümü üzerinde tam bir mülkiyet yetkisine sahip olmakla birlikte, ortak alanlarda paydaşlık ilişkisi içinde bulunmaktadır. Bu çift yönlü yapı, kat mülkiyetini ne tamamen ferdi mülkiyet ne de tam anlamıyla ortak mülkiyet olarak nitelendirmeye imkân verir; dolayısıyla bu mülkiyet türü, kendine özgü (sui generis) bir hukuki rejim oluşturmaktadır. KMK m.10 uyarınca kat mülkiyeti, resmî senet düzenlenmesi ve tapu siciline tescil ile doğmaktadır. Bu yönüyle kat mülkiyeti, yalnızca taraf iradelerine değil, aynı zamanda resmi şekil ve tescil şartına bağlıdır; bu da kurucu işlem niteliğinin açık göstergesidir.

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için her bağımsız bölümün arsa payının belirlenmesi zorunludur. Arsa payı, yapının üzerinde bulunduğu arsanın bağımsız bölümler arasında paylaştırılan ideali oranını ifade etmekte ve kat mülkiyetinin hem ekonomik hem de hukuki boyutlarını birbirine bağlamaktadır. Arsa payı belirlemesi, yalnızca ortak alanlara katılım açısından değil, aynı zamanda oy hakkı, ortak giderlere katılım, gelir paylaşımı ve tasarruf yetkisinin sınırları bakımından da belirleyicidir. Arsa payının belirlenmesinde genellikle bağımsız bölümün alanı, kullanım amacı, konumu ve değeri dikkate alınmaktadır. Ancak uygulamada bu kriterlerin keyfi biçimde belirlendiği ve çoğu zaman adalet duygusunu zedeleyen sonuçlar doğurduğu görülmektedir (Yasaman, 2023).

Kat mülkiyetinin en önemli özelliklerinden biri, bağımsız bölümler ile ortak alanlar arasındaki zorunlu bağlantıdır. Her bağımsız bölüm maliki, aynı zamanda ortak yerlerin paydaşdır ve bu paydaşlık, kat mülkiyetinin kurulmasıyla kendiliğinden doğmaktadır. Bağımsız bölümün devri, kiralanması veya rehn edilmesi gibi tasarruf işlemleri, ortak alanlardaki payı da kapsamakta; bu durum, kat mülkiyetini klasik mülkiyet ilişkilerinden ayıran temel farklardan biridir (Özmen, 1990). Zira burada mülkiyet konusu yalnızca fiziksel bir mekân parçası değil, aynı zamanda ortak yaşamın hukukileşmiş bir payıdır.

Kat mülkiyeti, esas itibarıyla modern şehirleşme, planlı yapılaşma ve kolektif yaşam olgularının hukuki yansımasıdır. Bu nedenle, yalnızca mülkiyetin bölünmesiyle ilgili teknik bir mekanizma değil, aynı zamanda kentleşmenin sosyal örgütlenmesini şekillendiren bir araçtır. Günümüz kentlerinde konutun işlevi, yalnızca barınma olmaktan çıkıp ekonomik ve kültürel bir sermaye biçimine dönüştüğünden, kat mülkiyeti ilişkileri de salt hukuki olmaktan ziyade sosyoekonomik bir boyut kazanmıştır (Gökner, 1991). Dolayısıyla kat mülkiyetinin kuruluşu, hukukun ekonomik, toplumsal ve kültürel dinamiklerle iç içe geçtiği bir alandır. Hukuk düzeni, bu karmaşık ilişki ağında hem bireysel

mülkiyet özgürlüğünü hem de toplu yaşamın gerektirdiği uyum ve dengeyi güvence altına almak zorundadır. Bu dengeyi sağlayan kurumsal çerçeve, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özünü oluşturmaktadır; her bir bağımsız bölümün özerkliğini korurken, yapının bütününe ilişkin dayanışma sorumluluğunu da normatif zeminde tanımlamaktadır (Cemiloğlu, 2021).

## 2.2 Kat Mülkiyetinin Unsurları

Kat mülkiyetinin sistematik yapısı, üç temel unsurun bütünleşmesinden oluşmakta: bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yer. Ancak bu üçlü yapı, salt fiziksel bir mekân paylaşımını değil, aynı zamanda mülkiyetin işlevsel ve kolektif yönlerini temsil etmektedir. Her bir unsur, hem mülkiyet hakkının sınırlarını hem de maliklerin karşılıklı yükümlülüklerini belirleyen bir normatif alan yaratmaktadır. Birinci unsur olan bağımsız bölüm, kat mülkiyetinin maddi temelini oluşturmaktadır. Bağımsız bölüm, başlı başına kullanılmaya elverişli, yapının tamamından ayrılabilir nitelikteki mekân birimidir (Genç Arıdemir, 2023). Hukuki anlamda bağımsız bölüm, malike bireysel mülkiyet hakkı tanısı da, bu hakkın kullanımını mutlak değildir; zira mülkiyet hakkı, diğer maliklerin haklarını ihlal etmeyecek ve ortak alanlara zarar vermeyecek şekilde kullanılmalıdır (Aybay, 2010; Kurak, 2023). Bu durum, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının “toplumsal sorumlulukla sınırlanması” ilkesinin somut yansımasıdır. Dolayısıyla bağımsız bölüm üzerindeki tasarruf özgürlüğü, toplu yaşamın gerektirdiği komşuluk hukuku ilkeleriyle dengelenmiştir (Tekinay, 1991).

Kat mülkiyetinin ikinci unsuru olan eklenti, bağımsız bölümün ayrılmaz parçası niteliğindeki, fiziksel veya işlevsel olarak ona bağlı yerleri ifade eder. Eklentiler, bağımsız bölümle birlikte devredilir ve mülkiyetin bir bütün olarak korunmasını sağlamaktadır (Özmen, 1990). Eklentinin bu niteliği, Roma hukukundan itibaren kabul gören “bütünleyici parça (pars principalis – pars accessoria)” ilkesinin modern taşınmaz hukukundaki devamıdır. Kat mülkiyeti bakımından eklentinin belirlenmesi, yalnızca mülkiyetin sınırlarının tayini açısından değil, aynı zamanda ortak alan kullanımından doğabilecek ihtilafların önlenmesi bakımından da önem taşımaktadır (Cemiloğlu, 2021; Germeç, 2016).

Üçüncü unsur olan ortak yerler, kat mülkiyetinin kolektif yönünü temsil eder. Merdivenler, asansörler, çatılar, otoparklar, bahçeler ve sosyal tesisler gibi yapının bütün maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş alanlar, ortak yer kapsamındadır (Aksan Nar, 2015). Ortak yerler üzerindeki paydaşlık, kat mülkiyetinin kurulmasıyla kendiliğinden doğar ve bağımsız bölümün devriyle birlikte geçerliliğini sürdürmektedir. KMK m.18'e göre, kat malikleri bağımsız bölümlerini, eklentilerini ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymak ve yönetim planı hükümlerine riayet etmekle yükümlüdür (Germeç, 2015). Bu hüküm, sadece hukuki değil, aynı zamanda etik bir düzenleme niteliği taşımakta;

zira toplu yaşamın sürdürülebilirliği, bireylerin karşılıklı saygı ve sorumluluk bilinciyile mümkündür.

Kat mülkiyetinin bu üç temel unsurunun birbirine sıkı sıkıya bağlı olması, sistemin iç tutarlılığını sağlamaktadır. Bağımsız bölüm bireysel mülkiyetin alanını, eklenti mülkiyetin bütünlüğünü, ortak yerler ise toplumsal dayanışmanın hukukî çerçevesini temsil etmektedir (Kurak, 2020). Bu unsurlar arasındaki denge, yalnızca kanun hükümleriyle değil, aynı zamanda yönetim planı ve fiilî kullanım pratikleri ile de biçimlenmektedir (Bozkurt, 2010; Karahasan, 2006). Dolayısıyla kat mülkiyeti, hukuki metinlerle tanımlanan statik bir kurum olmaktan ziyade, toplumsal ilişkilerin sürekli değişen yapısı içinde canlı bir sistem olarak değerlendirilmelidir. Bu sistemde mülkiyet hakkı, bireysel çıkarların ötesinde, ortak yaşamın sürdürülebilirliğini sağlamak üzere toplumsal sorumlulukla iç içe geçmiş bir hukukî statüye dönüşmektedir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022).

### **2.3 Kat Maliklerinin Hak ve Yükümlülükleri**

Kat mülkiyeti sisteminin sürdürülebilirliği, bireysel hakların kolektif yükümlülüklerle dengelenmesine dayanmaktadır. Bu bağlamda kat maliklerinin hakları ve borçları, yalnızca mülkiyetin sınırlarını değil, aynı zamanda toplu yaşamın ahlaki ve hukuki ilkelerini de tanımlamaktadır. Kat maliklerinin hakları arasında en temel unsur, bağımsız bölümleri üzerinde sahip oldukları mülkiyet ve tasarruf yetkisidir. Malik, kendi bağımsız bölümü üzerinde dilediği gibi tasarrufta bulunabilir, kiraya verebilir, ipotek tesis edebilir veya devredebilir; ancak bu yetkilerin kullanımı, ortak alanların korunması ve diğer maliklerin huzuru ile sınırlıdır (Germeç, 2016; Kurak, 2020). Dolayısıyla kat mülkiyetinde mülkiyet hakkı mutlak nitelikte değil, karşılıklı bağımlılığa dayalı bir hak niteliği taşımaktadır (Aybay, 2010).

Kat malikleri ayrıca, ortak alanlardan yararlanma ve yönetimde söz sahibi olma haklarına sahiptir. Ortak yerlerin kullanımı, mülkiyetin kolektif yönünü temsil etmekte ve her malik bu alanlardan eşit şekilde yararlanma hakkına sahiptir (Aksan Nar, 2015). Bununla birlikte, ortak alanların kullanım biçimi yönetim planı, apartman kararları ve dürüstlük ilkesi çerçevesinde sınırlandırmaktadır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Yönetim hakkı ise, maliklerin arsa payı oranına bağlı olarak genel kurulda oy kullanma ve karar alma süreçlerine katılmalarını ifade etmektedir. Arsa payı, hem oy ağırlığını hem de ortak giderlere katılma oranını belirlediği için kat mülkiyeti hukukunda ekonomik değerle demokratik temsilin kesişim noktası olarak kritik bir öneme sahiptir (Cemiloğlu, 2021; Yıldırım, 2022). Arsa payı yüksek olan malik, yönetime daha fazla etki etme gücüne sahip olurken, aynı zamanda giderlere ve zararlara da orantılı biçimde katlanmakla yükümlüdür.

Kat maliklerinin yükümlülükleri ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18 ila 20. maddelerinde sistematik biçimde düzenlenmiştir (Pulak, 2021). Bu

yükümlülüklerin ortak özelliği, bireysel mülkiyet hakkının toplu yaşamın gerektirdiği sınırlarla uyumlu hale getirilmesidir. Öncelikli yükümlülük, ana taşınmazın korunması ve bakımudur. Her malik, binanın estetik, mimari ve yapısal bütünlüğünü korumakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, mülkiyetin yalnızca bir hak değil, aynı zamanda bir sorumluluk statüsü olduğunu göstermektedir. Kanun, ortak yerlerde yapılacak değişikliklerin tüm maliklerin beşte dördünün onayını gerektirdiğini düzenleyerek, yapısal müdahalelerde kolektif iradenin üstünlüğünü esas almıştır (Karahasan, 2006). Ancak acil onarım veya can güvenliğini ilgilendiren durumlarda mahkeme kararıyla rıza aranmaksızın işlem yapılabilmesi, kamu yararı ilkesi ile bireysel haklar arasındaki dengeyi sağlamaya yöneliktir (Delikaya, 2022).

Kat maliklerinin ikinci temel yükümlülüğü, ortak giderlere adil biçimde katılmaktır. Bu yükümlülük, hem mali eşitliği hem de ortak yaşamın sürdürülebilirliğini sağlamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, kapıcı, güvenlik veya enerji giderleri gibi hizmet bedellerine maliklerin eşit; sigorta primi, onarım, bakım ve tesisat giderlerine ise arsa payı oranında katılması öngörülmüştür (Ayar, 2021). Ortak alanlardan yararlanmaktan vazgeçmek bu yükümlülüğü ortadan kaldırmaz; zira sistemin işleyebilmesi için giderlerin sürekli olarak karşılanması gerekmektedir. Bu noktada kanun koyucu, aidat yükümlülüğünü sürekli borç niteliğinde düzenlemiştir. Gider veya avans payını ödemeyen malike karşı, yönetici veya diğer maliklerin icra takibi başlatılabilmesi, toplu yaşamın ekonomik disiplininin korunması açısından zorunlu bir yaptırım mekanizmasıdır (Kurak, 2023; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bir diğer önemli yükümlülük, özen ve komşuluk sorumluluğudur. Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kullanırken diğer maliklerin haklarını ihlal edemez, onları rahatsız edici davranışlarda bulunamaz ve yönetim planına aykırı tasarruflarda bulunamazlar. Gürültü, kötü koku, izinsiz ticari faaliyet veya ortak alanların işgali gibi davranışlar, yalnızca medeni hukuk ihlali değil, aynı zamanda toplu yaşam etiğinin zedelenmesi anlamına gelmektedir (Germeç, 2015; Yıldırım, 2022). Bu yükümlülük, Medeni Kanun'un 737. maddesinde düzenlenen komşuluk hukuku ilkeleriyle tamamlanır; böylece özel mülkiyetin sınırları, toplumsal barışın gerekleriyle uyumlu hale getirilmektedir. Son olarak, onarım ve değişikliklerde malik rızasının aranması, yapı bütünlüğü ile bireysel tasarruf arasında hassas bir denge kurmaktadır. Malik, kendi bağımsız bölümünde bile binanın taşıyıcı sistemine veya ortak unsurlarına zarar verecek değişiklikler yapamaz (Ertaş, 2015). Bu yasak, yalnızca mülkiyet hakkının sınırlandırılması değil, aynı zamanda yapının güvenliği ve estetiğinin korunmasına yönelik bir kamusal yarar ilkesinin yansımasıdır. Kat maliklerinin borçlarının kiracılara ve diğer kullanıcılarına da uygulanacağına ilişkin düzenleme ise, mülkiyetin doğurduğu sorumlulukların devredilemeyeceğini ve malik sıfatının yalnızca hak değil, aynı zamanda sürekli bir yükümlülük rejimi ifade ettiğini ortaya koymaktadır (Zorlu, 2023).

## 2.4 Toplu Yapılar ve Yönetim Planı

Kat mülkiyetinin tarihsel gelişimi, toplu yapıların ortaya çıkmasıyla birlikte yeni bir döneme girmiştir. Başlangıçta bireysel apartman bloklarını düzenlemek amacıyla hazırlanan Kat Mülkiyeti Kanunu, şehirleşme sürecinde çok bloklu ve karma kullanımlı sitelerin yaygınlaşmasıyla yetersiz hale gelmiştir (Germeç, 2007; Kurak, 2023). Bu nedenle, 1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile bir parsel üzerinde birden çok bloğun bulunduğu yerleşim biçimleri için özel hükümler getirilmiş, 2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile “toplu yapı” kavramı hukuken tanımlanmıştır. Toplu yapılar, artık yalnızca konut bloklarını değil, aynı zamanda ticari birimleri, sosyal tesisleri, açık alanları ve teknik altyapıyı kapsayan karma mekânsal sistemleri ifade etmektedir. Bu sistemlerin hukuki düzenlenişi, klasik apartman yönetiminden çok daha karmaşık olup, hem özel hukuk hem de idare hukuku ilkelerinin birlikte işletilmesini gerektirmektedir (Aksan Nar, 2015).

Toplu yapıların en belirgin özelliği, geniş ölçekli ortak alan ve tesislerin varlığıdır. Havuzlar, spor alanları, otoparklar, enerji merkezleri ve güvenlik sistemleri gibi donatılar, tüm maliklerin ortak yararlanmasına tahsis edilmiştir. Ancak bu ortaklık, aynı zamanda yönetim, maliyet ve sorumluluk paylaşımı sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Bu nedenle toplu yapılarda yönetim planı, adeta anayasal bir işlev üstlenmektedir (Bozkurt, 2010; Karahasan, 2008). Yönetim planı, kat mülkiyeti ilişkisinin temel belgesi olup, yöneticinin yetkilerini, aidatların belirlenmesini, karar alma süreçlerini, cezai şartları ve ortak alanların kullanım esaslarını düzenlemektedir. Hukuken bir sözleşme niteliği taşımasına rağmen, tescil edilmesiyle birlikte bütün malik ve kullanıcılar için bağlayıcı hale gelmektedir (Çeliker, 2012; Genç Arıdemir, 2023). Yönetim planı bu yönüyle, klasik özel hukuk sözleşmelerinden farklı olarak normatif bir etki gücüne sahiptir; çünkü bireysel rızaya dayalı olmanın ötesinde, toplu yaşamın düzenleyici çerçevesini belirlemektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu, toplu yapılar için geçici yönetim kurumunu da öngörmüştür. KMK m.73'e göre, yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar geçici bir yönetim öngörülebilir; ancak bu geçici yönetimin görev süresi, yapının tamamlanmasını izleyen bir yılı aşamaz ve her hâlükârda ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren on yılın sonunda sona ermektedir (Kurak, 2020). Bu hüküm, müteahhitlerin inşaat sonrası dönemde site yönetimi üzerinde uzun süreli kontrol kurmalarını önlemeye yöneliktir. Ancak uygulamada bazı müteahhitlerin yönetim planlarına 10 ila 15 yıl süreyle “geçici yönetim” hakkı tanıyan hükümler ekleyerek maliklerin iradesini fiilen ortadan kaldırdığı görülmektedir (Yasaman, 2023; Ünsal Karaşen, 2024). Bu durum, hem sözleşme özgürlüğü hem de mülkiyet hakkı bakımından ciddi bir ihlal teşkil etmektedir.

Yargıtay içtihatları, bu tür düzenlemelerin emredici hükümlere aykırı olduğunu ve iptal edilmesi gerektiğini açıkça ortaya koymuştur. Özellikle Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20 Eylül 2004 tarihli kararı, yönetim planında

müteahhide uzun süreli yönetim hakkı tanıyan hükümlerin KMK m.73'e aykırı olduğunu belirterek, malik iradesinin üstünlüğünü vurgulamıştır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu karar, toplu yapı yönetiminde katılımcı demokrasi ilkesinin hukuk tarafından korunduğunu göstermesi bakımından önemlidir. Ancak uygulamada maliklerin hukuki bilgi eksikliği, yönetim planlarının teknik karmaşıklığı ve yargı süreçlerinin uzunluğu, bu tür ihlallerin sürmesine zemin hazırlamaktadır (Delikaya, 2022; Kurak, 2023).

Günümüzde toplu yapı yönetim planlarının, yalnızca bir idari düzenleme değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve kültürel bir sözleşme niteliği kazandığı görülmektedir. Yönetim planlarının standartlaştırılması, noter onayına bağlanması ve tapu siciline tescil edilmesi zorunluluğu, hukuk güvenliği açısından elzemdir (Yıldırım, 2022). Ayrıca geçici yönetim süresinin kanuni sınırlar içinde tutulması ve müteahhitlerin yönetim üzerindeki etkisinin ortadan kaldırılması, kat mülkiyetinin demokratik yapısını güçlendirecektir. Toplu yapıların karmaşık yapısı karşısında, hukuk düzeni artık yalnızca mülkiyet ilişkilerini değil, aynı zamanda yönetim etiğini, şeffaflık ilkesini ve hesap verebilirliği de düzenlemek zorundadır (Kurak, 2023; Ürem, 2022).

### **3. Güncel Uyuşmazlık Türleri**

Kat mülkiyetinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar hem klasik komşuluk hukuku sorunlarını hem de modern toplu yapılarla birlikte ortaya çıkan yeni sorunları kapsamaktadır. Aşağıda güncel uyuşmazlık türleri başlıklar halinde incelenmektedir.

#### **3.1 Ortak Giderlerin Paylaşımı ve Aidat Uyuşmazlıkları**

Kat maliklerinin ortak giderlere katılma borcu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir (Pulak, 2021). Uygulamada en çok karşılaşılan ihtilaflar, aidatların ödenmemesi veya eksik ödenmesi, aidatların miktarının belirlenmesi ve aidatların nereye harcandığının şeffaf olmaması nedeniyle çıkmaktadır. Kat maliklerinin sigorta primleri, ortak alanların bakım ve onarım giderleri, yönetici ücretleri ve tesislerin işletme giderlerine arsa payı oranında katılmakla yükümlü oldukları; bu giderlere katılmayan maliklere karşı dava açılabileceği ve gecikme tazminatı talep edilebileceği, doktrinde de açıkça ifade edilmektedir (Germeç, 2015; Ürem, 2022).

Aidat sorunu, son yıllarda büyük sitelerde ciddi toplumsal huzursuzluk kaynağı olmuştur. Artan maliyetler ve yetersiz denetim mekanizmaları nedeniyle aidatların hızla yükselmesi, bazı yöneticilerin mali gücü kötüye kullanılmasına yol açmaktadır (Kurak, 2023; Yıldırım, 2022). Bu durum, özellikle gelir düzeyi farklı maliklerin bulunduğu toplu yapılarda sosyal çatışmalara da neden olmaktadır. Nitekim hukuk uygulayıcıları ve akademisyenler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun mevcut düzenlemelerinin modern toplu yapı ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak olduğunu, yönetimlerin hesap verebilirliğini ve denetimini

artıracak bir revizyona ihtiyaç bulunduğunu vurgulamaktadır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Yasaman, 2023).

Aidat miktarının belirlenmesinde arsa payı, bağımsız bölümün büyüklüğü, bağımsız bölümün konumu (zemin, ara kat, çatı katı), ısıtma sistemi, manzara ve eklentiler gibi unsurlar dikkate alınmalıdır (Ayar, 2021). Ancak kanun, hesaplamanın hangi kriterlere göre yapılacağı konusunda ayrıntılı bir metodoloji sunmamaktadır. Nitekim literatürde, Türkiye’de co-ownership paylarının belirlenmesinde net bir yöntem bulunmadığı; payların çoğunlukla bağımsız bölümün alanına veya proje mimarının takdirine göre belirlendiği ve sonradan değer artışına göre değiştirilemediği belirtilmektedir (Kurak, 2020; Özmen ve Çakmak, 2013). Bu belirsizlik, özellikle ticari birimlerin bulunduğu karma kullanımlı yapılarda adil olmayan paylaşım sorunlarına yol açmaktadır. Aidatların şeffaf biçimde yönetilmemesi, toplu yapı yönetimlerinde güven krizine neden olmaktadır. Kat maliklerinin hesap denetimi hakkının yönetim planında açıkça güvence altına alınmaması, uygulamada kötüye kullanımları artırmaktadır. Bu nedenle, aidatların belirlenmesi, toplanması ve harcanmasına ilişkin süreçlerde şeffaflık, hesap verebilirlik ve bağımsız denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi gerekmektedir. Aidat uyuşmazlıklarının çözümünde hızlı, maliyetsiz ve etkili yargısal prosedürlerin oluşturulması da toplu yaşam barışının sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır (Ünsal Karaşen, 2024; Kurak, 2023).

### **3.2 Ortak Alanların Kullanımı ve Fena Kullanım Uyuşmazlıkları**

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 18. maddesi, kat maliklerinin ve kiracıların ortak yerleri kullanırken dürüstlük kurallarına uyması, birbirlerini rahatsız etmemesi ve yönetim planına riayet etmesi gerektiğini düzenlemektedir. Ortak alanların işgal edilmesi ya da ortak tesislerin (havuz, spor salonu vb.) amacına aykırı şekilde kullanılması, sıklıkla uyuşmazlıklara yol açmaktadır (Germeç, 2016; Yıldırım, 2022). Bu tür fiiller, yalnızca mülkiyet hakkının sınırlarını ihlal etmekle kalmamakta, aynı zamanda toplu yaşamın barış ve düzenini de zedelemektedir (Tekinay, 1991).

Yargı kararları, ortak alanların münhasıran bir bağımsız bölüm malikinin kullanımına bırakılmasına genellikle izin vermemektedir. Zira ortak yerlerin özel kullanıma tahsisi, KMK m.16 ve m.19 hükümleri gereğince, ancak yönetim planında açıkça öngörülmüşse ve diğer maliklerin rızası varsa mümkün olabilmektedir. Bu nedenle, ortak alanların tahsisi veya özel kullanımı yönündeki düzenlemeler, maliklerin oybirliği ile alınacak kararlar ve tapuya tescilli yönetim planı hükümleriyle sınırlandırılmalıdır (Aksan Nar, 2015; Karahasan, 2008). Özellikle toplu yapı niteliğindeki yerleşimlerde; hayvan besleme, gürültü, çöp toplama saatleri, otopark kullanımı ve sosyal tesislerden yararlanma gibi konularda uyuşmazlıkların sıkça gündeme geldiği görülmektedir (Germeç, 2015; Yasaman, 2023). Bu tür sosyal düzenlemelerin, yönetim planlarında ayrıntılı

biçimde düzenlenmemesi durumunda, her bir olayın yargı konusu haline gelmesi kaçınılmaz olmaktadır. Bu sebeple, toplu yaşamın sürdürülebilirliği açısından, yönetim planlarının yalnızca teknik hükümler içeren bir belge değil, aynı zamanda toplumsal yaşam kurallarını belirleyen bir hukukî metin olarak kurgulanması gerekmektedir (Yıldırım, 2022; Kurak, 2023).

### **3.3 Mimari Değişiklikler ve Onarım Uyuşmazlıkları**

Kat mülkiyeti sisteminde mimari bütünlük, sadece estetik bir unsur değil, aynı zamanda mülkiyet hakkının toplu yaşam düzeniyle bağdaştırılmasını sağlayan hukuki bir ilkedir (Karahasan, 2008; Germeç, 2016). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesi, kat maliklerinin ana gayrimenkulün mimari durumu ve güzelliğini koruma yükümlülüğünü emredici biçimde düzenleyerek, bireysel müdahalelerin yapı bütünlüğünü zedelemesini önlemeyi amaçlamıştır. Bu hüküm, bireysel tasarruf özgürlüğü ile ortak yaşamın gerektirdiği estetik, güvenlik ve dayanıklılık ilkeleri arasındaki sınırı çizer. Kat malikleri, ana yapının dış görünümünü, mimari karakterini veya ortak unsurlarını etkileyen herhangi bir değişikliği tek taraflı olarak yapamaz; zira bu tür değişiklikler, yapının ortak yararına ilişkin olup tüm maliklerin kolektif iradesine tabidir (Yıldırım, 2022; Delikaya, 2022).

Uygulamada sıkça karşılaşılan uyuşmazlıklar; balkonların kapatılması, dış cephe boyasının değiştirilmesi, ortak bahçeye yapı eklenmesi veya çatı katına izinsiz tesis kurulması gibi eylemlerden kaynaklanmaktadır (Germeç, 2015; Zorlu, 2023). Bu tür müdahaleler yalnızca fiziki düzeni değil, aynı zamanda maliklerin mülkiyet değerini ve komşuluk ilişkilerini de doğrudan etkilemektedir. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanunu, ortak alanlarda inşaat veya onarım yapılabilmesi için beşte dört çoğunluk şartını getirerek estetik ve yapısal müdahalelerde yüksek düzeyde kolektif mutabakat aramıştır. Bu oran, toplu mülkiyet ilişkilerinde demokratik karar alma sürecinin güvence altına alınması ve keyfi değişikliklerin önlenmesi açısından önem taşımaktadır (Aksan Nar, 2015).

Yargıtay içtihatları, mimari bütünlüğü koruma yükümlülüğünü istikrarlı biçimde yorumlamaktadır. Yüksek Mahkeme, özellikle binanın dış cephesine yapılan müdahaleleri (örneğin farklı renge boyama veya balkon kapatma işlemleri) tüm maliklerin rızasına bağlamaktadır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu yaklaşım, estetik bütünlüğün yalnızca görsel değil, aynı zamanda mülkiyet hakkının ekonomik ve sosyal boyutunu da etkileyen bir unsur olduğu düşüncesine dayanmaktadır. Buna karşılık, binanın taşıyıcı sistemini veya güvenliğini ilgilendiren zorunlu onarım ve güçlendirme işlemlerinde rıza aranmadığı kabul edilmektedir. Özellikle deprem riski yüksek bölgelerde binanın güçlendirilmesi veya statik dayanıklılığının artırılması gibi teknik müdahaleler, kamu yararı kapsamında değerlendirilmekte ve maliklerin rızasından bağımsız olarak yapılabilir (Kurak, 2020; Delikaya, 2022). Bu durum, bireysel mülkiyetin sınırlandırılması phasına kamu güvenliğinin öncelenmesinin tipik bir örneğidir.

Ancak uygulamada en tartışmalı hususlardan biri, zorunlu onarım ve güçlendirme projelerinin finansmanı ve maliyet paylaşımıdır. Kat malikleri arasında ekonomik durum, kullanım biçimi veya bağımsız bölümün niteliği bakımından farklılıklar bulunması, bu tür projelerin finansmanında ciddi uyuşmazlıklara yol açmaktadır (Ürem, 2022; Cemiloğlu, 2021). Kimi maliklerin “kullanmadıkları” ortak tesisler için ödeme yapmak istememesi veya güçlendirme masraflarının paylaşımında adaletsizlik iddiaları, yargıya taşınan çok sayıda davaya neden olmuştur. Yargı organları, gider paylaşımının arsa payı esasına göre yapılması gerektiğini; ancak kat maliklerinin oybirliğiyle farklı bir paylaşım yöntemi kararlaştırabileceğini kabul etmektedir (Ayar, 2021). Bununla birlikte, ekonomik adalet ve dayanışma ilkesi bakımından mevcut yasal düzenlemelerin esnek olmadığı; bu nedenle enerji verimliliği, bina yenileme ve güçlendirme projeleri için alternatif maliyet paylaşım modellerine ihtiyaç duyulduğu görülmektedir (Kurak, 2023; Germeç, 2024).

Mimari değişikliklere ilişkin uyuşmazlıklar, aynı zamanda bireysel özgürlük ile toplu yaşam disiplini arasındaki gerilimi yansıtmaktadır. Kat mülkiyetinde her malik, yalnızca kendi dairesinin sahibi değil, aynı zamanda yapının ortak kaderine ortak olan bir aktördür (Germeç, 2015). Bu nedenle, bireysel estetik tercihlerin toplu yaşamın bütünlüğüne zarar vermemesi yalnızca bir yasal zorunluluk değil, aynı zamanda komşuluk hukukunun etik bir gereğidir (Tekinay, 1991; Delikaya, 2022). Hukuk düzeni, bu dengeyi sağlamak üzere mülkiyet hakkını sınırlarken, ortak yaşamın devamlılığını güvence altına almaktadır.

### **3.4 Yönetim ve Yönetici Seçimi Uyuşmazlıkları**

Kat mülkiyetine dayalı yapılarda yönetim, toplu yaşamın işleyişini ve düzenini belirleyen en kritik kurumsal mekanizmadır. Yönetim organının oluşumu, yetkileri, sorumlulukları ve denetimi, doğrudan doğruya maliklerin haklarının korunması ve ortak yaşamın sürdürülebilirliği açısından belirleyicidir (Yıldırım, 2022; Kurak, 2023). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi, yönetici seçimini kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapmasını öngörmektedir. Yönetici, ana gayrimenkulün idaresinden, bakım ve onarım işlerinin yürütülmesinden, aidatların toplanmasından ve alınan kararların uygulanmasından sorumludur. Bu görev, niteliği gereği vekâlet sözleşmesine benzer bir güven ilişkisine dayanmaktadır (Aydos, 2023). Ancak yöneticilik, sıradan bir idari görev olmaktan çok, malikler adına temsil yetkisi içeren, mali ve hukuki sorumluluk doğuran bir statüdür.

Günümüzde site yönetimlerinin karmaşıklaşması, yöneticiliğin profesyonel bir hizmet alanına dönüşmesine yol açmıştır. Özellikle büyük toplu yapılarda yönetim görevleri, artık maliklerden birine değil, profesyonel yönetim şirketlerine devredilmektedir (Cemiloğlu, 2021; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu şirketler, genellikle tesis yönetimi, bakım, güvenlik, temizlik ve muhasebe hizmetlerini bütüncül biçimde yürütmekte; ancak bu durum, şeffaflık, hesap

verebilirlik ve denetim eksikliği gibi yeni hukuki sorunları da beraberinde getirmektedir. Kat mülkiyeti hukuku, profesyonel yönetim anlayışına uygun bir denetim ve lisans mekanizması öngörmediği için, bazı yöneticiler veya şirketler mali suiistimallerde bulunabilmekte, aidat tahsilatlarını keyfi biçimde belirleyebilmekte ve maliklerin bilgi alma haklarını kısıtlayabilmektedir (Kurak, 2023; Ünsal Karaşen, 2024). Bu noktada yönetimle ilgili uyumsuzluklar, yalnızca bireysel çıkar çatışmalarını değil, aynı zamanda yönetim ve demokratik temsil sorunlarını da içermektedir.

Yönetici seçimi ve görev süresi konularında da önemli tartışmalar bulunmaktadır. Kanun, yöneticinin bir yıl için atanabileceğini belirtmekle birlikte, fiiliyatta bu süre çoğu zaman uzamakta; özellikle müteahhitlerin kontrolündeki yapılarda “geçici yönetim” adı altında uzun süreli yönetim düzenlemeleri yapılmaktadır (Germeç, 2024). Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 20 Eylül 2004 tarihli kararı, yönetim planında müteahhide uzun süreli yönetim yetkisi tanıyan hükümlerin hükümsüz olduğunu belirleyerek, maliklerin irade serbestisini koruma altına almıştır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu karar, toplu yapı yönetiminde hukuki meşruiyetin kaynağının malik iradesi olduğunu vurgulaması bakımından önemlidir. Ancak uygulamada müteahhitlerin sözleşme hazırlama gücünden doğan asimetrik konumları, maliklerin bu haklarını kullanmalarını zorlaştırmaktadır. Yönetim planlarının çoğu, maliklerin katılımı olmadan hazırlanmakta ve tapuya şerh edilerek fiilen bağlayıcı hale gelmektedir. Bu durum, mülkiyet hakkının özüne dokunan bir temsil krizi yaratmaktadır (Yasaman, 2023; Aydos, 2023). Bu nedenle yönetim ve yönetici seçimi uyumsuzlukları, yalnızca idari bir sorun değil, aynı zamanda kat mülkiyetinde yönetim reformunun gerekliliğini ortaya koyan yapısal bir meseledir. Hukuk düzeni, yönetici seçimi ve faaliyetlerinde şeffaflık, denetim ve katılımçılık ilkelerini kurumsallaştırmak zorundadır (Germeç, 2016; Kurak, 2023). Yönetici veya yönetim şirketlerinin görevleri için lisans, mali raporlama ve denetim yükümlülükleri getirilmesi; aidatların belirlenmesinde objektif kriterlerin tanımlanması ve maliklerin bilgiye erişim hakkının güçlendirilmesi, çağdaş hukuk sistemlerinde olduğu gibi Türkiye’de de kat mülkiyeti hukukunun geleceği açısından zorunludur. Zira yönetim, yalnızca bina düzenini sağlamakla kalmaz, aynı zamanda mülkiyetin sosyal boyutunu ve ortak yaşamın demokratik niteliğini somutlaştırmaktadır (Germeç, 2015).

### **.3.5 Kiracı ve Kullanıcı Uyuşmazlıkları**

Kat mülkiyeti ilişkilerinde, mülkiyet hakkının yanında kullanım hakkına sahip olan kiracılar ve diğer kullanıcıların konumu, sistemin işleyişinde hem pratik hem de hukuki bakımdan önemli bir karmaşıklık yaratmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu, temel olarak maliklerin hak ve borçlarını düzenlemekteyse de, kiracıların ve fiili kullanıcıların bu ilişki içindeki davranışlarından doğan sorumlulukları da doğrudan malik üzerinden sonuç doğurmaktadır (Germeç,

2015; Delikaya, 2022). Nitekim KMK m.18–20 hükümleri, maliklerin borçlarının kiracılar ve diğer kullanıcılar için de geçerli olduğunu öngörerek, “kullanıcı eliyle işlenen ihlallerde malik sorumluluğu” ilkesini benimsemiştir. Bu düzenleme, malik sıfatının yalnızca bir mülkiyet hakkı değil, aynı zamanda sürekli gözetim ve sorumluluk yükleyen bir statü olduğunu açıkça göstermektedir (Yıldırım, 2022; Germeç ve Tanrıverdi, 2022).

Uygulamada en sık rastlanan uyuşmazlıklar, kiracıların aidat borçlarını ödememesi, ortak alan kullanım kurallarına uymaması, gürültü, koku veya düzen bozucu davranışlarda bulunması gibi durumlarda ortaya çıkmaktadır (Kurak, 2023; Ürem, 2022). Her ne kadar bu eylemler fiilen kiracı tarafından gerçekleştirilse de, sorumluluk doğrudan malike aittir. Bu durum, malik ile kiracı arasındaki özel hukuk ilişkisi ile kat mülkiyetinden kaynaklanan kolektif yükümlülükler arasında ikili bir sorumluluk zinciri yaratmaktadır. Hukuken malik, kiracısının davranışlarından dolayı diğer maliklere ve yönetime karşı doğrudan sorumludur; sonrasında, bu zararı veya yaptırımını kiracıya rücu etme hakkına sahiptir (Aydos, 2023). Böylece malik, bir tür “sosyal kefil” rolü üstlenmiş olmaktadır. Kiracıların yönetim planına ve site içi düzenlemelere aykırı davranışları, özellikle ortak alanların amacı dışında kullanımı, araç park düzenine uymama veya evcil hayvan yasağına riayet etmeme gibi konularda sıkça yargıya taşınmaktadır (Aksan Nar, 2015; Yasaman, 2023). Bu tür ihlallerin önlenmesi için, kira sözleşmelerinde yönetim planına uyma yükümlülüğünün açıkça düzenlenmesi, hatta bu yükümlülüğün ihlali halinde malikin kiracıyı tahliye etme veya sözleşmeyi feshetme hakkının bulunduğu dair hükümlere yer verilmesi önerilmektedir. Bu yaklaşım, hem maliklerin hukuki güvenliğini sağlamakta hem de site düzeninin korunmasına katkı sunmaktadır (Delikaya, 2022).

Kanun kiracılar, kat malikleri kurulunda oy kullanma hakkı tanımamıştır; zira yönetim organlarında temsil hakkı, mülkiyet hakkına dayanır ve bu hak yalnızca maliklere aittir (Pulak, 2021; Kurak, 2020). Ancak modern toplu yaşam biçimlerinde kiracılar, site nüfusunun büyük bir kısmını oluşturduğundan, karar alma süreçlerinden tamamen dışlanmaları uygulamada ciddi sorunlara yol açabilmektedir. Bu nedenle doktrinde, kiracıların yönetim planı hazırlıkları veya güncellemelerinde danışma niteliğinde katılım mekanizmalarının oluşturulması önerilmektedir (Yıldırım, 2022; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Böyle bir katılım, hukuki bağlayıcılık taşımamakla birlikte, site huzurunun sağlanması, toplu yaşam bilincinin geliştirilmesi ve ortak alanların etkin kullanımında önemli işlev görmektedir. Kiracı ve malik arasındaki çıkar çatışması, kat mülkiyetinde “kullanıcı sorumluluğu” ilkesinin sınırlarını da tartışmaya açmaktadır. Özellikle kısa dönemli kiralama ve dijital platformlar üzerinden yapılan “günlük ev kiralama” uygulamaları, toplu yapılarda komşuluk hukukunun ve güvenlik dengesinin bozulmasına yol açmaktadır (Kurak, 2023; Ünsal Karaşen, 2024). Bu noktada mevcut mevzuatın, modern kira ilişkilerinin dinamiklerine cevap vermekte yetersiz kaldığı; dolayısıyla kiracılık statüsünün, kat mülkiyeti

hukukunun özerk yapısı içinde yeniden tanımlanması gerektiği ileri sürülmektedir. Nihayetinde kiracıların da maliklerle birlikte ortak yaşamın sürdürülebilirliğinde belirleyici aktörler oldukları kabul edilmelidir (Yasaman, 2023). Hukuk düzeni, yalnızca malik odaklı değil, aynı zamanda kullanıcı katılımını da gözeten bir sistem anlayışına yönelmelidir.

### **3.6 Toplu Yapılarda Geçici Yönetimin Suistimali**

Kat mülkiyetine dayalı toplu yaşam düzenlerinde en çok tartışılan güncel sorunlardan biri, geçici yönetim kurumunun suistimal edilmesi meselesidir. Kanun koyucu, inşaatın tamamlanmasından sonra maliklerin yeterli sayıya ulaşmadığı veya yönetim organlarını oluşturamadığı durumlarda, toplu yapının işleyişini sağlamak amacıyla geçici yönetim kurumunu öngörmüştür (Germeç, 2016; Kurak, 2023). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 73. maddesi, bu geçici yönetimin en fazla toplu yapının tamamlanmasını izleyen bir yıl süreyle devam edebileceğini ve her hâlükârda ilk yapı ruhsatı tarihinden itibaren on yılın sonunda sona ereceğini hükme bağlamıştır. Bu düzenlemenin amacı, müteahhitlerin yapı tamamlandıktan sonra yönetim üzerinde uzun süreli hâkimiyet kurmalarını önlemek ve maliklerin kendi yöneticilerini seçme hakkını korumaktır (Yıldırım, 2022; Delikaya, 2022). Ne var ki uygulamada, bu hükmün amacının tam tersine sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Müteahhitler, çoğu zaman proje aşamasında hazırladıkları yönetim planlarına, “geçici yönetim” başlığı altında kendilerine veya ilişkili şirketlere 10 ila 15 yıl arasında değişen sürelerle yönetim yetkisi tanıyan hükümler koymaktadır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Cemiloğlu, 2021). Bu hükümler, maliklerin fiilen yönetim hakkını kullanmalarını engellemekte; toplantı yapma, temsilci seçme ve giderleri denetleme haklarını ortadan kaldırmaktadır. Böylece geçici yönetim, kanunun öngördüğü istisnai ve sınırlı süreli bir mekanizma olmaktan çıkarak, müteahhitlerin ekonomik ve idari nüfuz aracı haline gelmiştir. Bu tür uygulamalar, yalnızca mülkiyet hakkının ihlali değil, aynı zamanda kat mülkiyetinin demokratik yönetim ilkesine de açık bir aykırılık teşkil etmektedir. Yönetim planında yer alan bu maddeler, çoğu zaman maliklerin katılımı olmadan hazırlanmakta ve tapuya şerh edilmek suretiyle bağlayıcılık kazanmaktadır (Aydos, 2023). Özellikle projelerde konut satın alan bireyler, yönetim planının içeriğini bilmeden tapu devrini gerçekleştirdikleri için, uzun yıllar boyunca kendi konutlarının yönetiminde söz sahibi olamamaktadırlar (Yıldırım, 2022; Kurak, 2023). Bu durum, sözleşme özgürlüğü ile irade serbestisinin görünürde korunmasına rağmen fiilen ortadan kalktığı bir hukuki dengesizliğe işaret etmektedir. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 20 Eylül 2004 tarihli kararı, yönetim planında müteahhide uzun süreli yönetim yetkisi tanıyan hükümlerin emredici nitelikteki KMK m.73'e aykırı olduğunu belirterek bu hükümlerin geçersizliğini vurgulamış, malik iradesinin üstünlüğünü ve katılımcı yönetim ilkesini koruma altına almıştır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Aksan Nar, 2015). Dolayısıyla, toplu yapılarda geçici yönetim kurumu, hukuki çerçevesi itibarıyla

maliklerin örgütlenme sürecini kolaylaştırmak için tasarlanmış olsa da, uygulamada müteahhit odaklı güç ilişkilerinin sürdürülmesine hizmet eden bir araç haline gelmiştir. Bu nedenle geçici yönetim düzenlemelerinin yasal sınırağına bağlanması, yönetim planı standartlarının noter onayıyla düzenlenmesi ve maliklerin yönetim hakkını fiilen kullanabilmeleri için yargısal denetim yollarının kolaylaştırılması, kat mülkiyetinin demokratikleşmesi açısından zorunlu görünmektedir (Yasaman, 2023; Ünsal Karaşen, 2024).

### **3.7 Site Yönetimlerinde Yolsuzluk ve Şeffaflık Sorunları**

Kat mülkiyetine dayalı toplu yaşam alanlarında son yıllarda giderek artan biçimde ortaya çıkan sorunlardan biri, site yönetimlerinde yolsuzluk, keyfi uygulama ve finansal şeffaflık eksikliğidir (Germeç, 2016; Kurak, 2023). Toplu yapıların ölçek olarak büyümesi, aıdat tutarlarının yüksek seviyelere ulaşması ve profesyonel yönetim şirketlerinin sisteme dâhil olmasıyla birlikte yönetimlerin mali denetimi güçleşmiş; bu durum hem maliklerin güven duygusunu zedelemiş hem de mülkiyet ilişkilerinde kurumsal meşruiyet sorunlarına yol açmıştır (Cemiloğlu, 2021; Delikaya, 2022). Özellikle büyük sitelerde, yüzlerce hatta binlerce bağımsız bölümden toplanan aıdatların yıllık bütçesi milyonlarca lirayı bulmakta; buna rağmen bu fonların denetimsiz ve çoğu zaman kayıt dışı biçimde yönetilmesi, ciddi bir ekonomik ve hukuki risk doğurmaktadır (; Ünsal Karaşen, 2024).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan yönetici sorumluluğu hükümleri, toplu yapıların bu ölçekteki mali hareketliliğini denetlemeye yetersiz kalmaktadır. KMK m.35, yöneticiye belirli idari görevler yüklemekle birlikte gelir-gider denetimi, mali saydamlık veya bağımsız denetim gibi kurumsal mekanizmalardan söz etmemektedir. Bu nedenle modern hukuk doktrininde, "site yönetimlerinin kamuya yararlı özel kurum" statüsünde değerlendirilmesi ve belirli mali denetim standartlarına tabi kılınması önerilmektedir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Kurak, 2023). Bu kapsamda Erdoğan'ın (akt. Germeç, 2024) öne sürdüğü çözüm önerileri, yalnızca mali disiplinin sağlanmasına değil, aynı zamanda dijital şeffaflık ve kayıtlı iletişim sistemlerinin yerleşmesine de katkı sağlayacaktır. Bu öneriler, mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ekonomik ve teknolojik gelişmelere uyum sağlayamadığını da göstermektedir (Delikaya, 2022; Yasaman, 2023).

Günümüzde birçok ülkede apartman ve site yönetimleri, elektronik tebligat sistemleri, dijital aıdat platformları ve vergi kimlik numarasıyla tanımlanmış şeffaf hesap yapıları aracılığıyla denetlenmektedir (Kurak, 2020; Cemiloğlu, 2021). Türkiye'de ise yönetim toplantılarının hâlen iadeli taahhütlü mektupla duyurulması zorunluluğu, hem yöneticilere ek maliyet getirmekte hem de çağdaş iletişim araçlarının kullanımını engellemektedir. Bu nedenle tebligat harçlarından muafiyet sağlanması ve KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) üzerinden yapılan bildirimlerin resmî tebligat olarak kabul edilmesi, hem ekonomik verimlilik hem

de yasal güvenlik açısından elzemdir (Yıldırım, 2022; Kurak, 2023). Site yönetimlerinde yolsuzluk ve şeffaflık eksikliği, mülkiyet hukukunun sınırlarını aşarak kamusal denetim ve toplumsal güven alanına taşmaktadır. Bu nedenle gelecekteki reformların yalnızca kanun düzeyinde değil; denetim, vergi ve iletişim altyapısı düzeyinde bütüncül bir yaklaşımla tasarlanması gerekmektedir. Site yönetimlerinin dijital kimlik kazanması, düzenli mali raporlamaya tabi tutulması ve bağımsız denetim mekanizmalarının oluşturulması, toplu yaşamın kurumsal güvenilirliğini güçlendirecek; aynı zamanda vatandaşların mülkiyet hakkına duyduğu güveni yeniden tesis edecektir (Kurak, 2023; Yıldırım, 2022).

### **3.8 Arabuluculuk ve Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları**

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, genellikle hem hukuki hem de sosyal yönü ağır basan, taraflar arasında uzun süreli ilişkilerin sürdüğü durumlarda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle klasik yargılama yolları, her zaman etkin, hızlı ve barışçıl çözümler üretmede yeterli olamamaktadır (Delikaya, 2022; Germeç, 2024). Mahkemelerin yoğun iş yükü, dava süreçlerinin yıllarca sürmesi ve toplu yaşamın sürekliliğini tehdit eden gerilimlerin artması, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin önemini her zamankinden daha görünür hale getirmiştir. Bu bağlamda arabuluculuk, kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde giderek daha fazla başvurulan bir yöntem haline gelmiştir (Ünsal Karaşen, 2024).

Türkiye’de arabuluculuk kurumu, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK) ile 2012 yılında hukuk sistemine dâhil edilmiştir. Başlangıçta ihtiyari nitelikte olan bu kurum, 2018’de iş uyuşmazlıklarında, 2019’da ticari davalarda ve 2020’de tüketici davalarında dava şartı olarak kabul edilmiştir (Aydos, 2023). Uygulamada sağlanan olumlu sonuçlar ve toplumda artan farkındalık üzerine, HUAK’a eklenen 18/B maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan doğan uyuşmazlıklarda da dava açmadan önce arabuluculuğa başvuru zorunluluğu getirilmiştir. Bu düzenleme, hem yargı yükünü hafifletmeyi hem de tarafların ilişkilerini çatışma yerine diyalog temelinde sürdürmesini amaçlamaktadır (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Kurak, 2020). Kat mülkiyeti uyuşmazlıklarının niteliği, arabuluculuğu özellikle uygun bir çözüm yöntemi haline getirmektedir. Zira bu tür uyuşmazlıklar, çoğu zaman komşuluk, aidat, ortak alan kullanımı veya yönetim kararları gibi taraflar arasında süreklilik arz eden ilişkilerden doğmaktadır. Bu ilişkilerin tamamen kopması yerine, uzlaşma yoluyla yeniden düzenlenmesi, toplu yaşam barışını güçlendirmektedir. Arabuluculuk, taraflara kendi çözüm alternatiflerini üretme ve karşılıklı anlayış temelinde anlaşmaya varma imkânı tanıdığı için, yargısal hükümle çözülemeyen sosyal boyutlu sorunlarda kalıcı uzlaşma sağlamaktadır (Delikaya, 2022; Kurak, 2023). Bununla birlikte, uygulamada arabuluculuk kurumunun tam anlamıyla etkin işlemediği durumlar da mevcuttur. En önemli sorunlardan biri, arabulucuların uzmanlaşma düzeyinin yetersizliğidir. Kat mülkiyeti hukuku,

teknik, mali ve hukuki yönleri bir arada barındıran karmaşık bir alandır; dolayısıyla bu tür uyuşmazlıklarda görev yapacak arabulucuların, gayrimenkul hukuku, inşaat mevzuatı ve toplu yapı yönetimi konusunda özel eğitim almış olmaları gerekir (Germeç, 2024; Yasaman, 2023). Ayrıca arabuluculuk sürecinde ulaşılan anlaşmaların icra kabiliyeti de önemlidir. HUAK'a göre düzenlenen arabuluculuk anlaşmaları ilam niteliğinde belge sayılmakta ve icra edilebilmektedir; ancak uygulamada bu anlaşmaların gereğinin yerine getirilmemesi veya tarafların yükümlülüklerini kısmen ihlal etmesi hâlinde denetim ve yaptırım eksiklikleri ortaya çıkmaktadır (Delikaya, 2022; Kurak, 2023). Bu nedenle, arabuluculuk kurumunun kat mülkiyeti özelinde etkin işleyebilmesi için, uzman arabulucu listeleri oluşturulmalı, bu kişilere teknik hukuk eğitiminin yanı sıra toplu yaşam psikolojisi ve iletişim yönetimi alanında da formasyon verilmelidir. Büyük sitelerde ve toplu yapılarda ise yerel düzeyde “site içi arabuluculuk kurulları” veya “uzlaşma komisyonları” oluşturularak, küçük ölçekli anlaşmazlıkların mahkemeye taşınmadan çözülmesi teşvik edilmelidir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Ünsal Karaşen, 2024). Bu tür uygulamalar, hem yargısal iş yükünü azaltacak hem de toplu yaşamın sürdürülebilirliğini destekleyecektir.

#### **4. Karşılaştırmalı Hukuktan Faydalanma: Co-ownership Payları ve Yönetim Modelleri**

##### **4.1 Katılım Paylarının Belirlenmesi**

Kat mülkiyeti hukukunda katılım payı, maliklerin ortak giderlere ve avans borçlarına hangi oranda katılacağını belirleyen temel ölçüttür. Katılım payı, yalnızca mali yükümlülüklerin dağıtımını değil, aynı zamanda toplu yaşamın adalet ilkesine dayalı işleyişini de şekillendirmektedir (Germeç, 2015; Ürem, 2022). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi, giderlere katılım oranlarını belirlerken iki farklı ölçüt benimsemiştir: Eşitlik ilkesi ve arsa payı oranı. Buna göre, kapıcı, güvenlik, enerji gibi hizmet giderlerine maliklerin eşit; bakım, onarım, sigorta gibi giderlere ise arsa payı oranında katılması öngörülmüştür (Pulak, 2021). Ancak kanunda yer alan bu genel çerçeve, uygulamada çeşitli belirsizlikler ve adaletsizlik tartışmalarına yol açmaktadır. Özellikle arsa payı kavramının belirlenmesinde net bir metodolojinin bulunmaması, katılım paylarının objektif biçimde saptanmasını güçleştirmektedir. Uygulamada arsa payları, çoğunlukla bağımsız bölümün metrekare büyüklüğüne veya proje müellifinin takdirine göre belirlenmekte; kullanım yoğunluğu, konum, manzara veya eklenti niteliği gibi unsurlar dikkate alınmamaktadır (Akkurt, 2019; Kurak, 2023). Bu durum, küçük metrekareli ancak ticari değeri yüksek bağımsız bölümlerin, geniş alanlı konutlardan daha az gider ödemesine neden olabilmekte; dolayısıyla adalet ve denge ilkeleri zedelenmektedir (Ayar, 2021; Germeç ve Tanrıverdi, 2022).

Yargıtay, katılım paylarının belirlenmesinde arsa payı ilkesinin emredici nitelikte olduğunu ve yönetim planı hükümleriyle değiştirilemeyeceğini istikrarlı biçimde vurgulamaktadır. Ancak bazı kararlarında, maliklerin oybirliği ile farklı bir paylaşım yöntemi belirleyebileceğini de kabul etmiştir (Delikaya, 2022; Kurak, 2020). Bu yaklaşım, hem kanunun emredici hükümlerini hem de sözleşme serbestisini dengede tutma çabasının bir yansımasıdır. Buna rağmen uygulamada, özellikle karma kullanımlı toplu yapılarda (konut, ofis, ticari alan karışımı) giderlerin doğru paylaştırılmaması ciddi uyuşmazlıklara neden olmaktadır (Germeç, 2016; Cemiloğlu, 2021). Doktrinde bazı yazarlar, arsa payının tek başına gider paylaşımında adil bir ölçüt olamayacağını; bunun yerine karma bir modelin benimsenmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu modele göre, giderlerin bir bölümü eşit, bir bölümü kullanım yoğunluğu, bir bölümü ise bağımsız bölümün niteliği veya gelir getirici kapasitesine göre belirlenmelidir. Özellikle ortak tesislerin (havuz, fitness salonu, otopark) yalnızca belirli malik grupları tarafından kullanıldığı yapılarda, tüm maliklerin aynı oranda katılımı eşitlik ilkesine aykırı sonuçlar doğurmaktadır (Aksan Nar, 2015; Yasaman, 2023). Ayrıca, arsa paylarının yapı tamamlandıktan sonra revize edilememesi de sistemin bir diğer yapısal zafiyetidir. Arsa payı bir kez tescil edildikten sonra, maliklerin rızası olmaksızın değiştirilmesi mümkün değildir. Ancak yapı kullanım biçimi zamanla değişebilmekte; örneğin zemin katlar ticari birimlere dönüşürken üst katlar konut olarak kalabilmektedir. Bu durumda, mevcut arsa payı oranı fiilî duruma uygun olmamakta, gider paylaşımında dengesizlik yaratmaktadır. Bu nedenle doktrinde, arsa payı düzeltim davası yolunun daha erişilebilir hale getirilmesi ve hâkimin re'sen denetim yetkisinin genişletilmesi önerilmektedir (Germeç, 2007; Yıldırım, 2022).

#### **4.2 Toplantı ve Oy Kullanma Kuralları**

Kat mülkiyetine dayalı yönetim sistemlerinin işleyişinde, toplantı ve oy kullanma kuralları demokratik katılımın temel aracını oluşturmaktadır. Oy haklarının adil ve dengeli biçimde dağıtılması, hem mülkiyet hakkının korunması hem de toplu yaşamın katılımcı niteliğinin sürdürülebilmesi açısından kritik öneme sahiptir (Kurak, 2023; Yıldırım, 2022). Farklı ülkelerin uygulamaları incelendiğinde, oy hakkının dağıtımında farklı yaklaşımların benimsendiği görülmektedir.

Co-ownership systems üzerine yapılan karşılaştırmalı çalışmalara göre, Hollanda'da apartman yönetimi kanunla belirlenen asgari düzenlemeyi sağlar; ancak oy haklarının dağıtımı, yönetim planı veya ana sözleşme ile farklılaştırılabilir (Akkurt, 2019). Bu sistem, esneklik ilkesine dayalı olup, maliklerin sözleşmesel iradesine geniş bir alan tanımaktadır. İsveç'te ise genel kural, her dairenin bir oy hakkına sahip olmasıdır; ancak ekonomik konularda oy oranları, ortak pay oranına göre hesaplanabilir ve bir kişinin toplam oy sayısı %20'yi geçemez (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu sınırlama, ekonomik gücü

yüksek maliklerin yönetim kararları üzerinde orantısız etki kurmasını önlemeye yöneliktir.

Türkiye’de ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 31. maddesi, her bağımsız bölüm için bir oy verilmesini öngörmekte; bir kişi birden fazla bağımsız bölüme sahipse, toplam oy sayısı üçte biri geçmemektedir (Kurak, 2020). Bu sınırlama, özellikle büyük inşaat firmalarının veya tek elden yönetim hâkimiyetinin önüne geçilmesini hedeflemektedir. Ancak uygulamada, bu hükmün fiilen etkili bir engelleyici sonuç doğurmadığı görülmektedir. Müteahhitler, çoğu zaman yönetim planlarına ekledikleri özel hükümler aracılığıyla dolaylı kontrol mekanizmaları kurmakta; böylece yönetim üzerindeki nüfuzlarını uzun süre koruyabilmektedir (Delikaya, 2022; Yıldırım, 2022). Bu durum, kat mülkiyeti sisteminde şeklen demokratik ama fiilen asimetrik bir yönetim yapısı ortaya çıkarmaktadır. Oy sınırına rağmen müteahhit veya yatırımcı grupların temsil gücü yüksek kalmakta, maliklerin iradesi karar alma süreçlerinde ikinci planda kalmaktadır. Bu nedenle, Türkiye’deki sistemin yalnızca oy sayısı sınırı üzerinden değil, aynı zamanda karar alma sürecinde şeffaflık, bilgiye erişim ve denetim hakkı gibi unsurlar üzerinden yeniden yapılandırılması gerektiği savunulmaktadır (Kurak, 2023; Ünsal Karaşen, 2024).

### **4.3 Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi**

Kat mülkiyetinin sona ermesi, mülkiyet hakkının dönüşüm sürecine ilişkin en karmaşık konulardan biridir. Bu süreç, yalnızca fiziksel bir yapının ortadan kalkmasıyla değil, aynı zamanda hukuki statünün, mülkiyet türünün ve paydaşlık ilişkilerinin de değişmesiyle ilgilidir (Germeç, 2016; Kurak, 2023). Uluslararası düzeyde farklı hukuk sistemleri, bu sona erme hâlini birbirinden oldukça farklı esaslara dayandırmaktadır. Karşılaştırmalı hukuk incelemeleri, özellikle Hollanda, İsveç ve Türkiye örneklerinin, kat mülkiyetinin sona ermesine ilişkin yaklaşımlarında belirgin yapısal farklılıklar bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Hollanda’da apartman mülkiyeti sisteminde, ortak payların devreye girmesi genellikle yapının kısmen veya tamamen feshedilmesi hâlinde söz konusu olmaktadır. Bu modelde mülkiyetin sona ermesi, hukuki bir işlem olmaktan ziyade kolektif bir karar sürecine bağlıdır. Malikler, yapının ekonomik değerini, onarım maliyetlerini ve kullanım ömrünü dikkate alarak fesih kararı alabilmektedir (Co-ownership, 2024). Bu durumda arsa payları ve ortak alanlar, mülkiyetin ilk kuruluşunda belirlenen co-ownership oranlarına göre yeniden paylaştırılmaktadır. Böylece sistem, bireysel mülkiyetin sona ermesini kolektif uzlaşma mekanizmasıyla bütünleştirmekte; maliklerin ekonomik menfaatleri ile sosyal dayanışma ilkeleri arasında denge kurmaktadır. İsveç hukukunda ise kat mülkiyeti kavramı görece yenidir ve bu alanda kapsamlı bir düzenleme henüz yerleşmiş değildir. İsveç modelinde konut kooperatifleri ve toplu mülkiyet yapıları ağırlıktadır; dolayısıyla bireysel kat mülkiyeti yerine kooperatif mülkiyeti ön plandadır. Bu nedenle mülkiyetin sona ermesi, bireysel malik

iradesine değil, kooperatif tüzel kişiliğinin kararına bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bu durum, mülkiyetin ekonomik değerinden ziyade sosyal dayanışma ve kolektif karar alma ilkeleri üzerinden tanımlandığını göstermektedir (Ayar, 2021).

Türk hukukunda ise kat mülkiyetinin sona ermesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 47. maddesi uyarınca; ana yapının tamamen harap olması, kamulaştırma işlemleri veya tüm kat maliklerinin yazılı talebi gibi durumlarda gerçekleşmektedir (Pulak, 2021; Yıldırım, 2022). Kanun bu hllerde, taşınmazın paylı mülkiyete dnyeceğini ve maliklerin paylarının önceden belirlenmiş arsa payları oranında yeniden düzenleneceğini öngörmektedir. Bu dönüşüm, mülkiyetin hem hukuki hem de ekonomik rejimini değiştirmekte; bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkı sona ermekte, maliklerin arsa üzerinde müşterek mülkiyet ilişkisine dayalı bir hakka sahip oldukları kabul edilmektedir (Germeç, 2015). Uygulamada ise özellikle deprem veya doğal afet sonucu yıkılan yapılarda, kat mülkiyetinin sona ermesine ilişkin süreçlerin oldukça karmaşık olduğu görülmektedir. Yıkım sonrasında bağımsız bölümler fiilen ortadan kalktığı hâlde, tapu kayıtlarında kat mülkiyeti statüsü uzun süre devam edebilmekte; bu da yeniden inşa veya kentsel dönüşüm süreçlerinde ciddi uyuşmazlıklara yol açmaktadır (Germeç, 2007; Cemiloğlu, 2021). Özellikle kentsel dönüşüm projelerinde maliklerin arsa paylarına göre yeni bağımsız bölümlerden pay alma hakkı konusunda açılan davalar, mülkiyet rejiminin yeniden kurgulanması gereğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, kat mülkiyetinin sona ermesi yalnızca bir yıkım veya fesih işlemi olarak değil, aynı zamanda yeniden yapılanmanın mülkiyet rejimini belirleyen kurucu bir süreç olarak görülmelidir. Hukuk düzeni, hem maliklerin mülkiyet hakkını hem de kamusal güvenlik ve yeniden inşa gerekliliklerini dengeleyen esnek ve hızlı işleyen bir sistem kurmakla yükümlüdür (Yıldırım, 2022; Germeç, 2024).

## **5. Reform İhtiyacı ve neriler**

### **Yasal Reformlar**

Kat mülkiyeti hukukunun temelini oluşturan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), 1960'lı yılların kentleşme anlayışına ve konut ihtiyacına göre tasarlanmış bir normatif çerçevedir (Pulak, 2021; Germeç, 2024). O dönemde hedeflenen, tek bir yapı bünyesinde birden çok bağımsız bölümün mülkiyetini düzenlemek, ortak alanların kullanımını belirlemek ve maliklerin hak ve yükümlülüklerini tanımlamaktı. Ancak geçen altmış yıla yakın süreçte Türkiye'nin Şehirleşme biçimi, mülkiyet ilişkileri ve inşaat teknolojileri köklü biçimde değişmiştir. Günümüzde kat mülkiyeti yalnızca konut bloklarını değil; alışveriş merkezlerini, rezidansları, sosyal tesisleri, otelleri ve ofis komplekslerini içeren karma toplu yapı modellerini de kapsamaktadır (Delikaya, 2022; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu nedenle KMK'nın tarihsel bağlamda taşıdığı işlev günümüz koşullarında yetersiz kalmakta; normatif ereve ile sosyoekonomik

gerçeklik arasındaki uyumsuzluk, çok boyutlu bir reform ihtiyacını zorunlu kılmaktadır. Öncelikle, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yapısal kurgusu tek bina esasına dayalı olarak oluşturulmuştur. Oysa toplu yapılar, birbirine bağlı onlarca hatta yüzlerce bloktan oluşan, sosyal donatılarla bütünleşmiş çok katmanlı mekânsal sistemlerdir (Cemiloğlu, 2021; Germeç, 2016). Bu yapı türlerinin yalnızca 70 ila 74. maddeler arasında sınırlı hükümlerle düzenlenmesi, günümüzün yönetim, denetim ve finansal karmaşıklıklarını karşılamaktan uzaktır. Bu nedenle reform sürecinde, toplu yapılar için bağımsız bir yasal bölüm oluşturulmalı; bu bölümde yönetim planlarının hazırlanmasından denetim mekanizmalarına, profesyonel yönetim şirketlerinin yetki ve sorumluluklarından malik temsil haklarına kadar ayrıntılı düzenlemelere yer verilmelidir (Yıldırım, 2022; Ünsal Karaşen, 2024). Özellikle yönetim planlarının içeriği, süresi ve geçerliliğine ilişkin asgari standartların belirlenmesi, bu planların noter onayından geçirilerek tapuya şerh edilmesi zorunluluğu getirilmelidir. Bu uygulama, hem maliklerin bilgiye erişim hakkını hem de planın bağlayıcılığını güvence altına alacaktır. Ayrıca geçici yönetim süresi, kanunda öngörülen bir yılı aşamayacak biçimde kesinleştirilmeli; müteahhitlerin on yılı aşan yönetim haklarını koruyan plan hükümleri kesin hükümsüz sayılmalıdır (Kurak, 2023; Yasaman, 2023). Böyle bir düzenleme, malik iradesinin üstünlüğünü koruyarak yönetimde şeffaflık ve demokratik katılımı güçlendirecektir.

Yasal reform ihtiyacının bir diğer yönü, co-ownership (ortak mülkiyet) paylarının hesaplanması ve ortak giderlerin adil biçimde paylaşımı konusundadır (Akkurt, 2019; Ayar, 2021). Mevcut sistem, arsa paylarını çoğunlukla bağımsız bölümün alanına veya piyasa değerine göre belirlemede, ancak konum, manzara, kullanım amacı veya eklenti niteliği gibi kriterleri göz ardı etmektedir. Bu durum, hem eşitsizlik hem de sürekli uyuşmazlık doğuran bir zemin yaratmaktadır. Dolayısıyla reform sürecinde, arsa payı hesaplamasında çok boyutlu bir metodoloji benimsenmeli; bağımsız bölümün fiziksel özelliklerinin yanı sıra ekonomik değer, fonksiyonel kullanım ve ortak alan yararlanma düzeyi gibi ölçütler de dikkate alınmalıdır (Germeç, 2024; Yıldırım, 2022).

İsveç ve Hollanda modellerinde olduğu gibi, esnek paylaşım sistemleri oluşturularak, ortak giderlerin sabit oranlarla değil, gerçek tüketim ve kullanım ölçümleri üzerinden hesaplanması sağlanmalıdır (Co-ownership, 2024). Özellikle su, enerji, ısıtma ve güvenlik hizmetlerinde akıllı sayaç sistemleri ve dijital ölçüm altyapılarıyla gider dağılımı yapılması, hem adalet hem de verimlilik ilkesi açısından zorunludur (Ayar, 2021; Germeç, 2015). Ayrıca co-ownership paylarının zaman içinde değer artışı veya kullanım değişiklikleri doğrultusunda güncellenebilmesi için hukuki mekanizmalar oluşturulmalıdır. Mevcut sistemde pay değişikliği için oybirliği şartı aranmakta, bu da uygulamada neredeyse imkânsız bir tıkanma yaratmaktadır. Reform kapsamında bu tür değişikliklerin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile yapılabilmesine olanak tanıyan esnek karar mekanizmaları geliştirilmelidir (Yıldırım, 2022; Germeç ve

Tanrıverdi, 2022). Böyle bir yaklaşım, mülkiyetin dinamik niteliğini dikkate alarak hem maliklerin hakkaniyetli bir paylaşım içinde hareket etmesini hem de uyuşmazlıkların önlenmesini sağlayacaktır.

Kat mülkiyeti hukukunun güncellenmesi yalnızca normatif düzenleme ile sınırlı kalmamalı; aynı zamanda şeffaflık, denetim ve kurumsal yönetim ilkeleri ile desteklenmelidir (Delikaya, 2022; Kurak, 2023). Site yönetimleri, yıllık faaliyet ve denetim raporlarını tüm maliklerle paylaşmakla yükümlü olmalı; bu raporların bağımsız denetim kuruluşları tarafından incelenmesi zorunlu hale getirilmelidir. Özellikle profesyonel yönetim şirketleri için sertifikasyon ve lisans sistemi getirilmeli, yöneticilerin mali ve hukuki sorumlulukları açık biçimde tanımlanmalıdır (Yasaman, 2023). Denetim eksikliğinin yarattığı yolsuzluk riski, yalnızca bireysel mağduriyet değil, aynı zamanda kamusal güven kaybı anlamına gelmektedir. Bu nedenle reform, hukukun maddi adalet ilkesini güçlendirmenin ötesinde, mülkiyetin etik ve kurumsal güvenilirlik boyutunu da yeniden inşa etmelidir.

### **5.1.1 Profesyonel Site Yönetimlerinin Düzenlenmesi**

Kat mülkiyeti hukukunun en güncel reform alanlarından biri, profesyonel site yönetimlerinin hukuki statüsünün açık biçimde tanımlanmasıdır (Germeç, 2024; Kurak, 2023). Türkiye’de son on yılda toplu yapı ölçeklerinin hızla büyümesiyle birlikte, yönetim faaliyetleri klasik anlamda apartman yöneticiliği olmaktan çıkmış, milyonlarca liralık bütçeleri yöneten yarı-kurumsal organizasyonlara dönüşmüştür. Bu dönüşüm, site yönetiminin yalnızca bir idari görev değil; teknik bilgi, finansal disiplin ve dijital şeffaflık gerektiren profesyonel bir alan haline geldiğini göstermektedir. Ancak mevcut Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), profesyonel yönetim şirketlerinin statüsünü, yetkilerini ve denetim yükümlülüklerini açıkça tanımlamadığı için, bu alan hâlen kayıt dışı, denetimsiz ve yolsuzluğa açık biçimde işlemektedir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Ünsal Karaşen, 2024). İnsan Kaynakları ve Tesis Yönetimi Uzmanı Murat Erdoğan’ın da belirttiği üzere, tesis yönetim sektöründe artan maliyet baskıları ve vergi yükleri, bazı yönetimlerin kayıt dışı işleyişe yönelmesine neden olmuş; bu durum sistematik bir yolsuzluk riski yaratmıştır (Erdoğan, 2023). Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu’nun reformu, profesyonel yönetim faaliyetlerinin mali, idari ve etik boyutlarını kapsayacak biçimde yeniden yapılandırılmalıdır. Öncelikle, site yönetimlerinin mali işleyişine ilişkin vergi ve KDV düzenlemeleri açık biçimde belirlenmelidir. Yönetimlerin vergi kimlik numarası alması, muhasebe kayıtlarının düzenli tutulmasını ve kamu denetimiyle ilişkilendirilmesini kolaylaştıracaktır. Benzer biçimde, site harcamalarına uygulanan KDV oranının %1–5 aralığında sabitlenmesi veya belirli hizmetlerde muafiyet tanınması, aidatlara yansıyan vergi yükünü azaltarak ekonomik sürdürülebilirliği destekleyecektir (Kurak, 2020; Yasaman, 2023). Bunun yanı sıra, iletişim ve tebliğat süreçlerinde dijital dönüşümün sağlanması artık kaçınılmaz bir

gerekliliktir. Günümüzde çağrılar, aidat bildirimleri ve ihtarlar hâlen iadeli taahhütlü mektupla yapılmakta; bu durum hem maliyetleri artırmakta hem de iletişimde gecikmelere yol açmaktadır. Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) sisteminin site yönetimlerinde resmî tebligat yöntemi olarak kabul edilmesi, bilgiye erişim hakkını güçlendirecek ve yönetim süreçlerinin zaman–maliyet etkinliği açısından dijitalleşmesini sağlayacaktır (Ünsal Karaşen, 2024). KEP üzerinden yapılan bildirimlerin yasal geçerliliğe sahip olması, site içi yönetim faaliyetlerini hem şeffaf hem de izlenebilir hale getirecektir.

Profesyonel yönetim şirketleri bakımından en kritik reform alanı, lisans ve denetim sisteminin oluşturulmasıdır. Bu şirketler belirli bir mesleki standart, etik ilke ve mali şeffaflık kuralına bağlı olarak faaliyet göstermek zorundadır. Bu nedenle, lisanssız yönetim faaliyetleri yasaklanmalı, her profesyonel yönetim şirketi yetkili kamu kurumu veya meslek birliğinden ruhsat almakla yükümlü olmalıdır (Kurak, 2023; Yıldırım, 2022). Ayrıca bu şirketler bağımsız denetime tabi tutulmalı ve yıllık faaliyet raporlarını maliklerle paylaşma yükümlülüğü getirilmelidir. Böylelikle site yönetimleri yalnızca iç denetim değil, aynı zamanda kamuya açık hesap verebilirlik ilkesine de tabi hale gelecektir. Bu düzenlemeler, profesyonel yönetim kavramını “özel girişim” mantığından çıkarıp “kamusal güven kurumu” niteliğine yaklaştıracaktır. Yönetim şirketlerinin mali disiplin, şeffaflık ve etik sorumluluk ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermesi, toplu yaşamın güvenilirliğini artıracak; mülkiyetin sosyal boyutunu güçlendirecektir. Bu bağlamda profesyonel site yönetimlerinin düzenlenmesi, yalnızca mali denetim değil, aynı zamanda yönetişim, dijitalleşme ve etik standartların kurumsallaştırılması açısından da zorunlu bir reform alanı olarak değerlendirilmelidir (Kurak, 2023; Ünsal Karaşen, 2024).

### **5.1.2. Arabuluculuk ve Alternatif Çözüm Yolları**

Kat mülkiyeti uyuşmazlıklarının artan çeşitliliği, geleneksel yargı yollarının etkinliğini önemli ölçüde azaltmış ve bu durum, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin (ADR) hukuk sistemine entegrasyonunu zorunlu hale getirmiştir (Germeç, 2024; Kurak, 2023). Arabuluculuk kurumu, bu bağlamda hem yargı üzerindeki iş yükünü azaltan hem de toplu yaşamın barışçıl çözüm mekanizmalarını güçlendiren en önemli reform araçlarından biridir (Delikaya, 2022; Ünsal Karaşen, 2024). Türkiye’de 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK) ile 2012 yılında hukuk sistemine dâhil edilen arabuluculuk, 2020 yılında yapılan değişiklikle Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da dava şartı haline getirilmiştir. Bu düzenleme, hukukun yalnızca cezalandırıcı değil, aynı zamanda uzlaştırıcı ve onarıcı bir işlev üstlenmesi bakımından önemli bir paradigma değişimini temsil etmektedir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bununla birlikte, arabuluculuğun kat mülkiyeti uyuşmazlıklarında etkin biçimde uygulanabilmesi için uzmanlaşma gerekmektedir. Kat mülkiyeti, hem teknik hem de hukuki boyutlarıyla karmaşık

bir alandır; bu nedenle, arabulucuların yalnızca genel hukuk bilgisiyle değil, gayrimenkul hukuku, toplu yapı yönetimi, komşuluk hukuku ve mülkiyet ilişkileri konularında da eğitim almış kişilerden seçilmesi gerekir. Bu kapsamda, arabuluculuk eğitim programlarına “kat mülkiyeti hukuku” dersi eklenmeli; belirli bir deneyim eşiğini aşan hukukçulara “uzman arabulucu” unvanı verilmelidir. Bu şekilde, arabulucular yalnızca taraflar arasında uzlaşmayı sağlamakla kalmayacak, aynı zamanda hukuki dengeyi ve toplu yaşam barışını koruyacak bilgi birikimine sahip olacaktır (Yıldırım, 2022).

Arbuluculuk kurumunun yerel düzeyde kurumsallaşması da reformun önemli bir parçasıdır (Pulak, 2021). Özellikle büyük sitelerde veya toplu yapı komplekslerinde, “site içi arabuluculuk kurulları” ya da “kurumsal uzlaşma merkezleri” oluşturulması, küçük çaplı uyuşmazlıkların mahkemeye taşınmadan çözülmesini sağlayacaktır. Bu kurullar, aıdat borcu, ortak alan kullanımı, gürültü, park yeri veya komşuluk ilişkileri gibi düşük yoğunluklu anlaşmazlıkları barışçıl yollarla çözebilir. Böylece, hem yargı süreçleri hafifleyecek hem de toplu yaşamın sosyal dayanışma dokusu korunacaktır (Delikaya, 2022; Kurak, 2023). Son olarak, arabuluculuk anlaşmalarının icra kabiliyeti ve yaptırım gücü artırılmalıdır. HUAK kapsamında düzenlenen anlaşmalar her ne kadar “ilam niteliğinde belge” sayılmakta olsa da, uygulamada tarafların anlaşmaya uymamaları durumunda etkin bir yaptırım mekanizması bulunmamaktadır (Germeç, 2016). Bu sorunun çözümü için, anlaşmaya aykırı davranan taraflara caydırıcı para cezaları, dava masrafı yükümlülüğü veya “kötü niyetli taraf” statüsü verilmesi gibi düzenlemeler getirilebilir (Kurak, 2020; Yasaman, 2023). Böylece, arabuluculuk yalnızca gönüllü değil, aynı zamanda disipline edici bir uzlaşma kurumu haline gelecektir. Bu yönüyle, arabuluculuk kurumu kat mülkiyeti hukukunda etkin yönetişimin, barışçıl çözümün ve toplumsal dayanışmanın hukuki aracı olarak değerlendirilmeli; yargısal çözüm mekanizmalarının tamamlayıcısı değil, onların önleyici ve uzlaştırıcı alternatifi haline getirilmelidir (Germeç ve Tanrıverdi, 2022; Ünsal Karaşen, 2024).

### **Teknoloji ve Yenilikçi Çözümler**

Kat mülkiyeti sisteminin sürdürülebilirliği ve etkinliği, yalnızca hukuki düzenlemelerin yenilenmesine değil, aynı zamanda teknolojik dönüşümün bu alana entegre edilmesine de bağlıdır. Günümüz toplu yaşam biçimleri, dijitalleşmenin, enerji verimliliği politikalarının ve yeşil dönüşüm uygulamalarının belirleyici olduğu bir döneme girmiştir (Delikaya, 2022; Yıldırım, 2022). Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çağdaş bir reform perspektifiyle yeniden yapılandırılması, akıllı teknolojiler, dijital yönetim platformları ve sürdürülebilir enerji çözümlerinin yasal zemine kavuşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Öncelikli olarak, enerji tüketiminin adil paylaşımı ve çevresel sürdürülebilirlik açısından akıllı sayaç sistemleri yasal düzeyde teşvik edilmelidir (Kurak, 2020). Günümüzde birçok apartman ve site, merkezi ısıtma

ve enerji dağıtım sistemleri kullanmakta; giderlerin paylaşımı genellikle arsa payına göre yapılmaktadır. Bu durum, fiili tüketimle uyumsuz bir mali yük dağılımı doğurarak hem adaletsizlik hem de enerji israfı yaratmaktadır. Akıllı sayaçlar aracılığıyla her bağımsız bölümün su, elektrik ve ısıtma tüketiminin ayrı ayrı ölçülmesi, giderlerin gerçek tüketim üzerinden hesaplanmasına imkân tanıyacak; böylece enerji verimliliğini teşvik eden ve çevresel farkındalığı artıran bir sistem kurulacaktır (Kurak, 2023; Germeç, 2024). Bu uygulama, aynı zamanda Avrupa Birliği'nin “enerji tüketiminde bireysel ölçüm” ilkesi ile de uyum sağlayarak Türkiye'nin çevre hukukuna ve enerji politikalarına bütünleşmesini kolaylaştıracaktır (European Union, 2020). Enerji dönüşümü bağlamında, elektrikli araç şarj istasyonlarının kat mülkiyeti düzenlemeleri içine dâhil edilmesi de artık kaçınılmaz bir gerekliliktir. Elektrikli araç kullanımının hızla arttığı günümüzde, bu araçların şarj altyapısının toplu yapılarda planlanması, hem teknik hem de hukuki açıdan yeni bir düzenleme alanı doğurmuştur (Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Kanun, site yönetimlerinin ortak alanlarda şarj istasyonu kurabilmesine ilişkin oy çokluğu, maliyet paylaşımı ve güvenlik standartlarını açık biçimde belirlemelidir. Aksi hâlde, enerji tesislerinin kurulumu maliklerin keyfi rızasına bırakılacak; bu da çevreci teknolojilerin yaygınlaşmasını engelleyecektir (Kurak, 2023).

Elektrikli araç şarj altyapısının ortak tesis niteliğinde değerlendirilmesi, toplu yaşam alanlarının yeşil dönüşüm sürecine katkı sağlamanın önünü açacaktır (Delikaya, 2022). Bu kapsamda, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda, “Yeşil Toplu Yapı Sertifikası” benzeri uygulamalar teşvik edilmelidir. Böylece, enerji verimliliği yüksek, karbon ayak izi düşük toplu yaşam alanları hukuken desteklenebilir hale gelecektir. Bunun yanı sıra, kat mülkiyetinde yönetim süreçlerinin dijitalleşmesi, şeffaflık, katılım ve veri güvenliği bakımından stratejik öneme sahiptir (Ünsal Karaşen, 2024). Site içi iletişim, aidat takibi, genel kurul oylamaları ve yönetim planı değişiklikleri gibi işlemlerin dijital yönetim platformları üzerinden yürütülmesi, yönetsel işlemlerde hız, erişilebilirlik ve verimlilik sağlayacaktır. Özellikle blockchain tabanlı yönetim sistemleri, site aidatlarının ve harcama verilerinin değiştirilemez kayıtlar olarak tutulmasını mümkün kılarak finansal şeffaflığı en üst düzeye çıkarabilir (Germeç, 2024). Bu tür teknolojiler, yönetici-malik ilişkilerindeki güven sorunlarını azaltacak; denetim mekanizmalarının objektif verilerle desteklenmesini sağlayacaktır. Dijitalleşme yalnızca teknik bir yenilik değil, aynı zamanda hukukun işlevselliğini artıran bir yönetim devrimi olarak değerlendirilmelidir (Yasaman, 2023; Kurak, 2023). Bu çerçevede, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun dijital yönetim, e-telegraf ve dijital denetim hükümleriyle güncellenmesi, mülkiyet ilişkilerinde hem adalet hem de şeffaflık ilkelerinin kalıcı biçimde kurumsallaşmasını sağlayacaktır.

## 5.2 Kültürel ve Sosyal Reformlar

Kat mülkiyeti hukukunun başarılı ve sürdürülebilir biçimde işlemesi, yalnızca normatif düzenlemelerin etkinliğine değil, aynı zamanda bu düzenlemelerin dayandığı toplumsal kültürün, kolektif bilinç düzeyinin ve yönetim ahlakının gelişmişliğine bağlıdır. Hukuki reformlar, toplumsal değerlerle bütünleşmediğinde kalıcı bir etki yaratamaz; dolayısıyla yasal revizyonların yanında, toplu yaşam kültürünü güçlendirecek sosyal politikalar da gereklidir (Delikaya, 2022; Yasaman, 2023). Türkiye’de kat mülkiyetine ilişkin uyumsuzlukların büyük kısmı, aslında hukuki yetersizlikten değil, ortak yaşam bilincinin zayıflığından ve yönetim kültürünün yerleşmemiş olmasından kaynaklanmaktadır (Yıldırım, 2022; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Bu bağlamda, ilk olarak eğitim ve farkındalık düzeyinin artırılması elzemdir. Kat malikleri, kiracılar ve yöneticiler çoğu zaman hak ve yükümlülükleri konusunda yeterli bilgiye sahip değildir. Belediyeler, barolar, üniversiteler ve meslek odaları tarafından düzenlenecek seminerler, sertifika programları ve çevrimiçi eğitim platformları aracılığıyla toplu yaşam bilinci geliştirilmeli; yöneticilere yönelik “kat mülkiyeti yönetimi” temalı profesyonel eğitim programları zorunlu hale getirilmelidir (Kurak, 2020). Bu yaklaşım, yalnızca bilgi eksikliğini gidermekle kalmayacak, aynı zamanda yöneticilerin hukuki, mali ve etik sorumluluk bilincine sahip profesyoneller olarak yetişmesini sağlayacaktır.

Kat mülkiyeti rejiminin demokratikleşmesi açısından bir diğer önemli unsur, katılım ve temsil mekanizmalarının güçlendirilmesidir. Site genel kurullarına katılım oranının düşüklüğü, yöneticilerin denetimden uzaklaşmasına ve şeffaflığın zayıflamasına neden olmaktadır. Bu bağlamda, dijital oylama sistemleri, elektronik imza uygulamaları ve vekâlet prosedürlerinin kolaylaştırılması, maliklerin karar süreçlerine daha aktif katılımını teşvik edecektir (Delikaya, 2022). Ayrıca, katılımı artıran teşvik mekanizmaları (örneğin belirli aidat indirimleri veya bilgi alma önceliği gibi) ile sürekli toplantılara katılmayan maliklere yönelik idari yaptırımların getirilmesi, demokratik denetimin kurumsallaşmasını destekleyecektir (Kurak, 2023; Germeç ve Tanrıverdi, 2022). Ancak kültürel dönüşüm, yalnızca yönetsel araçlarla sağlanamaz; aynı zamanda kolektif yaşam bilinci, komşuluk kültürü ve topluluk dayanışması gibi sosyokültürel değerlerin güçlendirilmesini de gerektirmektedir (Ayar, 2021). Bu çerçevede, belediyeler, sivil toplum kuruluşları ve üniversitelerin iş birliğiyle apartman toplantılarını sosyal etkinliklerle birleştiren, komşuluk ilişkilerini canlandıran ve ortak yaşam bilincini güçlendiren projeler geliştirilmelidir. Örneğin, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yaşam Günleri” veya “Komşuluk Kültürü Haftası” gibi yerel düzeyde topluluk temelli uygulamalar, bireysel mülkiyet algısının toplumsal sorumlulukla bütünleşmesini sağlayabilir. Böylece, kat mülkiyeti yalnızca bir mülkiyet biçimi değil, aynı zamanda bir topluluk yaşam modeli olarak yeniden tanımlanacaktır (Germeç, 2024; Ünsal Karaşen, 2024).

### **5.3 Yargısal Yorum ve İctihatların Geliştirilmesi**

Kat mülkiyeti hukukunun etkin işleyebilmesi, yalnızca normatif düzenlemelerin güncelliğine değil, aynı zamanda bu düzenlemelerin yargı organları tarafından tutarlı, öngörülebilir ve hakkaniyete uygun biçimde yorumlanmasına bağlıdır (Germeç, 2024; Kurak, 2023). Hukukun genel ilkelerinden biri olan hukuki güvenlik (legal certainty) ilkesi, bireylerin hak ve yükümlülüklerini öngörebilmeleri için yargı kararlarında istikrarın sağlanmasını zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, Yargıtay ve istinaf mahkemeleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasında ortak bir yorum dili geliştirerek içtihat birliği tesis etmelidir (Yıldırım, 2022).

Kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklar; mülkiyet hakkı, sözleşme serbestisi, komşuluk hukuku ve kamu düzeni ilkelerinin kesiştiği karmaşık bir alanda yer almaktadır. Özellikle geçici yönetim, aidat paylaşımı, ortak alan kullanımı, mimari değişiklikler ve yönetim planı hükümlerinin geçerliliği gibi konular, uygulamada farklı mahkemelerce çeşitli yorumlara tabi tutulmakta, bu da belirsizlik ve adaletsizlik yaratmaktadır (Kurak, 2020). Hukukun üstünlüğü ilkesinin tesisi bakımından, Yargıtay'ın ve Bölge Adliye Mahkemelerinin bu konularda tutarlı bir içtihat politikası benimsemesi zorunludur. Özellikle KMK m.73 uyarınca geçici yönetim süresinin sınırlandırılması ve müteahhitlerin yönetim planı yoluyla malik iradesini aşırı ölçüde sınırlamasının önlenmesi konularında Yargıtay'ın verdiği kararlar, hukuk devleti ve malik iradesinin korunması açısından belirleyici niteliktedir. Bu içtihatların istikrar kazanması, alt derece mahkemelerine rehberlik edecek ve maliklerin öngörülebilir bir hukuki zeminde hareket etmelerini sağlayacaktır (Kurak, 2023).

Aidat paylaşımı ve ortak giderlere katılma yükümlülüğü alanında da yargısal yorumun standardizasyonu gereklidir. KMK m.20'nin uygulanmasında, bazı mahkemeler arsa payı esasını mutlak biçimde yorumlarken, diğerleri fiilî kullanım ve faydalanma kriterlerini esas alarak hakkaniyet temelli kararlar vermektedir (Germeç, 2016; Delikaya, 2022). Oysa ortak giderlerin adil biçimde paylaşılması, yalnızca kanun metnine değil, aynı zamanda Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının sosyal işlevi ilkesine de uygun biçimde değerlendirilmelidir. Bu noktada Yargıtay'ın, mülkiyetin toplumsal yönünü gözetken, hakkaniyet ve ölçülülük ilkelerini önceleyen kararlar üretmesi, kat mülkiyeti rejiminin meşruiyetini ve güvenilirliğini güçlendirecektir. Benzer biçimde, ortak alanların kullanımına ilişkin yargısal denetim, toplu yaşamın barış ve düzeninin korunması açısından belirleyici bir işlev üstlenmektedir (Ünsal Karaşen, 2024). Mahkemeler, özellikle ortak alanların özelleştirilmesi, otoparkların belirli maliklere tahsis edilmesi veya bahçe ve çatıların münhasır kullanımına izin verilmesi gibi durumlarda, kat mülkiyetinin özünü zedeleyecek keyfi uygulamalara karşı emredici hükümlerin üstünlüğünü gözetmelidir. Bu kapsamda, KMK m.19 ve m.42 hükümlerinin dar yorumlanması yerine, kolektif mülkiyet bilinci ve toplu yaşam sürdürülebilirliği perspektifinden yorumlanması gerekmektedir (Germeç, 2024).

Yargısal içtihatların geliştirilmesi yalnızca uygulamaya yön vermekle kalmayıp, aynı zamanda yasama organı için dolaylı bir rehberlik işlevi de görmektedir. Yargıtay kararları, uygulamada ortaya çıkan boşlukları ve çelişkileri görünür hale getirerek yasa koyucuya reform ihtiyacının yönünü göstermekte; bu anlamda “yargısal hukuk yaratma” (judge-made law) sürecinin bir parçası haline gelmektedir (Lehavi, 2013). Kat mülkiyeti alanında da, Yargıtay içtihatları, normatif sistemin yaşayan bir organizma gibi toplumsal değişimlere uyum sağlamasına katkıda bulunmalıdır (Delikaya, 2022; Kurak, 2020). Son olarak, yargısal yorumun güçlendirilmesi sürecinde yargıçların uzmanlaşması büyük önem taşımaktadır. Kat mülkiyeti davaları, teknik bilgi, inşaat hukuku bilgisi ve toplu yaşam psikolojisine hâkimiyet gerektirdiği için, gayrimenkul hukuku alanında uzmanlaşmış hâkimlerin görevlendirilmesi ve mahkemelerde “Kat Mülkiyeti İhtisas Daireleri” kurulması yönünde idari düzenlemeler yapılması uygun olacaktır (Kurak, 2023; Yasaman, 2023). Bu tür bir uzmanlaşma, hem kararların niteliksel güvenilirliğini artıracak, hem de içtihat birliğinin kurumsallaşmasını hızlandıracaktır.

## 6. Sonuç

Kat mülkiyeti hukuku, modern kentleşmenin getirdiği yeni mülkiyet biçimlerinin en önemli yansımalarından biridir. Türkiye’de milyonlarca bireyin konut, işyeri ve yaşam alanı ilişkilerini doğrudan belirleyen bu hukuk dalı, yalnızca bir mülkiyet paylaşım modeli değil, aynı zamanda ortak yaşamın hukuki ve kültürel örgütlenme biçimidir. 1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, kabul edildiği dönemde bireysel mülkiyet ile kolektif sorumluluk arasında denge kurmayı hedefleyen ileri bir düzenleme niteliğindedir. Ancak günümüzde kentlerin büyümesi, toplu konut projelerinin karmaşıklaşması, mülkiyetin ticarileşmesi ve dijital teknolojilerin yaşamın her alanına nüfuz etmesi, bu yasanın öngördüğü çerçevenin çok ötesinde bir toplumsal ve ekonomik gerçeklik ortaya çıkarmıştır. Bu nedenle, kat mülkiyeti sisteminin işlevsel, adil ve sürdürülebilir biçimde işlemeye devam etmesi, çok boyutlu bir reform sürecini zorunlu kılmaktadır.

Bu çalışma kapsamında, kat mülkiyetinin kavramsal ve normatif temelleri, maliklerin hak ve yükümlülükleri, yönetim planı, toplu yapılar, ortak alan kullanımı ve profesyonel yönetim gibi temel unsurlar ayrıntılı biçimde ele alınmıştır. İnceleme, mevcut mevzuatın güncel ihtiyaçlara cevap vermekte yetersiz kaldığını açıkça göstermektedir. Özellikle co-ownership paylarının belirlenmesindeki metodolojik eksiklikler, site yönetimlerinde denetimsizlik ve mali şeffaflık yoksunluğu, müteahhitlerin yönetim planı yoluyla uzun süreli idari hâkimiyet kurmaları ve aidatların orantısız biçimde artırılması, sistemin hem hukuki hem de etik açıdan zedelenmesine yol açmaktadır. Bu sorunlar, yalnızca idari düzenleme eksikliğinden değil, aynı zamanda normatif altyapının toplumsal ve teknolojik dönüşümlere ayak uyduramamasından kaynaklanmaktadır.

Karşılaştırmalı hukuk incelemeleri, Türkiye'nin kat mülkiyeti sistemini yeniden inşa ederken uluslararası modellerden yararlanabileceğini göstermektedir. Hollanda'daki esnek paylaşırma yöntemleri, İsveç'teki değer esaslı mülkiyet paylaşımı ve Anglo-Sakson hukukunda görülen güçlü denetim ve temsil mekanizmaları, Türk hukukunun kendine özgü yapısına uyarlanabilecek örnekler sunmaktadır. Ancak, Amnon Lehavi'nin vurguladığı gibi, her hukuki reformun toplumsal kültür ve kolektif eylem dinamikleriyle uyumlu olması gerekir. Bu nedenle, kanun değişikliği kadar, toplu yaşam kültürünü, katılım bilincini ve komşuluk etiğini güçlendiren sosyal politikaların da paralel biçimde geliştirilmesi zorunludur.

Kat mülkiyeti reformu yalnızca mevzuat değişikliğiyle sınırlı olmamalı, aynı zamanda ekonomik, teknolojik ve kültürel boyutlarıyla bütüncül bir yeniden yapılanma süreci olarak ele alınmalıdır. Kanunun güncellenmesi; profesyonel site yönetimlerinin lisanslanması, mali denetim sisteminin bağımsızlaştırılması, aidat paylaşımında adaletin sağlanması, geçici yönetim suiistimallerinin önlenmesi ve alternatif uyumsuzluk çözüm yollarının yaygınlaştırılmasıyla desteklenmelidir. Bunun yanında, dijital yönetim platformları, blockchain tabanlı kayıt sistemleri ve akıllı sayaç teknolojileri gibi yenilikçi araçlar, hem şeffaflık hem de hesap verebilirlik ilkelerini güçlendirecektir.

Yargısal içtihatların tutarlılığı da reform sürecinin vazgeçilmez bir unsurudur. Yargıtay ve istinaf mahkemelerinin öngörülebilir, istikrarlı ve emredici hükümlere uygun kararlar üretmesi; özellikle yönetim planlarının geçerliliği, aidat paylaşımı ve ortak alan kullanımı konularında içtihat birliği tesis etmesi gerekmektedir. Bu sayede hem hukuk güvenliği sağlanacak hem de uygulamada farklı yorumlardan kaynaklanan belirsizlikler giderilecektir.

## Kaynakça

- Acar, F. (2017). *Kira hukuku şerhi (TBK m. 299–332)* (4. bs.). Beta Yayınevi.
- Ağırman, D. (2023). *Uygulamada ceza koşulu (cezai şart) ve benzeri kurumlar* (1. bs.). Adalet Yayınevi.
- Akkurt, S. S. (2019). El değiştiren taşınmaz kiralari bakımından TBK m. 310 ile kiranın şerhine ilişkin TBK m. 312 hükümlerinin tahlili. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68(1), 39–56.
- Aksan Nar, Ş. (2015). *Kat mülkiyetinde ortak yerlerin tabi olduğu hukuki rejim*. Seçkin Yayıncılık.
- Aksoy, H. C. (2018). Ceza koşulunun borçlunun borca aykırı davranıştaki kusuru ile ilişkisi nedir? *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 24(2), 999–1018.
- Alkım Bekar, P. (2021). *634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında toplu yapılar* [Doktora tezi, Hacettepe Üniversitesi].
- Arcak, A. (1983). *Değişik ve yeni hükümleriyle kat mülkiyeti*. Olgaç Basımevi.
- Arpacı, A. (2002). *Açıklamalı–içtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve devre mülk sistemi*. Temel Yayınları.
- Arpacı, A. (1990). *Müşterek mülkiyette yararlanma ve yönetim*. Kazancı Kitap Ticaret A.Ş.
- Ayar, A. (2021). Kat mülkiyetinde ortak giderlerin paylaşılması sorunu. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18(2), 861–873.
- Aybay, A. (2010). Kat mülkiyeti. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(1), 99–107.
- Aybay, A. (2008). Kat mülkiyeti yasasında değişiklikler. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7(1), 351–367.
- Aybay, A., & Sanal, N. (1985). *Kat Mülkiyeti Kanunu*. Beta Yayıncılık.
- Aydos, O. S. (2023). *Borçlar hukuku (genel hükümler)* (3. bs.). Seçkin Yayıncılık.
- Ayyıldız, G. (2006). Kat mülkiyetinde yönetim düzeni ve uygulama. *İstanbul Barosu Dergisi*, 80(2), 675–706.
- Bozkurt, C. (2010). *Kat mülkiyetinde yönetim planı* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Cemiloğlu, N. (2021). *Kat mülkiyetinde ortak yer kavramı ile ortak yerlerdeki hak ve yükümlülükler* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi].
- Cihan, A. H. (2021). *Kat mülkiyetinde ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin esaslar* [E-kitap]. Aristo Yayınevi.
- Çakır, F. (2024). *Kat mülkiyeti ve toplu yapılar* (2. bs.). Seçkin Yayıncılık.

- Çeliker, G. (2012). *Kat mülkiyetinde yönetim planı* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Çetiner, B., vd. (2021). *Borçlar hukuku genel hükümler* (1. bs.). On İki Levha Yayıncılık.
- Delikaya, Ö. (2022). *Kat mülkiyeti hukukunda hâkimin müdahalesi*. Adalet Yayınevi.
- Ertaş, Ş. (2015). *Kat Mülkiyeti Kanunu şerhi* (2. bs.). Bilge Yayınevi.
- Genç Arıdemir, A. (2023). *Kat mülkiyeti I* (1. bs.). On İki Levha Yayınları.
- Germeç, M. E. (2007). Kat mülkiyeti yasasının 42. maddesi hükmüne göre, ana taşınmazın ortak yerlerinde faydalı yenilik ve eklemeler yapılmasına ilişkin yöntem ve esaslar. *Terazi Hukuk Dergisi*, 2(10), 39–47.
- Germeç, M. E. (2014). Kat mülkiyetli taşınmazlarda kurul kararlarının iptali davası. *Terazi Hukuk Dergisi*, 9(100), 201–206.
- Germeç, M. E. (2015). Kat mülkiyetli taşınmazlarda kat maliklerinin borçları ve yükümlülükleri. *Terazi Hukuk Dergisi*, 10(104), 32–42.
- Germeç, M. E. (2016). Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak yerler, kat maliklerinin ortak yerler üzerinde hakları ve borçları, ortak yerlerin kiralanması. *Terazi Hukuk Dergisi*, 11(8), 99–108.
- Germeç, M. E. (2024). *Kat mülkiyeti – Kat irtifakı, devre mülk ve toplu yapı* (11. bs.). Seçkin Yayıncılık.
- Germeç, M. E., & Tanrıverdi, E. (2022). *Yargıtay kararları ışığında kat mülkiyeti davaları* (1. bs.). Seçkin Yayıncılık.
- Gökmar, H. (1966). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve örnekleriyle tatbikatı*. Kardeş Matbaası.
- Gökmar, H. (1991). *Kat mülkiyeti, devre mülk ve yabancıların tasarrufu* (2. bs.). Sevinç Matbaası.
- Kal, H. (2021). *Kat mülkiyeti hukukunda hâkimin müdahalesi* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Kaplan, İ. (2021). *Türk eşya hukuku ile sorulu–cevaplı TMK madde 683–1030* (1. bs.). Yetkin Yayınevi.
- Karabay, M. (2019). *634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat maliklerinin hakları ve borçları* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi].
- Karahacıoğlu, A. H., & Altın, M. (1996). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili kanunlar*. Adalet Yayınevi.
- Karahasan, M. R. (2006). Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen yönetim planının niteliği ve işlevi. *İstanbul Barosu Dergisi*, 80(1), 27–39.
- Karahasan, M. R. (2008). *Kat mülkiyeti hukuku: Cilt I* (1. bs.). Arıkan Basım.

- Kayaduman, F. (2022). *Kat mülkiyeti hukuku kapsamında yönetim* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi].
- Kısacık, M. Ş., & Kaya, Ö. (2020). Kat mülkiyeti hukukuna göre yöneticinin taraf sıfatı. *İstanbul Barosu Dergisi*, 94(3), 91–99.
- Kurak, N. (2020). *Yargıtay kararları ışığında kat mülkiyetinden kaynaklanan davalar* (1. bs.). Seçkin Yayınevi.
- Kurak, N. (2023). *Kat mülkiyeti hukuku* (2. bs.). Seçkin Yayıncılık.
- Kurşat, Z. (2009). Kat mülkiyeti yönetim planında ayni hak tesisi yasağı ve uygulaması. *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan* (Cilt II, ss. 1177–1188).
- Küçükçapraz, S. (2023). Kat mülkiyetinde yönetim planının içeriği ile kat maliklerinin yönetim hakkının kısıtlanması. *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(2), 972–1008.
- Nar, A. (2018). Kat malikleri kurulu. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (EBYÜHFD)*, 22(1–2), 155–189.
- Nomer, H. N. (2013). Kat mülkiyetinde yönetim planının hukuki niteliği. *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan* (ss. 827–837).
- Oğuzman, M. K. (1958). *Kat mülkiyeti meselesi ve hal çaresi*. İsmail Akgün Matbaası.
- Öcal Dörtgöz, G. (2010). *Kat mülkiyeti*. Birlik Matbaacılık.
- Öktem Çevik, S. (2010). *Toplu yapılarda yönetim*. On İki Levha Yayınları.
- Öktem Çevik, S. (2016). *Kira sözleşmesine etkisi bakımından kiralananın devri ve sınırlı ayni hakka konu olması* (1. bs.). On İki Levha Yayıncılık.
- Özdemir, H., vd. (2023). *Kira hukuku davaları* (2. bs.). Seçkin Yayınevi.
- Özen, B. (2010). Kira konusunun devri. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 16(1–2), 137–179.
- Özmen, E. S. (1990). Kat mülkiyetinde bahçenin niteliği ve ortak yer–eklenti ayrımı içerisindeki yeri. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1990(1), 73–87.
- Özmen, E. S., & Çakmak, B. (2013). 6306 sayılı yasa uygulamalarında arsa payının düzeltilmesi davasına ilişkin hüküm ve sonuçlar. *İstanbul Barosu Dergisi*, 87(5), 725–750.
- Özmen, E. S., & Kır, H. (2010). *Kat Mülkiyeti Kanunu değişiklikleri şerhi ve eleştirisi* (1. bs.). Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları.
- Öztürk Demir, Ü. (2019). *Kat mülkiyetinde ortak gider* [Yüksek lisans tezi, Erciyes Üniversitesi].
- Pulak, T. M. (2021). *Kat Mülkiyeti Kanunu* (10. bs.). Adalet Yayınevi.

- Şengül, M. (2012). Kat mülkiyetinde ortak yer ve tesislerin niteliğinin değiştirilmesi. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi*, 18(3), 201–232.
- Şengül, M. (2018). Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde kiracının bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentiler üzerindeki kullanma ve yararlanma hakkı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 31(137), 337–374.
- Tekinay, S. S. (1991). *Kat mülkiyeti (Eşya hukuku II/2)*. Filiz Kitabevi.
- Üner Er, B. C. (2018). *Kat mülkiyetinde yönetim* [Yüksek lisans tezi, Erciyes Üniversitesi].
- Ünlütepe, M. (2021). *Borçlar hukuku genel hükümler* (1. bs.). Seçkin Yayıncılık.
- Ünsal Karaşen, Y. (2024). *Kat mülkiyeti uyumsuzlukları*. Seçkin Yayıncılık.
- Ürem, M. (2022). *Kat mülkiyetinde genel giderlere ve avansa katılma borcundan sorumlular*. On İki Levha Yayıncılık.
- Yasaman, H. (2023). Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre toplu yönetime geçememiş şahıs topluluğunun hukuki durumu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 164.
- Yıldırım, A. (2022). *Kat mülkiyetinde yönetim*. Adalet Yayınevi.
- Yıldırım, N. (2011). *Kat Mülkiyeti Kanunundaki yeni düzenlemeler* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].
- Yılmaz, H. (2007). Kat Mülkiyeti Yasasının uygulanması sürecinde ortaya çıkan otopark sorunları. *Terazi Hukuk Dergisi*, 2(10), 49–58.
- Yılmaz, H. (2022). *Borçların sona ermesinde çekince (ihtirazi kayıt) ileri sürülmesi ve uygulaması*. Seçkin Yayıncılık.
- Zevkliler, A., & Gökyayla, K. E. (2020). *Borçlar hukuku: Özel borç ilişkileri* (20. bs.). Vedat Kitapçılık.
- Zorlu, S. (2023). Kat mülkiyetinde kat malikinin mimari projeye aykırı yapı yapması. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(2), 581–599.

# **BÖLÜM 2**

## **Kabahatler Kanunu'na Göre Mahkemenin İdari Yaptırım Uygulama Yetkisi**

**Bedriye Bilkay Özbek<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Araştırma Görevlisi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Kuzey Kıbrıs Yerleşkesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, ORCID: 0000-0002-8725-1798

“Yazar, eserinin bilimsel etik ilkelere uygun olduğunu taahhüt eder.”

## GİRİŞ

765 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde suçlar, cürüm ve kabahat olarak sınıflandırılmıştır. Ancak zamanla toplumun yapısında meydana gelen değişiklikler ve kamu düzenine yönelik ihtiyaçların çeşitlenmesi, yalnızca ceza yargısı eliyle sürdürülen bir yaptırım sisteminin yetersiz kalmasına neden olmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda, idarenin üstlendiği görev ve fonksiyonlar da önemli ölçüde genişlemiş, kamu hizmetinin etkin, hızlı ve düzenli bir biçimde yürütülebilmesi için idari otoritenin daha aktif bir rol üstlenmesi zorunlu hale gelmiştir.<sup>2</sup> Bu bağlamda, idarenin sadece düzenleyici değil, aynı zamanda denetleyici ve yaptırım yetkisine sahip bir organ olarak konumlandırılması gereği doğmuştur. Kamu hizmetlerinin kesintisiz ve hukuka uygun şekilde sürdürülebilmesi için idari makamların, belirli hukuka aykırılıklar karşısında doğrudan idari yaptırım uygulama yetkisiyle donatılması, modern kamu yönetimi anlayışının bir gereği olarak ortaya çıkmıştır. Böylelikle, toplumsal düzeni korumak ve bu amaçla birtakım haksızlıkların düzen bozucu etkisini önlemek suç politikası üzerinde etkili olmuş ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ihdas edilmesiyle beraber kabahatler suç olmaktan çıkartılmıştır.<sup>3</sup> Nitekim, 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun genel gerekçesinde de bu yaklaşım açıkça ortaya konulmuştur: “*esas itibarıyla haksızlık oluşturan bir fiilin suç veya kabahat olarak tanımlanmasında, izlenen suç politikası etkili olmaktadır*”. Bu ifade, kanun koyucunun suçun tanımını yaparken yalnızca fiilin hukuka aykırılık niteliğini değil, aynı zamanda fiilin ağırlığını, kamu düzenine etkisini ve toplumsal tepki düzeyini de dikkate aldığını açıkça göstermiştir. 5236 sayılı Kabahatler Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle suçlar ve kabahatler ayrımı kalkmış ve kabahat, “*karşılığında idari yaptırım uygulanması öngörülen haksızlık*” olarak tanımlanmıştır. Kabahatlerin bir bütün olarak ayrı bir kanunda düzenlenmesiyle, idari yaptırımlar ile ceza yaptırımı arasındaki sınırların net bir biçimde ortaya konulmasını sağlanacağı düşünülebilir.

Anayasa Mahkemesi bir kararında idari yaptırımı: “... idarenin, bir yargı kararına gerek olmaksızın yasaların açıkça verdiği bir yetkiye dayanarak İdare Hukukuna özgü yöntemlerle, doğrudan doğruya bir işlemi ile uyguladığı yaptırımlar, verdiği cezalar...” şeklinde tanımlamıştır.<sup>4</sup> Danıştay'da benzer şekilde “... öğretilerde de kabul edildiği gibi, idarenin, bir yargı kararına gerek

<sup>2</sup> Günday, Metin: İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, Ankara 2015, s.21.

<sup>3</sup> Kabahatler Kanunu Genel Gerekçesinde: “Esas itibarıyla haksızlık oluşturan bir fiilin suç veya kabahat olarak tanımlanmasında, izlenen suç politikası etkili olmaktadır.” ifadesi yer almıştır. Yurtcan, Erdener: Yargıtay Kararları Işığında Kabahatler Kanunu ve Yorumu, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, s.15.

<sup>4</sup> AYM, Ahmet Altuntaş ve diğerleri [GK], T.17.5.2018, B. No: 2015/19616 (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası, Erişim Tarihi: 27.10.2024) <https://kararlarbilgibank.asi.anayasa.gov.tr/BB/2015/19616>.

*olmaksızın yasaların açıkça verdiği bir yetkiye dayanarak idare hukukuna özgü yöntemlerle, doğrudan doğruya uyguladığı yaptırımlar idari yaptırım ...”* olarak ifade etmiştir.<sup>5</sup>

İdari makamlar ancak Anayasa, kanun veya Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile kendilerine verilen yetkileri kullanabilir. Zira idare hukukunda kural olan yetkisizliktir.<sup>6</sup> Aynı şekilde Anayasanın 123. maddesinde yer alan “*idare kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir*” hükmü, kanuni idare ilkesinin bir gereğidir.<sup>7</sup> İdari işlem kanunla belirlenmiş olan yetkili kişi, kurul veya makamlarca yapılabilir.<sup>8</sup> İdarenin işlem niteliğinde olan idari yaptırıma hükmetme yetkisinin dayanağı kanuni idare ilkesidir. İdari yaptırıma hükmetme yetkisi kural olarak idareye verilmiştir. Burada organik anlamda idareyi kastedilmektedir. Zira Uyuşmazlık Mahkemesi bir kararında idari yaptırım ile ceza yaptırımı arasındaki farkı organik ölçüte göre ortaya koymuştur.<sup>9</sup> Anılan karar doğrultusunda, idarenin yaptırım uygulaması durumunda idari yaptırımdan söz edilebilecektir. Organik ölçüte göre, yasama ve yargı organları ile yürütmenin Cumhurbaşkanı dışında kalan merciin yaptırım kararı vermesi ve bunu uygulaması halinde idari yaptırım tesis ettiğini söyleyebiliriz.<sup>10</sup>

Kabahatler Kanunu’nun 23. ve 24. maddesi, Cumhuriyet Savcısına ve mahkemelere bazı durumlarda idari yaptırım kararı verme yetkisi tanımıştır.<sup>11</sup> Ancak 5237 sayılı Kanun’un ihdas edilmesiyle beraber adli yargının iş yükünü azaltmak için hafif nitelikteki ihlalleri suç olmaktan çıkartma hareketlerinden söz edilirken, Cumhuriyet savcısına ve mahkemeye idari yaptırım kararı tesis etme

---

5 Dan. 13. D., T.25.12.2006, E.2005/9375, K. 2006/4919, (Danıştay Başkanlığı Karar Arama, Erişim Tarihi:

28.10.2024)

<https://karararama.danistay.gov.tr/getDokuman?id=18297700&arananKelime=13.%20Daire,2005/93752006/49>.

6 Akyılmaz Bahtiyar/ Sezginer Murat/ Kaya Cemil: Türk İdare Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara 2021, s.367.

7 Akyılmaz Bahtiyar/ Sezginer Murat/ Kaya Cemil, s.370-371.

8 Ulusoy, Yeni Türk İdare Hukuku, s.382.

9 Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü, T. 28.4.2003, E. 2003/22, K. 2003/25, (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası,

Erişim Tarihi: 18.05.2025) [https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=umh-2003\\_22.htm&kw=+E.+`2003/22`&cr=uyusmazlik#fm](https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=umh-2003_22.htm&kw=+E.+`2003/22`&cr=uyusmazlik#fm).

10 Günday, s.4.

11 Kabahatler Kanunu md. 23/3: “Soruşturma konusu fiilin kabahat oluşturduğunun anlaşılması halinde Cumhuriyet savcısı bu nedenle idari yaptırım kararı verir”, md. 24: “Kovuşturma konusu fiilin kabahat oluşturduğunun anlaşılması halinde mahkeme tarafından idarî yaptırım kararı verilir” düzenlemesiyle cumhuriyet

Savcısı ve mahkemeye takdir yetkisi tanınmadığı gibi idari yaptırım kararı almakla zorunlu olduğu ifade edilmiştir.

yetkisinin verilmesi çelişkisini anlamak güçtür. Zira ceza adalet sisteminin hafif ihlallerden arındırılması hedeflenirken, aynı ihlaller için yine yargı makamlarının karar mercii olarak belirlenmesi, hem iş yükünü azaltma amacıyla çelişmekte hem de idari süreçlerin özerkliğini zedeleyen bir görünüm arz etmektedir. Bu çelişki, fonksiyonel anlamda idare ve yargı ayrımı tartışmalarını yeniden gündeme getirmekte; idari yaptırımların hukuksal rejimleri ve ceza siyaseti açısından önleyici niteliklerini değerlendirilmesi gereken önemli bir mesele olarak karşımıza çıkartmaktadır.

Çalışma kapsamında 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun "*Emre aykırı davranış*" başlıklı 32. maddesinin ilk fıkrasındaki hükümden hareketle hukuk mahkemelerinin idari yaptırım uygulama yetkisi değerlendirme dışı bırakılmıştır. Bu nedenle, söz konusu çalışma yalnızca ceza mahkemelerinin idari yaptırım yetkisini konu edinmiştir.

## **I. İdari Yaptırım**

### **A. İdari Yaptırım Kavramı**

765 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde suçlar, cürüm ve kabahat olarak sınıflandırılmıştır. Değişen ve gelişen toplumsal ihtiyaçların artmasıyla beraber idarenin görev ve fonksiyonları da artmak mecburiyetinde kalmıştır. İdarenin, kamu hizmetini yerine getirirken idari faaliyetlerini icra edebilmesi için yaptırım uygulama yetkisine sahip olması gereksinimi doğmuştur.<sup>12</sup> Toplumsal düzeni korumak ve bu amaçla birtakım haksızlıkların düzen bozucu etkisini önlemek suç politikası üzerinde etkili olmuştur ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun ihdas edilmesiyle kabahatler suç olmaktan çıkartılmıştır.<sup>13</sup> Bunun için 2005 yılında 5236 sayılı Kabahatler Kanunu'nun ihdas edilmesiyle, kabahat karşılığında idari yaptırım uygulanması öngörülen haksızlık olarak tanımlanmıştır.

Kabahatlerin suç olarak sayılmaması bazı tartışmaları da beraberinde getirmektedir. Kabahatler, 765 sayılı Kanun'un yürürlük döneminde ceza hukukunun kapsamında bulunduğu için bünyesinde hem idare hukuku hem de ceza hukuku ilke ve kurallarını barındıran interdisipliner bir kavramı teşkil

---

<sup>12</sup> Günday, Metin: İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, Ankara 2015, s.21.

<sup>13</sup> Kabahatler Kanunu Genel Gereğesinde: "Esas itibarıyla haksızlık oluşturan bir fiilin suç veya kabahat olarak tanımlanmasında, izlenen suç politikası etkili olmaktadır." ifadesi yer almıştır. Yurtcan, Erdener: Yargıtay

Kararları Işığında Kabahatler Kanunu ve Yorumu, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, s.15.

etmektedir.<sup>14</sup> Öyle ki Türk hukukunda karşılığında idari yaptırım gerektiren bir fiilin *idari suç*<sup>15</sup>, *kabahat*, *idari düzene aykırı eylem*<sup>16</sup>, *düzene aykırılık teşkil eden eylem*<sup>17</sup> ve *idari ihlal*<sup>18</sup> olarak anılması, kabahatlerin hukuk disiplini içerisindeki yerinin tespitini zorlaştırmaktadır. Ancak suç olmaktan çıkartılan bir kavramın tanımlanırken tekrardan “suç” terimiyle anılması kanımızca kavram kargaşasına sebebiyet vermektedir. Çalışmamızda kavram kargaşasına sebebiyet vermemek için -Kanun’un lafzından hareketle- karşılığında idari yaptırım uygulanmasını gerektiren fiil “*kabahat*” olarak anılacaktır.

## 1. Kavram Sorunu

İdari yaptırımlar, idari para cezası ve idari tedbirler olarak ikiye ayrılır. Literatürde kimi yazarların “*idari yaptırım*” yerine “*idari ceza*” kavramını kullandıkları görülmektedir.<sup>19</sup> Zira idarenin kendine has usul ve yetkilerle toplumsal düzeni korumak için idari yaptırımlara başvurduğu alanı “*idari ceza hukuku*” olarak nitelendiren Gölcüklü’ye göre, ceza hukukundan ayrı bir idari ceza hukuku mevcuttur.<sup>20</sup> Ancak kanaatimizce kabahat olarak nitelendirilen haksızlıklar karşısında tesis edilen idari yaptırımların, suç olarak nitelendirilen ve karşılığında hürriyeti bağlayıcı cezalara varan yaptırımlardan ayrılması gerekir. Suç olmaktan çıkartma çabası, soruşturma sürecinin uzun sürmesi dolayısıyla tür, nitelik, ağırlık bakımından hafif nitelikteki haksızlıklarla mahkemeleri meşgul etmemeye yöneliktir.<sup>21</sup> Zira ceza yaptırımları ve idari yaptırımların ortaya

---

<sup>14</sup> Mahmutoğlu Fatih Selami: Kabahatleri Suç Olmaktan Çıkartma Eğilimi ve Düzene Aykırılıklar Hukukunda

(İdari Ceza Hukukunda) Yaptırım Rejimi, Kazancı Yayınları, s.103.

<sup>15</sup> Gölcüklü Feyyaz: “İdari Ceza Hukuku ve Anlamı; İdarenin Cezai Müeyyide Tatbiki”, Ankara Üniversitesi

SBF Dergisi, C. 18, S. 2, T. 1963, s.120.

<sup>16</sup> Çağlayan Ramazan: “İdari Yaptırımlar Hukuku (Kabahatler Kanunu Yorumu)”, Asil Yayın Dağıtım, Ankara 2006, s.21.

<sup>17</sup> Karabulut Mustafa, “İdari Yaptırımların Hukuki Niteliği ve Anayasa Mahkemesi’nin Kabahatler Kanunu

Hakkındaki Kararı”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 3, T. 2006, s.64.

<sup>18</sup> Oğurlu Yücel: “İdari Yaptırımlara Genel Bir Bakış ve İdari Yaptırım ve Ceza Yaptırımı Ayrımı”, Erzincan

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, T.1999, s.147.

<sup>19</sup> Balta Tahsin Bekir: İdare Hukukuna Giriş I, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları, s.201;

İçel Kayıhan/Donay Süheyl: Karşılaştırmalı ve Uygulamalı Ceza Hukuku, Beta Basım Yayım, İstanbul 1999,

s.30; Mahmutoğlu, s.53.

<sup>20</sup> Gölcüklü, s.117.

<sup>21</sup> Kabahatler Kanunu Adalet Komisyonu genel gerekçesinde “... *Kabahatleri suç olmaktan ve ceza kanunlarının*

çıkışları, uygulayıcıları ve infaz süreci arasında ciddi farklılıklar vardır. İdari yaptırım kanuni idare ilkesi ışığında tanımlayan Özyay'a göre, kanunla idarenin yetkilendirilmesi halinde, araya yargısal bir karar girmeksizin, idarenin idari usullerle tesis etmiş olduğu idari işlem neticesindeki cezalar idari yaptırımdır. Günday'a göre idarenin üstlenmiş bulunduğu faaliyeti yerine getirirken, idari ihlallere karşı idari düzenin korunması için idari yaptırım uygulanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.<sup>22</sup>

Ulusoy, idari yaptırımları “*idari ceza*” ve “*idari tedbir*” olarak ikiye ayırırken, idari cezaları da “*regülatif idari cezalar*”, “*kabahatler*” ve “*disiplin cezaları*” olarak kategorize etmiştir.<sup>23</sup> Günday, idari yaptırımları “*idari ceza*” ve “*idari icra*” olarak kategorize etmiş; idari cezaları “*disiplin cezaları*”, “*idari para cezaları*” ve “*öteki idari cezalar*” olarak sınıflandırmıştır.<sup>24</sup> Keza Danıştay'da idari yaptırımlarda, “*idari cezalar*” ve “*idari tedbirler*” olarak ikili ayrıma gitmiştir.<sup>25</sup>

## II. Mahkemenin İdari Yaptırım Uygulama Yetkisi

İdare, kamu hizmetlerini yerine getirirken kamu düzenini, dirlik ve esenliği korumak için idari yaptırım uygulama yetkisine sahiptir. İdarenin görevlerini yerine getirirken düzene aykırı davranışlara karşı tesis etmiş olduğu idari yaptırımlar, idari işlem niteliğini taşır. İdari yaptırımlar nitelikleri gereği idari işlem olması dolayısıyla araya yargı kararı girmeksizin idari usuller uygulanmak suretiyle tesis edilirler.<sup>26</sup> Dolayısıyla idari yaptırım kararının hukuka aykırı olduğu yargı yerlerince tespit edilip iptal edilinceye veya yürütmesi durduruluncaya kadar hukuka uygunluk karinesinden yararlanır.<sup>27</sup> İdari işlem teorisi çerçevesinde, idari yaptırımın unsurları yetki, şekil, sebep, konu ve maksat ögesidir.<sup>28</sup> Bu unsurlardan birinin hukuka aykırılığının tespiti halinde ise 2577

---

kapsamından çıkarma eğiliminin bir sonucu olarak; çeşitli hususlarda düzenleme getiren özel kanunlarda bazı *füller karşılığında idari yaptırımlar öngörüldüğü...* ifadesi yer almıştır. AYM, T. 23.5.2001, E. 2001/232, K. 2001/89. (Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası, Erişim Tarihi 27.10.2024) <https://normkararlarbil.gibankasi.ana.yasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2001-89-nrm.pdf>.

<sup>22</sup> Günday, s.232-239.

<sup>23</sup> Ulusoy, Ali Dursun: İdari Yaptırımlar, OnİkiLevha Yayıncılık, İstanbul 2013, s.11.

<sup>24</sup> Günday, s.237-239.

<sup>25</sup> Dan. 8. D., T. 21.4.2022, E.2019/1566, K.2022/2951, (Danıştay Başkanlığı Karar Arama, Erişim Tarihi: 28.10.2024) <https://karararama.da.nistay.gov.tr/getDokuman?id=797037300&arananKelime=8.%20Daire,2019/1566>.

<sup>26</sup> AYM, K.2004/60.

<sup>27</sup> Ulusoy Ali, Yeni Türk İdare Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s.457-459.

<sup>28</sup> Oğurlu Yücel: İdarî Yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma, s. 41.

sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2/1-a maddesi uyarınca idari yaptırım kararı, iptal yaptırımına tabi olacaktır.

### A. Yetki Unsuru

İdari yaptırıma hükmetme yetkisi kural olarak idareye verilmiştir. İdari yaptırımların, birer idari işlem olması dolayısıyla yetkili idareden, organik anlamda idare içerisindeki kişi veya makam kastedilmektedir. Zira Uyuşmazlık Mahkemesi de bir kararında idari yaptırım ile ceza yaptırımı arasındaki farkı organik ölçüte göre ortaya koymuştur.<sup>29</sup> Anılan karar doğrultusunda, idarenin yaptırım uygulaması durumunda idari yaptırımdan söz edilebilecektir. Organik ölçüte göre, yasama ve yargı organları ile yürütmenin Cumhurbaşkanı dışında kalan merciiin yaptırım kararı vermesi ve bunu uygulaması halinde idari yaptırım tesis ettiğini söyleyebiliriz.<sup>30</sup>

Fonksiyonel anlamda idare kapsamında, yasama ve yargı organları da idari işlem tesis edebilir.<sup>31</sup> Anayasa, kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile yasama ve yargı organına idari yaptırım uygulama yetkisi verilebilir. Kabahatler Kanunu'nun 23. ve 24. maddesi, Cumhuriyet savcısına ve mahkemelere bazı durumlarda idari yaptırım kararı verme yetkisi tanımıştır.<sup>32</sup> Ne var ki, yargı organlarının doğrudan idari yaptırım uygulaması, idari fonksiyon ile yargı fonksiyonu arasında keskin bir ayrımın ortadan kalkmasına yol açmaktadır. İdari fonksiyon ve yargı fonksiyonunun iç içe geçmesi Ulusoy'a göre kuvvetler ayrılığı ilkesine aykırıdır.<sup>33</sup> Zira yargı organı, normatif olarak uyuşmazlık çözümünde

---

<sup>29</sup> "...kanunun öngördüğü bir ceza idarenin bir organı eliyle uygulanabiliyorsa bu genel ceza hukukunun değil, idare hukukunun bir müeyyidesidir. Bu tür cezalar, uygulama alanı itibariyle, idarenin kamu düzeninin sağlanması ve korunması görev ve yükümlülüğünün yerine getirilmesi amacıyla yönelik bir hukuki müeyyide niteliğini taşımakta olup; idari ceza uygulaması, konusu olan suçun niteliği, uygulayan merci ve uygulanan usul ile hukuki sonuçları itibariyle adli ceza uygulamasından farklılık göstermekte ve hukuki müeyyideler, esasen gerçek anlamda bir ceza sayılmamaktadırlar." Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü, T. 28.4.2003, E. 2003/22, K. 2003/25, <https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/Karar/Content/86d25c9b-322a-48a4-857669d20f2ee212?excludeGerekce=False&wordsOnly=False> Erişim Tarihi: 18.05.2025.

<sup>30</sup> Günday, s.4.

<sup>31</sup> Günday, s.10.

<sup>32</sup> Kabahatler Kanunu md. 23/3: "Soruşturma konusu fiilin kabahat oluşturduğunun anlaşılması halinde Cumhuriyet savcısı bu nedenle idari yaptırım kararı verir", md. 24: "Kovuşturma konusu fiilin kabahat oluşturduğunun anlaşılması halinde mahkeme tarafından idarî yaptırım kararı verilir" düzenlemesiyle cumhuriyet savcısı ve mahkemeye takdir yetkisi tanınmadığı gibi idari yaptırım kararı almakla zorunlu olduğu ifade edilmiştir.

<sup>33</sup> Ulusoy, İdari Yaptırımlar, s.201-202.

görevli olmasına rağmen, idari yaptırım yetkisi kullandığında yargı fonksiyonu dışına çıkarak yürütme yetkisine ait bir fonksiyonu üstlenmiş olmaktadır.

İdari yaptırım kararının kim veya kimler tarafından verilebileceği kişi bakımından yetkiyi ifade etmektedir. Kişi bakımından yetki kuralları Kabahatler Kanunu'nun 22. maddesinde yer almaktadır. İdari yaptırım kararı idari işlem niteliği taşıdığından kanunda idari yaptırım kararı almaya yetkili kişi; kurul, makam veya kamu görevlileri açıkça gösterilebileceği gibi kanunda açıkça hüküm bulunmayan hallerde ilgili kamu kuruluşunun en üst amiri yetkilidir. İdari yaptırım kararı almaya ve uygulamaya yetkili organ değerlendirmesi yapılırken konu, yer ve zaman bakımından yetki kuralları dikkate alınmalıdır. Kabahatler Kanunu'nun 24. ve 43/A maddelerinde ceza mahkemelerinin de idari makamlar gibi “*kovuşturma konusu fiil*” ile bağlantılı olması kaydıyla idari yaptırım uygulama yetkisi vardır. Her ne kadar kovuşturma sürecinde, yargılama konusu dışında kalan ve kabahat teşkil edebilecek fiiller ortaya çıkmış olsa da, ceza mahkemesi yalnızca önüne gelen “*iddianamede unsurları gösterilen suça ilişkin fiil*” (CMK. md. 225) ile sınırlı olarak yargılama yapabildiğinden, bu tür fiiller hakkında idari yaptırım kararı verme yetkisi bulunmamaktadır. Ceza mahkemelerinin idari yaptırım uygulama yetkisi, ancak kovuşturma kapsamında değerlendirilen fiilin kabahat olarak nitelendirilmesi durumunda söz konusu olabilmektedir.<sup>34</sup> Nitekim Yargıtay Ceza Genel Kurulu'nun bir kararında “...*Bu düzenlemeye göre kovuşturma safhasında, kovuşturma konusu fiilin suç oluşturmayıp, kabahat sayıldığıının anlaşılması halinde, idari yaptırım kararı verilmesi için dosyanın ilgili kamu kurum yada kuruluşuna gönderilmesi yerine davayı gören mahkemece idari yaptırım kararı verilecektir. Bu halde mahkemece, açılan kamu davası dolayısıyla yürütülmekte olan kovuşturma konusu fiilin suç oluşturmadığı gerekçesiyle hükmolunacak beraat kararıyla sonuçlandırılması ve idari yaptırıma karar verilmesi gerekecek ve bu uygulama 5326 sayılı Kanununun 27. maddesi, 5237 sayılı TCK ve 5271 sayılı CMK'nun sistematığı birlikte değerlendirildiğinde hükmün karıştırılması niteliğinde olmayacaktır...*” şeklinde idari yaptırım kararı verilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Kovuşturma sürecinde ortaya çıkan, ancak yargılamanın doğrudan konusu olmayan ve kabahat niteliği taşıyan fiiller bakımından mahkemenin, ne bu fiilleri ilgili idari makamlara bildirme ne de kendiliğinden idari yaptırım uygulama yönünde herhangi bir görev veya takdir yetkisi bulunmamaktadır.

---

<sup>34</sup> Civan Muharrem, “*Kabahatler Kapsamında Yargı Erkinin İdari Yaptırım Kararı Verme Yetkisi*”, AHBVÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, 28 (4), 2024, s.508.

Anılan Kanun'un 24. maddesindeki düzenleme, mahkemeye takdir yetkisi tanımamakta; açıkça belirlenen durumlarda bağlı yetki kapsamında idari yaptırım kararı verilmesini öngörmektedir. Dolayısıyla mahkemenin, yetkisini kullanarak kullanmama konusunda serbestliği bulunmamakta, kanunda öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde idari yaptırımı uygulamakla yükümlü olduğu kabul edilmektedir. Yargıtay bir kararında “....2918 sayılı Karayolları Trafik Kanuna aykırılık suçundan sanık hakkında dava açılmıştır. Yargılama sırasında, sanığa isnat olunan suç kabahate, eylem nedeniyle öngörülen hafif hapis ve hafif para cezası, idari para cezasına dönüştürülmüştür (5326 sayılı Kanun m.2,16, 5252 sayılı Kanun m.7). Kovuşturma konusu fiilin kabahat oluşturduğunun anlaşılması halinde mahkeme tarafından idari yaptırım kararı verilir (5326 sayılı Kanun m.24). Bu nedenle, Samsun 1. Sulh Ceza Mahkemesince idari yaptırım kararı yerine görevsizlik kararı verilmesi yasaya aykırıdır.” 24. maddedeki düzenlemenin bağlı yetki tanıdığını vurgulamıştır.

Kabahatler Kanunu'nun 43/A<sup>35</sup> maddesi uyarınca, ceza mahkemelerine belirli durumlarda idari yaptırım kararı verme yetkisi tanınmıştır. Maddede belirtilen suçların “tüzel kişinin yararına olarak işlenmesi halinde”, mahkeme ceza

---

<sup>35</sup> “Tüzel kişilerin sorumluluğu Madde 43/A- (Ek: 26/6/2009-5918/9 md.)

(1) Daha ağır idarî para cezasını gerektiren bir kabahat oluşturmadığı hallerde, bir özel hukuk tüzel kişinin organ veya temsilcisi ya da organ veya temsilci olmamakla birlikte bu tüzel kişinin faaliyeti çerçevesinde görev üstlenen bir kişi tarafından;

a) 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun;

1) 157 nci ve 158 inci maddelerinde tanımlanan dolandırıcılık suçunun,

2) (Ek:27/12/2020-7262/19 md.) 188 inci maddesinde tanımlanan uyuşturucu veya uyarıcı madde imal ve ticareti suçunun,

3) 235 inci maddesinde tanımlanan ihaleye fesat karıştırma suçunun,

4) 236 ncı maddesinde tanımlanan edimin ifasına fesat karıştırma suçunun,

5) 252 nci maddesinde tanımlanan rüşvet suçunun,

6) 282 nci maddesinde tanımlanan suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçunun,

b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 160 uncu maddesinde tanımlanan zimmet suçunun,

c) 21/3/2007 tarihli ve 5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanununda tanımlanan kaçakçılık suçlarının,

ç) 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun Ek 5 inci maddesinde tanımlanan suçun,

d) (Değişik:27/12/2020-7262/19 md.) 7/2/2013 tarihli ve 6415 sayılı Terörizmin Finansmanının Önlenmesi

Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinde tanımlanan terörizmin finansmanı suçunun, tüzel kişinin yararına olarak işlenmesi halinde, ayrıca bu tüzel kişiye onbin Türk Lirasından elli milyon Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. (Ek cümle:27/12/2020-7262/19 md.) Ancak idari para cezası, işleme veya eyleme konu menfaatin iki katından az olamaz.

(2) Bu madde hükümlerine göre idari para cezasına karar vermeye, birinci fıkrada sayılan suçlardan dolayı yargılama yapmakla görevli mahkeme yetkilidir.”

yargılaması fonksiyonu dışında, kanunla açıkça düzenlenen hallerde idari işlem tesis etme yetkisine de sahip kılınmıştır. Böylelikle ceza mahkemesi, yargı fonksiyonu çerçevesinde yürüteceği kovuşturma sırasında, 43/A maddesinde belirtilen şartların gerçekleşmesi durumunda, idari nitelikte bir yaptırımı uygulamakla görevli hale gelmektedir. Bu yetki, kanunda açıkça düzenlenmiş özel bir durum niteliğindedir.

Kabahatler Kanunu'nun 22/4. maddesi yer bakımından yetkiyi düzenlenmektedir. Anılan madde uyarınca 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nun yer bakımından yetki kurallarının esas alınacağı ifade edilmiştir.

Zaman bakımından yetki kuralları Kabahatler Kanunu'nun 5. maddesiyle yer bakımından uygulamaya ilişkin Türk Ceza Kanunu'nun 8. maddesi hükümleri, özel kanunlarda aksine hüküm bulunmaması halinde uygulanacaktır.

### **III. Mahkemenin Vermiş Olduğu İdari Yaptırım Kararlarının Denetimi**

Tıpkı idari merciler tarafından tesis edilen idari yaptırım kararlarında olduğu gibi, yargı erki tarafından verilen idari yaptırım kararları da yargısal denetime tabidir. Bu çerçevede, ceza mahkemeleri tarafından Kabahatler Kanunu kapsamında verilen idari yaptırım kararlarına karşı itiraz hakkı güvence altına alınmıştır. Başka bir ifadeyle, Kanun'un 29. maddesi ceza mahkemesi tarafından verilen idari yaptırım kararlarına karşı itiraz yolunu açıkça öngörmektedir. Öte yandan, 27. madde kapsamında öngörülen başvuru yolu, mahkeme değil, Cumhuriyet savcısı tarafından verilen idari yaptırımlar için geçerli kılınmıştır. Bu bağlamda, mahkemece verilen idari yaptırım kararlarına karşı, itiraz yolu açıktır ve bu itirazın usul ve esasları Ceza Muhakemesi Kanunu hükümlerine göre belirlenmektedir. Söz konusu usule göre, eğer idari yaptırım kararı asliye ceza mahkemesi tarafından verilmişse, bu karara karşı yapılacak itiraz yetkili ağır ceza mahkemesine yöneltilmektedir. İtirazı inceleyecek merciin belirlenmesinde, görevli mahkemenin türü ve coğrafi yetkisi esas alınmakta, böylece kararın hukuka uygunluğu bir üst dereceli mahkeme tarafından yeniden değerlendirilmektedir.<sup>36</sup> Öte yandan, idari para cezası uygulaması ağır ceza mahkemesi tarafından tesis edilmişse, bu durumda yapılacak itiraz, coğrafi yakınlık esasına göre belirlenen, bir sonraki numaralı ağır ceza mahkemesi tarafından incelenmektedir. Bu sistem, yargı içi denetimin etkinliğini artırmakta, aynı zamanda mahkeme eliyle tesis edilen idari işlemlerin yargısal kontrolünü sağlamaktadır. Böylelikle, idari yaptırımın doğrudan yargı erki tarafından uygulanması durumunda da, kararın keyfilikten uzak, hukuki güvencelere dayalı şekilde tesis edilmesi temin edilmiş olmaktadır. Mahkemeler tarafından verilen idari yaptırım kararlarının da, tıpkı idari makamlar tarafından verilen benzeri

---

<sup>36</sup> Civan, s. 520.

kararlar gibi denetime tabi olması, hukuk devleti ilkesinin ve yargısal denetim hakkının bir gereğidir. Bu sayede, bireylerin yargı önünde korunma hakları gözetilmekte, yargı içi itiraz mekanizmaları aracılığıyla hukuka aykırı işlemlerin giderilmesi sağlanmaktadır.

Bu çerçevede önemle belirtilmesi gereken bir diğer husus ise, Kabahatler Kanunu'nun md. 27/7'de düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde: "*Kovuşurma konusu fiilin suç değil de kabahat oluşturduğu gerekçesiyle idarî yaptırım kararı verilmesi hâlinde; fiilin suç oluşturulmaması nedeniyle verilen beraat kararına karşı kanun yoluna gidildiği takdirde, idarî yaptırım kararına karşı itiraz da bu kanun yolu merciinde incelenir.*" denilmektedir. Bu düzenleme, ceza mahkemesince verilen beraat kararına karşı istinaf veya temyiz yoluna başvurulması halinde, aynı karar kapsamında verilmiş olan idari yaptırım kararının da aynı üst yargı merci tarafından incelenmesini öngörmektedir. Böylelikle, aynı fiile ilişkin farklı yargı yollarının işletilmesi sonucu doğabilecek çelişkili kararların önüne geçilmekte ve usul ekonomisi sağlanmaktadır. Aynı zamanda, idari yaptırım kararlarının ceza yargılaması sürecinden ayrı tutulmayarak birlikte denetlenmesi, hukuki güvenlik ilkesiyle de örtüşmektedir.

İstinaf mahkemeleri tarafından tesis edilen idari yaptırım kararlarına karşı yapılacak başvurular, Kabahatler Kanunu'nun 29. maddesi uyarınca Ceza Muhakemesi Kanunu'nda öngörülen itiraz usulü çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda, Ceza Muhakemesi Kanunu'nun 268. maddesi dikkate alınarak işlem yapılması gerekmektedir.<sup>37</sup> Bir bölge adliye mahkemesi ceza dairesi tarafından verilen idari yaptırım kararına karşı itiraz edilmesi halinde, bu başvuru aynı bölgede yer alan bir sonraki numaralı ceza dairesi tarafından incelenmektedir. Bu usul, ceza yargılamasına ilişkin kararlarda olduğu gibi, bölge adliye mahkemeleri nezdinde verilen idari yaptırım kararlarının da **hiyerarşik bir şekilde ve aynı düzeydeki yargı organları tarafından denetlenmesini** sağlamaktadır.

---

<sup>37</sup> "*İdari yaptırım kararı yönünden ise, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi Cumhuriyet Başsavcılığı yönünden kararın geliş tarihinden, kabahatli K2 ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı yönünden ise tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içerisinde hükmü veren Dairemize bir dilekçe verilmesi ya da zabıt kâtibine beyanda bulunup tutanak tutturup hâkime onaylatmak veya bir başka ilk derece ceza mahkemesi ya da bölge adliye mahkemesi ceza dairesi aracılığıyla dilekçe gönderilmek, ilgilinin cezaevinde bulunması halinde ceza infaz kurumu ve tutukevi müdürüne beyanda bulunmak veya bu hususta bir dilekçe vermek suretiyle, 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 268 ve 279. maddeleri uyarınca İTİRAZ kanun yolu açık olmak üzere...*" Ankara BAM 7. Ceza Dairesi, 06.07.2018 tarihli ve 2017/2514 E., 2018/1331 K. sayılı kararı, Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi.

#### **IV. Mahkemenin İdari Yaptırım Kararı Verme Yetkisi Üzerine Bir Değerlendirme**

İdari yaptırım kararı verme yetkisi, genel kural olarak yürütme organı içinde yer alan idari makamların görev alanı içerisinde bulunmaktadır. Ancak başta Kabahatler Kanunu olmak üzere bazı özel kanunlarla bu ilkeye istisnalar getirilmiş; Cumhuriyet savcıları ve mahkemelere de belirli koşullarda idari yaptırım kararı verme yetkisi tanınmıştır. Bu istisnai düzenlemeler, fonksiyonel anlamda idare kavramı çerçevesinde değerlendirilse de, yargı erkinin idari fonksiyon icra etmesi sonucunu doğurarak kuvvetler ayrılığı ilkesine yönelik tartışmaları da gündeme getirmiştir. Özellikle yargı organlarının, ceza muhakemesi faaliyeti dışında kalan ve asli olarak idareye ait olan yaptırım yetkisini kullanması, organik ve fonksiyonel ayrımların grileşmesine, uygulamada ise yetki karmaşasına neden olabilmektedir. Bu bağlamda, ilgili hükümlerin somut olaylarda nasıl uygulandığı, kuvvetler ayrılığı ve usul ekonomisi ilkeleri bakımından çok yönlü olarak incelenmeyi ve değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır.

##### **A. Kuvvetler Ayrılığı İlkesi Bağlamında Mahkemenin İdari Yaptırım Kararı Verme Yetkisi**

İdari yaptırımlar, kural olarak yürütme erki bünyesinde faaliyet gösteren idari otoriteler tarafından uygulanan ve kamu gücüne dayanan yetkiler olup; kamu düzeninin korunması, toplumsal disiplinin sağlanması ve idarenin etkin işleyişinin güvence altına alınması bakımından önemli bir işlev üstlenmektedir. Ancak Kabahatler Kanunu başta olmak üzere bazı özel kanunlar, mahkemelere ve Cumhuriyet savcılarına da idari yaptırım yetkisi tanımış; böylece klasik görev ayrımları tartışmaya açılmıştır.

Özellikle mahkemelere tanınan bu yetki, yargı organlarının karar verirken salt yargılama fonksiyonunun ötesine geçerek, idari işlev üstlenmelerine neden olmaktadır. Yargı mercilerinin, yargısal prosedür içerisinde verdiği kararların idari işlem niteliği taşıması, hem fonksiyonel hem de organik anlamda idare tanımına uymayan karmaşık bir durumu ortaya koymaktadır. Nitekim yargılamaya konu fiilin kabahat teşkil etmesi durumunda ceza mahkemeleri tarafından verilen idari para cezaları bu çerçevede değerlendirilmelidir. Bu noktada, yargı tarafından verilen idari yaptırım kararlarının denetim mekanizmaları da dikkat çekmektedir. Ceza yargılaması içinde verilen idari yaptırım kararlarına karşı öngörülen başvuru yolları, kimi zaman Cumhuriyet savcılığı makamı için açıkça belirlenmişken, aynı açıklık mahkeme kararları açısından görülmemektedir. Bu durum, yargısal güvencelerin kapsamı ve usul ekonomisi bakımından tartışmaları beraberinde getirmektedir. Öte yandan, beraat

kararı ile verilen idari yaptırım kararlarının temyiz merciince birlikte incelenmesi, yargılamanın bütünlüğü açısından önemli bir istisna teşkil etmektedir. Bu istisnai düzenleme, kuvvetler ayrılığı ilkesinin esnek bir şekilde yorumlanması gerektiğini ortaya koymakta; ancak bu esnekliğin sınırlarının nerede çizileceği, tartışılmaktadır. Başka bir ifadeyle yargı organının idari yaptırım yetkisiyle donatılması, salt bir görev genişlemesi değil; aynı zamanda anayasal bir ilke olan kuvvetler ayrılığı ilkesinin tartışılmasına sebebiyet vermektedir. Kuvvetler ayrılığı, yalnızca erklerin organik ayrımını değil, aynı zamanda fonksiyonel manasını da koruma altına alır. Bu nedenle, mahkemelerin idari yaptırım uyguladığı her durumda, kuvvetler ayrılığı ilkesi zedelenmektedir.

## **B. Usul Ekonomisi Bağlamında Mahkemenin İdari Yaptırım Kararı Verme Yetkisi**

Kabahatler Kanunu'nun 23. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları ile 24. maddesi, ceza yargılamasında Cumhuriyet savcıları ile ceza mahkemelerine fiilin kabahat oluşturma ihtimalini re'sen değerlendirme ve gerekirse idari yaptırım kararı verme yükümlülüğü getirmektedir. Bu yükümlülük, ilk bakışta "işleyişin hızlanması" ve "mükerrer işlemlerin önlenmesi" gerekçeleriyle meşrulaştırılsa da, uygulamada bu amacın tam tersi bir sonuç doğurduğu görülmektedir.<sup>38</sup> Zira bu hükümler, soruşturma veya kovuşturma konusu eylemin suç değil, kabahat olabileceği durumlarda dahi, dosya işlemlerinin sürdürülmesini zorunlu kılmakta ve yargı organlarının görev yükünü ciddi biçimde artırmaktadır. Özellikle kovuşturma sürecinde eylemin suç teşkil etmediği kanaatine varıldığında doğrudan beraat kararı verilmesi mümkün olamamakta; mahkemelerden ayrıca bu eylemin kabahat oluşturup oluşturmadığını araştırmaları ve gerekiyorsa idari yaptırım uygulamaları beklenmektedir. Bu çerçevede, kabahatlerin dağınık bir şekilde düzenlenmiş olması da süreci daha karmaşık hale getirmekte, hukuk güvenliğini zedelemekte ve usul ekonomisi ilkesini ihlal etmektedir. Aynı fiilden dolayı birden fazla yaptırım uygulanamayacağı için yargı organlarının bu konuda ayrıca değerlendirme yapmak zorunda kalması, görevleri dışında bir araştırma yükünü de beraberinde getirmektedir. Oysa bu tür teknik ve uygulamaya özgü değerlendirmelerin, idari makamların uzmanlık alanına bırakılması daha isabetli

---

<sup>38</sup> "İtiraz konusu kurallar 5326 sayılı Yasa'nın 22., 23. ve 24. maddeleri ve aynı Yasa'nın 3. maddesinin iptal gerekçesi ile birlikte değerlendirildiğinde, Cumhuriyet savcısının kabahat dolayısıyla idari yaptırım uygulamasının istisnai olduğu, hafif hapis ve hafif para cezasından dönüştürülenler dışında bu konuda asıl yetkinin idareye tanındığı görülmektedir. Cumhuriyet savcısına bu yetkinin tanınması nedeninin görevsizlik kararı verilerek işin uzatılması yerine süratle bitirilmesi olduğu anlaşıldığından, düzenlemelerin Anayasa'nın 123., 125. ve 128. maddelerine aykırı olmadığı gibi, davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılmasını öngören Anayasa'nın 141. maddesiyle de uyumlu olduğu kanısına varılmıştır." AYM, E: 2005/108, K: 2006/35, T: 01.03.2006.

olacaktır.<sup>39</sup> Ceza mahkemelerinin bu süreçte yalnızca denetim yetkisini kullanmaları, hem kuvvetler ayrılığı ilkesine uygun düşecek hem de yargının asli görevlerine odaklanmasına olanak sağlayacaktır.

Kabahatler Kanunu'nun mevcut düzenlemesi, ceza yargılamasının sınırlarını zorlamakta ve yargı organlarını idari işlevlerle meşgul ederek usul ekonomisini ciddi biçimde zedelemektedir. Bu nedenle, söz konusu hükümlerin yeniden değerlendirilerek idari yaptırım yetkisinin idareye bırakılması, mahkemelerin ise yalnızca bu kararların denetimini üstlenmesi yönünde bir yargı reformuna gidilmesi gerekmektedir.

## SONUÇ

5236 sayılı Kabahatler Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte, Türk hukuk sisteminde suç ve kabahat ayrımı açık bir biçimde yapılandırılmış ve haksızlık olarak tanımlanan kabahatlerin suç olmaktan çıkarılmıştır. Bu yeni sistemde, kabahat niteliğindeki fiiller için idari yaptırımlar öngörülmüş, daha hafif ihlallerin adli yargının görev alanından çıkarılarak idari mercilere yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Ancak bu temel yaklaşımın yanı sıra, Kanun'un bazı maddeleri -24. ve 43/A maddeleri- mahkemelere de belirli şartlarda idari yaptırım kararı verme yetkisi tanımıştır. Bu durum, ilk bakışta suç politikası ile uyumlu gibi görünse de, uygulamada önemli sorunlara yol açmaktadır. Her şeyden önce, yargı organlarının asli görevi, uyuşmazlık çözümü ve ceza muhakemesi kapsamında maddi gerçeğe ulaşmayı gerçekleştirmektir. Ancak Kabahatler Kanunu ile getirilen düzenlemeler, mahkemelere doğrudan idari işlem tesis etme yetkisi tanımış ve böylece yargı erkinin yürütme yetkisine ait bir işlemi gerçekleştirmesi sonucunu doğurmuştur. Bu uygulama, kuvvetler ayrılığı ilkesine doğrudan etki eden bir durumdur. Modern anayasal sistemlerde kuvvetler ayrılığı ilkesi yalnızca erklerin organik ayrımını değil, aynı zamanda işlevsel ayrımını da zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, yargının idari fonksiyonlar üstlenmesi, yalnızca bir yetki devrinden ibaret olmayıp, anayasal düzenin temel taşlarından biri olan kuvvetler ayrılığını da ihlal etmektedir. Ayrıca, mahkemelere tanınan idari yaptırım yetkisi, uygulamada çok sayıda yorum sorununu ve çelişkili kararları da beraberinde getirmiştir. Özellikle kovuşturma aşamasında fiilin suç değil kabahat olduğunun anlaşılması halinde, mahkemelerin beraat kararı vermekle birlikte idari para cezası da uygulaması gerekmekte, bu durum ise hem sanık açısından hem de yargı süreci bakımından karmaşık sonuçlar doğurmaktadır. Bu karmaşıklık, hukuk güvenliği ilkesini zedelemekte ve hukuki güvenliği zedelemektedir.

---

<sup>39</sup> Civan, s. 527.

Usul ekonomisi ilkesi açısından da mahkemelere tanınan idari yaptırım yetkisi eleştiriye açıktır. Kabahat niteliğindeki fiillerin mahkemeler tarafından değerlendirilmesi, ceza mahkemelerinin iş yükünü artırmakta ve asıl yargılama faaliyetlerinden sapmasına neden olmaktadır. Özellikle ceza mahkemelerinin, yalnızca yargılamaya konu olan suça değil, bu süreçte ortaya çıkan diğer kabahat niteliğindeki fiillere de idari yaptırım uygulaması beklenmektedir. Bu da yargılama sürecini uzatmakta ve dosya yoğunluğunu artırmaktadır. Halbuki bu tür fiillerin idari merciler tarafından değerlendirilmesi, mesleki ve teknik yeterlilik açısından hem daha isabetli hem de daha etkin sonuçlar doğuracaktır. Buna ek olarak, Kanun'un 27/7. maddesi ile getirilen "beraat ve idari yaptırım kararlarının birlikte incelenmesi" düzenlemesi, uygulamada yargılama usulüne ilişkin ek yükler getirmekte ve mahkemelerin iç işleyişini zorlaştırmaktadır.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında, mahkemelere tanınan idari yaptırım yetkisinin gözden geçirilmesi ve bu yetkinin asli sahibi olan idareye bırakılması gerekmektedir. Ceza mahkemelerinin rolü, yalnızca uyuşmazlık çözümüne odaklı olmalı; idari yaptırım süreçlerinde ise denetleyici bir konumda bulunmalıdır. Böylelikle hem kuvvetler ayrılığı ilkesiyle uyum sağlanacak hem de idari yaptırımların uzmanlık gerektiren yönleri idare eliyle daha etkin bir şekilde yerine getirilebilecektir.

Sonuç olarak, yargı organlarının idari yaptırım uygulaması yönündeki sistem, birçok açıdan yeniden değerlendirilmesi gereken yapısal sorunlar barındırmaktadır. Anayasal ilkeler, ceza siyaseti ve yönetim sürecinde, bu yetkinin idareye bırakılması; mahkemelerin ise yalnızca yargılamayla doğrudan bağlantılı çalışması gerektiği düşüncesindeyiz. Bu şekildeki bir anlayışla, hem hukuk devleti ilkesini hem de kuvvetler ayrılığı prensibini güçlenecek, idari yaptırımların daha etkin, hızlı ve hukuka uygun şekilde uygulanmasını sağlanacaktır.

## KAYNAKÇA

- Akyılmaz Bahtiyar/ Sezginer Murat/ Kaya Cemil: Türk İdare Hukuku, Savaş Yayınevi, Ankara 2021.
- Balta Tahsin Bekir: İdare Hukukuna Giriş I, Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları.
- Civan Muharrem, “Kabahatler Kapsamında Yargı Erkinin İdari Yaptırım Kararı Verme Yetkisi”, AHBVÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, 28 (4), 2024.
- Çağlayan Ramazan: “İdari Yaptırımlar Hukuku (Kabahatler Kanunu Yorumu)”, Asil Yayın Dağıtım, Ankara 2006.
- Gölcüklü Feyyaz: “İdari Ceza Hukuku ve Anlamı; İdarenin Cezai Müeyyide Tatbiki”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 18, S. 2, T. 1963.
- Günday, Metin: İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, Ankara 2015.
- İçel Kayıhan/Donay Süheyl: Karşılaştırmalı ve Uygulamalı Ceza Hukuku, Beta Basım Yayım, İstanbul 1999.
- Karabulut Mustafa, “İdari Yaptırımların Hukuki Niteliği ve Anayasa Mahkemesi’nin Kabahatler Kanunu Hakkındaki Kararı”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 3, T. 2006.
- Mahmutoğlu Fatih Selami: Kabahatleri Suç Olmaktan Çıkartma Eğilimi ve Düzene Aykırılıklar Hukukunda (İdari Ceza Hukukunda) Yaptırım Rejimi, Kazancı Yayınları.
- Oğurlu Yücel: “İdari Yaptırımlara Genel Bir Bakış ve İdari Yaptırım ve Ceza Yaptırımı Ayrımı”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, T.1999.
- Oğurlu Yücel: İdarî Yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2001.
- Ulusoy, Ali Dursun: İdari Yaptırımlar, OnİkiLevha Yayıncılık, İstanbul 2013.
- Ulusoy, Yeni Türk İdare Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- Yurtcan, Erdener: Yargıtay Kararları Işığında Kabahatler Kanunu ve Yorumu, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara.

# **BÖLÜM 3**

## **İngiltere’de Kültür Varlıklarının Korunmasının Finansmanı**

**Ünal Yıldız<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Arş. Gör. Dr. Ünal Yıldız, Atatürk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, Erzurum, ORCID: 0000-0003-4737-8302

## GİRİŞ

Kültür varlıklarının korunması, yalnızca geçmişin izlerini muhafaza etmeye yönelik bir faaliyet olmayıp, aynı zamanda toplumsal hafızanın sürdürülmesi ve kültürel sürekliliğin sağlanması açısından da temel bir kamusal sorumluluktur. Bu varlıkların korunması ise çoğu zaman yüksek maliyetler gerektirdiğinden, yalnızca kamu bütçelerine dayanan bir sistemle sürdürülebilir olmaktan uzaktır. Bu nedenle kültür varlıklarının korunmasında kullanılan finansman araçları ve modelleri, koruma politikalarının başarısı açısından belirleyici bir unsur hâline gelmektedir.

Bu kitap bölümünde, İngiltere’de kültür varlıklarının korunmasının finansmanı; kamu tüzel kişiliğine sahip kurumlar, hayır kurumları, vergi muafiyetleri ve indirimleri ile “fırsat veren imara açma” uygulaması çerçevesinde ele alınmaktadır. İngiltere, kültür varlıklarının korunmasına ilişkin uzun yıllara dayanan kurumsal birikimi ve çeşitlendirilmiş finansman mekanizmaları ile dikkat çeken ülkelerden biridir. Bu yönüyle İngiltere örneği, kültür varlıklarının korunmasına ilişkin farklı ve işlevsel yöntemlerin birlikte nasıl uygulanabildiğini göstermesi bakımından önem taşımaktadır.

Çalışmada öncelikle Historic England, Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu ve Ulusal Milli Piyango Kültür Varlıkları Fonu gibi kamu kurumlarının kültür varlıklarının korunmasındaki mali rolleri incelenmektedir. Ardından hayır kurumlarının faaliyetleri ile bu kurumlara tanınan vergi muafiyetleri ve indirimlerinin koruma sürecine katkıları ele alınmaktadır. Son olarak, kültür varlıklarının korunmasını teşvik eden özgün bir yöntem olarak fırsat veren imara açma uygulaması değerlendirilerek, bu uygulamanın sağladığı imkânlar ve sınırlılıklar ortaya konulmaktadır.

### I. Finansmanda Kamu Tüzel Kişiliğine Sahip Kurumların Rolü

İngiltere’de kültür varlıklarının korunmasının finansmanında rolü olan kamu tüzel kişiliğine sahip üç kurum bulunmaktadır. Bunlar Historic England, Heritage Memorial Fund ve National Heritage Lottery Fund olarak bilinmektedir. Bunlar sırasıyla incelenecektir.

#### A. Historic England

Resmi adı Historic Buildings and Monuments Commission olan ve daha önceleri English Heritage (Historic England’s Role, 2020)<sup>2</sup> ismiyle anılan

---

<sup>2</sup> English Heritage 2015 yılında ikiye bölünmüştür. Historic England kanuna dayalı olarak görevlerini yerine getirmeye devam ederken, English Heritage Trust ise hayır kurumu olarak kurulmuştur (bu kurum çalışmanın devamında ayrıca incelenecektir) (Historic England’s Role, 2020).

Historic England 1984 tarihli Kültür ve Ulusal Varlıkları Koruma Kanunu (Kültür ve Ulusal Varlıkları Koruma Kanunu, 1983) ile kurulmuştur (Historic England and Heritage Trust, 2020). Historic England, h k mete tavsiyede bulunmak, kültür varlıklarını belirlemek, bu konuda teknik araştırma ve danışmanlık yapmak, kültür varlıklarının korunması konusunda hibe vermek ve bünyesinde bulunan kültür varlıklarının mülkiyetini yönetmek gibi birçok işlevi yerine getiren bir kamu kurumudur. Historic England, İngiltere’de ulusal çapta faaliyet göstermektedir ve 9 adet bölge ofisi bulunmaktadır (Culture, Media and Sport Committee, 2011).

Kamu tüzel kişiliğine sahip Historic England, icrai karar verme yetkisine haiz bakanlık dışı bağımsız kamu kurumudur ve Dijital, Kültür, Medya ve Spor Bakanlığı tarafından desteklenmektedir (Bradley et al., 2014). Burada bir parantez açmak gerekirse, İngiltere’de bakanlık dışı bağımsız kamu kurumları (non-departmental public bodies) ulusal h k met işlevinde belirli bir role sahip fakat bakanlık sayılmayan ve doğrudan bir bakanlığa bağlı olmayan ilgili bakanlıklarla ilişkili olarak nitelendirilebilen kamu kurumları olarak tanımlanırlar (Historic England, 2020). Historic England, Dijital, Kültür, Medya ve Spor Bakanlığı aracılığıyla Parlamenteoya karşı sorumludur (Historic England, 2021).

Historic England’ın gelirlerini devlet yardımları ile belirli projeler için c zi miktarda olan araştırma hibeleri ve milli piyango fonları oluşturmaktadır (Historic England, 2021). Historic England, 2020-2021 yılları için Dijital, Kültür, Medya ve Spor Bakanlığı’ndan 79.58 milyon sterlin yardım almıştır (Historic England, 2021). Historic England, kültür varlıklarını koruma ve ulusal kültür varlıklarının listesini yönetmek gibi görevleri yerine getirmektedir. İlgili listede tarih öncesi anıtlardan ofis bloklarına, savaş alanlarından tarihi parklara 400.000 adet kültür varlığı bulunmaktadır. Historic England, planlama izni ile binaların listeye eklenme izni için görüş vermektedir ve risk altındaki kültür varlıklarının korunması için hibe vermektedir (Historic England’s Role, 2020).

Historic England, kanunlardan doğan hibe verme yetkisi çerçevesinde hibe yardımlarını tarihi çevrenin korunmasını sağlamak için farklı amaçlarla, örneğin onarım amacı gibi, yapabilmektedir. Historic England’ın hibe vermesinin hedefi kültür varlıklarının ve tarihi çevrenin tanınırlılığının artırılmasıdır. Hibe yardımı yapılabilmesi için hibe yardımı yapılan çalışmaların tamamlanmasından sonra ilgili yapıların 10-15 yıl gibi sürelerle kamuya açık olma şartı getirilmektedir. Hibe yardımlarında diğer şartlar, onarım çalışmalarının yüksek standartlarla yapılması ve ilgili yapıda en iyi sonuçları elde etmek amacıyla gelecek yıllarda da düzenli bakım yapılmasıdır. Historic England’ın hibe yardımlarına yapılacak başvurularda öncelik sıralaması bulunmaktadır. Buna göre öncelikli hibe

yardımları risk altındaki tarihi çevrenin önemli unsurlarının kurtarılması amacıyla yapılır. Bir yapı ihmal edilmişse, bu yapıda bozulma varsa veya yeterli gelişme sağlanmamışsa bu yapı risk altında sayılır. Hibe yardımlarında ikincil öneme sahip olan çalışmalar ise tarihi çevreye yönelik riski azaltmaya veya bunu önlemeye yönelik ilgili sektörün anlama, yönetme ve koruma yeteneğini güçlendirmeye yönelik önerilerdir.

Historic England'ın çeşitli hibe programları bulunmaktadır. Onarım hibeleri programı, İngiltere'nin listelenen en önemli binalarının, anıtlarının tescilli park ve bahçelerinin onarımı ve korunması için hibeleri kapsamaktadır. Bu programdaki hibeler öncelikle önemli mimari, tarihi, arkeolojik ve peyzaj özelliklerinin kaybolmasını ve hasar görmesini önlemek için iki yıl içinde acil onarımlar ve diğer işler için sunulmaktadır. Savaş Anıtları Programında Historic England ve Wolfson Vakfı İngiltere'deki bağımsız savaş anıtlarının onarımı ve korunması için hibe sağlamaktadır. Bu hibeler savaş anıtlarının bakımından sorumlu kişilere yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Kapasite Geliştirme Programı, tarihi çevrenin korunmasını, anlaşılmasını ve kullanılmasını teşvik eden projeler için fon sağlamaktadır. Yerel makamlara acil iş ilanlarının yapılması için verilen hibeler bulunmaktadır. Bu program, yerel yetkililerin bölgelerindeki boş veya kısmen işgal edilmiş listelenmiş bir binanın korunması için acilen gerekli işlerin yapılmasını sağlamak için mevzuattan doğan yetkilerini kullanmalarını teşvik etmek ve desteklemek için tasarlanmıştır. Yerel makamlara onarım bildirimlerinin yapılması için hibe verilebilir. Bu programda yerel makamlara kamulaştırmanın ilk aşamasındaki ciddi ve tehlikeli halde terkedilmiş duruma düşmüş tarihi binalar hakkında yasal onarım bildirimini sunmaları için mali destek sağlanmaktadır (Historic England Grants, 2020).

## **B. National Heritage Memorial Fund ve National Heritage Lottery Fund (Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu ve Ulusal Milli Piyango Kültür Varlıkları Fonu)**

National Heritage Memorial Fund yani Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu, 1980 yılında yürürlüğe giren Ulusal ve Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu ile kurulmuştur. Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu, İngiltere'de tarihi eserlerin ve kültür varlıklarının korunması ve bakımı için mali yardımlarda bulunmaktadır. 1994 yılında Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu ve mütevellî heyeti, Ulusal Milli Piyango'nun "İyi Amaçlar" Fonu'nun kültür varlığı payının dağıtıcısı olarak atanmışlardır. Ulusal Milli Piyango'nun "İyi Amaçlar" Fonu, Ulusal Milli Piyango Kültür Varlıkları Fonu olarak faaliyetlerini sürdürmektedir (National Heritage Memorial Fund, 2020). Hem Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu hem de Ulusal Milli Piyango Kültür Varlıkları Fonu koleksiyonlar, eşyalar ve binalar gibi kültür varlıklarını korumak amacıyla geniş mali yardımlar yapmaktadır.

Ulusal Kùltür Varlıkları Hatıra Fonu daha çok ulus için acil satın almalar yapmak şeklinde faaliyetler göstermektedir. Örneğin West Midlands’de bulunan Staffordshire Definesi’nin satın alınması gibi (Culture, Media and Sport Committee, 2021). Ulusal Kùltür Varlıkları Hatıra Fonu’nun kuruluşundan bu yana, 40 yılı aşkın bir sürede, 1000’in üzerinde kùltür varlığının korunması için 365 milyon sterlin yatırım yaptığı belirtilmektedir. Ulusal Kùltür Varlıkları Hatıra Fonu, Birleşik Krallık için büyük önem seçkin kùltür varlıklarının edinilmesi, korunması ve bakımı için mali yardım sağlamaktadır. İlave olarak, Fon’un 40 milyon dolarlık COVID-19 müdahale fonu bulunmaktadır. Bu fon, COVID-19 etkisiyle risk altında olan kùltür varlıklarının korunmasını amaçlamaktadır ve 2023 yılında sona erecektir (Funding, 2022).

Ulusal Milli Piyango Kùltür Varlıkları Fonu, kùltür varlıklarının kamu fonlamasının yetersiz kalması sonucunda 1994 yılında kurulmuştur. Fonun amacı kùltür varlıklarının gelecek nesiller için korunmasıdır (Pickard, 2009). Kamu tüzel kişiliğine sahiptir, bakanlık dışı bağımsız kamu kurumudur. Dijital, Kùltür, Medya ve Spor Bakanlığı aracılığıyla Parlamento’ya karşı sorumludur (Historic England, 2020). İngiltere’de Milli Piyango 1994 yılında kurulmuştur. Satın alınan her bir milli piyango biletinin %28’i spor, kùltür varlıkları, hayır kurumları gibi “*iyi amaçlar*” için harcanmaktadır. Piyango biletleri için harcanan paraların %4.66’sı ise doğrudan kùltür varlığı projelerine harcanmaktadır. Bu para doğrudan Ulusal Milli Piyango Kùltür Varlıkları Fonu tarafından yönetilmektedir ve fon İngiltere’de bulunan kùltür varlıklarıyla ilgili projelere bağışlarda bulunmaktadır.

Bu fonla, kùltür mirasını koruma ve geliştirme amaçlı projelere sahip gruplara ve kuruluşlara yardımlar yapılmaktadır. Bu projeler tarihi binaların bakımı ve korunması, tarihi kiliselerin tamiri, tarihi manzaraların ve ulusal parkların restore edilmesi gibi konuları da içermektedir. Ulusal Milli Piyango Kùltür Varlıkları Fonu, 1994 yılında kurulmasından itibaren 2007 yılına kadar kùltür varlığı projeleri için toplamda 3.97 milyar sterlin toplamış ve 26,000 proje için bu parayı harcamıştır (Pickard, 2009). Bu paranın 1 milyar sterlinlik kısmı binlerce tarihi binaların ve anıtların restore edilmesini amaçlayan 4,000 proje için harcanmıştır. 387 milyon sterlin ise 245 şehirde veya kırsal alanda bulunan kamuya açık parkların, bahçelerin, meydanların, tarihi mezarlıkların restore edilmesi için harcanmıştır. Ulusal Milli Piyango Kùltür Varlıkları Fonu, yenileme projelerine 2 milyar sterlinden fazla katkıda bulunmuştur. 147 milyon sterlin ise kentsel peyzaj projelerine harcanmıştır. Bu kapsamdaki yardımlar, terkedilmiş binaların tekrar kullanılması, düşük ücretli konutları ve iş imkanları sağlayan kentsel dönüşüm için harcanmıştır. Bu yatırım geniş bir alanın niteliklerini koruyarak yenilenmesini sağlayan bir katalizör işlevi görmüştür.

Fon, kültür varlığı projelerine her yıl yaklaşık 375 milyon sterlin harcamaktadır. 1994 yılından, günümüze daha uzun bir periyod incelendiğinde ise milli piyango gelirlerinden 34 milyar sterlin toplayan fonun, bu paranın 6.8 milyar sterlinlik kısmını 39.000 kültür varlıkları projelerine harcadığı görülmektedir (Historic England, 2020). Fonun internet sitesinde yer alan bilgilere göre, projelerine mali destek için kültür varlıklarına sahip olan kişiler, kâr elde etmeyen kuruluşlar (aşağıda incelenecek hayır kurumu veya kamuya yararlı vakıflar gibi), kâr elde etmeyen kuruluşların kurdukları ortaklıklar fona başvurabilir. Proje destekleri 3.000 sterlinden 5 milyon sterlin ve bunun üzerindeki miktarlara kadar geniş bir skalada yer almaktadır. Örneğin 3.000-10.000 sterlin aralığında yer alan proje desteklerinde yerel kültür varlıklarının keşfedilmesi ve bunların paylaşılması amaçlanmaktadır. Desteklenecek projelerde tarihi binaların, anıtların ve tarihi çevrelerin veya müze, kütüphane gibi yerlerin bakımı, korunması, geliştirilmesi veya bu gibi yerlerde acil tamir işleri, önemli koruma çalışmalarının yapılması gibi unsurlar değerlendirilmektedir. Benzer şekilde bu tür projeler tarihi manzaraların, tarihi bahçelerin veya botanik bahçelerin korunmasını ve geliştirilmesi amacını taşıyor olabilir (Heritage Lottery Fund, 2020)

## **II. Hayır Kurumları, Vergi Muafiyetleri ve Fırsat Veren İmara Açma**

İngiltere’de kültür varlıklarının geliştirilmesini amaç edinmiş çeşitli hayır kurumları bulunmaktadır. Bu başlık altında öncelikle bu kurumlar incelenecektir. Sonrasında kültür varlıklarının korunması konusunda tanınan vergi muafiyetleri, vergi indirimleri ve bu konudaki fırsat veren imara açma uygulaması incelenecektir.

### **A. Hayır Kurumları (Kamuya Yararlı Vakıflar)**

İngiltere’de Hayır Kurumları Kanununa göre bu kurumların amaçlarından birisi, kültür varlıklarının geliştirilmesi olabilir (Piper et al, 2020). “Kültür Varlığı” teriminden anlaşılması gereken ise ülkenin yerel veya ulusal tarihi için önemli kabul edilen varlıklar veya sonraki nesillere aktarılan geleneklerdir. Kültür varlıklarının geliştirilmesi amacıyla faaliyet yürüten hayır kurumları kapsamına tarihi binaların veya alanların korunmasını amaçlayan hayır kurumları<sup>3</sup> girmektedir (Guidance Charitable Purposes, 2020). İngiliz Hayır Kurumları Komitesi’nin ilgili rehberine göre koruma amaçlı hayır kurumları, genel olarak tarihi binaları koruyan bina koruma vakıfları olabileceği gibi belli

---

<sup>3</sup> Bunun dışında bu kapsama, yerel veya ulusal tarih veya arkeoloji toplulukları, antik siteleri veya binaları koruyan hayır kurumları, belli bir anıtı, binayı veya genel olarak tarihi binaları koruyan Bina Koruma Vakıfları gibi hayır kurumları girmektedir (Guidance Charitable Purposes, 2020).

bir binayı veya tarihi yapıyı mimarı yapısı nedeniyle koruyan hayır kurumları olabilir. Koruma amaçlı hayır kurumlarının kurulabilmesi için korunması istenen tarihi binanın veya sitenin yeterli tarihi veya mimari menfaate sahip olduğuna yönelik bağımsız uzman görüşü gerekmektedir. Örneğin, ilgili binanın veya sitenin tarihi açıdan sanayinin veya teknolojinin gelişmesinde önemli rol oynadığı yönünde uzman görüşü olabilir. Ayrıca bina koruma vakıfları, kamu yararı amacıyla kurulurlar ve hayır amacı dışında ticaret gibi amaçlarla kurulamazlar. Bu kurumlar, korunması talep edilen binayı veya siteyi kamuya açık hale getirirler veya benzer araçlarla bu yerlere erişim sağlarlar (The Charity Commission, 2001).

İngiltere’de hayır kurumları oldukça çeşitlidir. Bazılarının özel alanlarda uzmanlaştığı görülmektedir. Örneğin Church Conservation Trust tarihi kiliselerin bakımı ve onarımı ile ilgilenirken, Historic Houses Association 1500 özel mülkiyete tabi ev, kale ve bahçenin bakımını üstlenmektedir (Heritage Organizations, 2020). Bu hayır kurumlarına English Heritage Trust, The National Trust ve Architectural Heritage Fund örnek verilebilir (bunlar aşağıda incelenecektir). The National Trust gibi bazı hayır kurumlarının kanunlardan doğan kamusal yetkisi bulunsa da bunları tek bir başlık altında kategorize etmek oldukça güçtür. Bu hayır kurumlarına kişiler tarafından yapılan bağışlar ve bırakılan miraslar çeşitli vergilerden muaftır. Buna göre bu kurumlara kişiler tarafından yapılan bağışlar ve bırakılan miraslar, veraset vergisi, sermaye kazanç vergisi ve damga resmi, emlak vergisi ve damga resminden muaftır. Bu kapsamdaki hayır kurumları dışında, kamu yararı amacıyla tarihi, sanatsal veya bilimsel öneme sahip koleksiyonları koruyan ulusal kurumlar, bakanlıklar, yerel idareler, üniversiteler ve tamamen veya kısmen kamu fonuyla idare edilen, kurulan ve kültür varlıklarının mülkiyetini elinde bulunduran veya kültür varlıklarını elinde bulundurmeyen fakat bunları yukarıda sayılan ulusal kurumlara, bakanlıklara ve yerel idarelere devreden kültür varlığı kurumları da bu istisnalardan yararlanır. Bu hayır kurumları ve sayılan diğer kurumlar ile yapılan özel antlaşma yoluyla satışlar da (açık artırma gibi) sermaye kazanç vergisi ve katma değer vergisinden muaftır. Historic England ve National Heritage Memorial Fund gibi kültür varlıkları konusunda uzmanlaşmış kamu kurumlarına yapılan bağışlar da bu vergilerden muaftır (Capital Taxation and the national Heritage, 2020).

Hayır kurumlarının çeşitli birlikleri de bulunmaktadır. Bunlardan en büyüğü olarak Kültür Varlıkları Birliği (The Heritage Alliance) kabul edilmektedir. Kültür Varlıkları Birliği’nin aralarında National Trust, English Heritage Trust gibi hayır kurumlarının da bulunduğu toplamda 130 hayır kurumu üyesi bulunmaktadır. Kültür Varlıkları Birliği ulusal kültür varlıklarıyla ilgili üyeleri

adına Parlamenteoya görüş ve tavsiyelerini sunmaktadır. Birlik ulusal çapta kültür varlığı projeleri düzenlemekte, bu projelerle ilgili üyeleri arasında koordinasyon sağlamaktadır ve kapasite geliştirme girişimleri aracılığıyla üyelerine mali destekler sunmaktadır (The Heritage Alliance, 2020). Ayrıca Birlik, Mimari Kültür Varlığı Fonu ile birlikte Kültür Varlıkları Fon Rehberini yönetmektedir. Rehber kapsamında kültür varlığı projelerine hibe, kredi, burs aracılığıyla mali destek sunan 500 adet hayır kurumu, kuruluş, örgüt bulunmaktadır (Other Grants, 2020). Rehber aracılığıyla İngiltere’de kültür varlıklarıyla ilgili projelere mali destek arayan kişilere yardımcı olunmaktadır. Rehberde listelenen hayır kurumları, vakıflar ve diğer örgütler alanlarına göre tarihi binalarla ilgili, müzelerle ilgili, tarihi kiliselerle ilgili veya mezarlıklarla ilgili vb. projelere mali destek sunmaktadır (Heritage Funding Directory, 2020). Hayır kurumları arasında doğrudan kültür varlıklarının korunması projelerine mali destek sunanlar da bulunmaktadır. Bunların sayılarının 8.000 civarında olduğu kabul edilmektedir. Bu kapsamda hayır kurumlarına yapılacak başvurular, bunların kapsamı ve içerikleri Funds Online adlı web sitesinde bulunmaktadır (Other Grants, 2020).

Aşağıda English Heritage Trust, The National Trust ve Architectural Heritage Trust gibi devlet destekli hayır kurumları ve bunların faaliyetleri kısaca incelenecektir.

### **1. English Heritage Trust (İngiliz Kültür Varlığı Vakfı)**

2015 yılında ikiye bölünen English Heritage’dan doğan ve yukarıda incelediğimiz Historic England kanuna dayalı olarak görevlerini yerine getirmeye devam ederken, English Heritage Trust ise hayır kurumu olarak kurulmuştur. Vakıf, Ulusal Kültür Varlığı Koleksiyonuna dahil olan ve devletin mülkiyetinde bulunan 400’den fazla tarihi bina, tarihi site ve anıtı korumaktadır ve bunların bakımını yapmaktadır. Vakıf, bu kültür varlıklarını Historic England’dan aldığı ruhsat ile 2023 yılına kadar işletmektedir ve kamuya açık olarak kullanmaktadır. Historic England, Vakfın değişmez üyesi kabul edilmekte ve vakfın müteveli heyetini atamaktadır (Historic England and English Heritage Trust, 2020). Vakfın gelirlerinin çoğunluğu lisans altında işlettiği kültür varlıklarına giriş ücretlerinden, üye aboneliği ücretlerinden ve sahip olduğu kafeler, mağazalardan gelmektedir. Ayrıca 2023’te kendi kendini finanse edecek hale gelecek Vakfa her yıl 80 milyon sterlin devlet yardımı yapılmaktadır. Vakıf gelirlerini lisans altında işlettiği kültür varlıklarının en iyi şekilde korunmasına, bunların bakım ve onarımlarının yapılmasına ve bunlara yönelik koruma projelerinin yapılmasına harcamaktadır (English Heritage Trust, Our Priorities, 2020).

## 2. The National Trust (Ulusal Vakıf)

Ulusal Vakıf 1895 yılında kurulmuştur ve kayıtlı bir hayır kurumudur. İngiltere çapında faaliyet göstermektedir ve tarihi yerlerin ve doğal yerlerin korunmasını amaçlamaktadır. Vakıf yaklaşık 20.000 kültür varlığı statüsündeki binanın bakımını yapmaktadır ve çok daha fazla binayı koruyucu hükümler aracılığıyla korumaktadır. Hayır kurumu statüsünde bulunmasına karşın Vakfın kanundan doğan, bazı arazileri elden çıkarılmaz ilan etme yetkisi bulunmaktadır. Vakfın bu yetkiyi kullanması durumunda ilgili arazi satılamaz, devredilemez veya ilgili arazi üzerinde ipotek kurulamaz. Vakfın bu yetkisi sadece parlamento tarafından özel usul ile etkisiz bırakılabilmektedir. Vakfın bakımını yaptığı binalar arasında 300 adet tarihi mansiyon, bahçe ve tapınaklar bulunmaktadır. Bunlar kamuya açık tutulmaktadır, yani ziyarete açıktır. Bazı durumlarda bu tür taşınmazların eski sahipleri vakfa bunları bağışladıktan veya sattıktan sonra bu taşınmazlarda yaşamaya devam etmektedir (Pickard, 2009). Vakıf, Avrupa'nın en büyük koruma amaçlı hayır kurumu sayılmaktadır. Vakıf toplamda 780 mil sahil şeridini, 250.000 hektarlık araziye, 500'den fazla tarihi evleri, binaları, bahçeleri, parkları ve 1 milyona yakın sanat eserini korumaktadır (National Trust, 2020). Vakfın toplamda 5.2 milyon üyesi bulunmaktadır. Üyeler Vakfın mülkiyetindeki binaları ücretsiz ziyaret edebilmektedir. 2015 yılında Vakfın geliri 494 milyon sterlin olmuştur. Vakfın gelirlerinin çoğunu üyelik abonelikleri oluşturmaktadır (161 milyon sterlin), bunun dışında vakfın mülkiyetindeki varlıklardan gelen gelirleri (145 milyon sterlin) ve miraslardan gelen gelirleri (50 milyon sterlin) bulunmaktadır. Bunun dışında Vakfın kâr amacı bulunmayan Ulusal Vakıf Şirketi bulunmaktadır. Vakıf, bu şirket aracılığıyla hediye eşya dükkanları ve restoranlar işletmektedir (National Trust Report, 2014-2015). Vakıf üyelikleri ve Vakfa yapılan bağışlar vergiden muafır ve Vakıf, ödenen vakıf üyelikleri ve yapılan bağışların %25 oranında gelir vergisi iadesi talep edebilir. Bir diğer deyişle, ödenen vakıf üyelikleri ve yapılan bağışlar, devlet desteği olarak karşılık bulup %25 artmaktadır. Örneğin, 1 sterlinlik bir bağış 1.25 sterlin sayılmaktadır. Vakfa bağışlanan miraslar da diğer hayır kurumları gibi veraset vergisinden muafır. Vakıf tüm gelirlerini koruması altındaki arazilerin ve binaların bakımı ve onarımı için harcamaktadır (Pickard, 2009).

## 3. Mimari Kültür Varlığı Fonu ve Bina Koruma Vakıfları (Architectural Heritage Fund ve Building Preservation Trusts)

Mimari Kültür Varlığı Fonu 1976 yılında kurulmuştur, hayır kurumu statüsüne sahiptir ve İngiltere'de tarihi binaların korunmasını ve bunların yeniden kullanılmasını amaçlamaktadır. Bu amacını bina koruma vakıfları tarafından yerine getirilen projelere hibe vererek, bunlara düşük faizli krediler sağlayarak

mali yardımlar yoluyla veya bu vakıflara tavsiye vererek yerine getirmektedir (AHF Transforming Heritage, 2020). 1976 yılında 1 milyon sterlin devlet yardımıyla kurulan ve bu tarihte kayıtlı olarak 30 koruma amaçlı hayır kurumu bulunan fon, döner sermaye usulü çalışmaktadır. Fon, 2005 yılında ise toplamda kayıtlı 170 bina koruma vakfına (BKV) ve 13 milyon sterlin sermayeye ulaşmıştır.

Bina koruma vakıfları, kâr amacı gütmeyen tarihi binaları koruma ve kamu yararı amacıyla kurulurlar. Bina koruma vakıfları, kötü durumda olan veya bakımsız halde bulunan ve kullanılan binaların onarımını ve bakımını kâr amacı gütmeyen ve kamu yararı için yapmaktadırlar. Hayır kurumu statüsünde buldukları için Mimari Kültür Varlığı Fonu ve bina koruma vakıfları, English Heritage Trust'ta olduğu gibi, elde ettikleri bağışlardan ve miraslardan alınan gelir vergilerinin iadesini talep edebilirler. Bunlara yapılan her 1 sterlinlik bağış, devlet desteğiyle 1.25 sterlin sayılmaktadır (Pickard, 2009). Para ve miras bağışları dışında, Mimari Kültür Varlığı Fonuna Dijital, Kültür, Medya ve Spor Bakanlığı ve Historic England'ın da yardım yapabileceği kanunda düzenlenmiştir (Ancient Monuments and Archeological Areas Act, 1979). BKV'ları tarafından üstlenilen projelerin çoğunluğu bakımını yapılacak tarihi binanın satın alınması ve bu projede görev yürütecek sözleşmeli çalışanların ve uzmanların ücretlerinin ödenmesi için Mimari Kültür Varlığı Fonundan (MKVF) alınan kredilerle yürütülebilmektedir. Krediler, BKV'lar tarafından binanın onarımının tamamlanmasından sonra ilgili binanın satılmasına kadar önem arz etmektedir. Birçok BKV paraya ihtiyaç duymasa bile önlem için MKVF'den borç alır, MKVF'nin sağladığı krediler 500.000 sterline kadar çıkabilmekte ve bu kredilere %4 faiz uygulanmaktadır. Normal kredi dönemi 2 yıldır, bina ile ilgili proje tamamlanıp binanın daha erken satılması kredi dönemini sonlandırmaktadır. Daha büyük projeler için ise kredi dönemi 3 yıla çıkabilmektedir. Bina tamamlanıp satıldıktan sonra elde edilen gelirlerden kredi borcu ödenebilir. Bu kredi, bina satılmazsa hibe gelirlerinden ödenir veya rehin yoluyla uzun dönem yeniden finansman yoluyla ödenir. MKVK, hayır amacıyla verdiği bu kredileri yerel yetkililerden, bankalardan veya diğer kabul edilebilir makamlardan alınan resmi geri ödeme teminatıyla veya korunması istenen bina dahil olmak üzere taşınmaz ipotegi yoluyla güvence altına alır. MKVF kredisinin miktarı güvencenin değerine göre değişir.

Bunun dışında MKVF, BKV'lara çeşitli yardımlarda bulunur. Çalışma uygulanabilirlik hibeleri, kredi verilebilecek projelerde kullanılacak seçenekleri ve ilgili binayla ilgili önemli koruma konularının araştırılması için verilen hibelerdir, bu yardım 7.500 sterlindir istisnai olarak büyük ve karışık projelerde 12.500 sterline kadar çıkmaktadır. Geri ödenebilir proje geliştirme

hibeleri ise BKV'lara MKVF şartlarını sağlamaları için ödenir, hibe 15.000 sterline kadar çıkabilir. Bu hibe nitelikli çalışmaları kapsamaktadır, nitelikli çalışma koruma planları, araştırmalar, çizimler gibi konuları kapsamaktadır. Proje yürütücü hibeleri, projeleri koordinasyon yoluyla yürüten tecrübeli proje yürütücülerine veya BKV üyelerine verilmektedir ve toplamda 15.000 sterline kadar çıkabilir. Proje yönetim hibeleri ise 4.000 sterline kadar çıkabilir. Bu hibeler kredi başvurusu hazırlığı için BKV'lara ödenir. Bu hibe daha çok para akışı sınırlı olan küçük çaplı BKV'lara ödenmektedir (Pickard, 2009). MKVF, kuruluşu olan 1976 yılından bu yana 890 projeye toplamda 125 milyon sterlin kredi vermiş ve 750 projeye toplamda 10 milyon sterlinden fazla yardımda bulunmuştur (AHF Transforming Heritage, 2020).

BKV'lar çeşitli büyüklükte olabilir. Bunlardan bazıları sadece bir tane yerel tarihi binanın korunup, restore edilmesi amacıyla kurulurken bazı BKV'lar bir şehirdeki veya birkaç şehirdeki veya ülke çapındaki binaların korunup, restore edilmesi için kurulurlar. BKV'lar MKVF dışında hibeler için Historic England veya Milli Piyango Kültür Varlığı Fonu'na da başvurabilir (Building Preservation Trusts, 2020). BKV'ların çoğunluğu döner sermaye usulüne göre faaliyet göstermektedir. BKV'ların kurulması için yani hayır kurumu (kamuya yararlı vakıf) statüsü kazanabilmeleri için İngiltere Hayır Kurumu Komisyonu'na kâr amacı gütmeyen kurum olarak kayıt yaptırılmaları gerekmektedir. BKV'ların bir binayı satın almadan veya ilgili binaya ipotek koydurmadan önce İngiltere Hayır Kurumu Komisyonu'ndan onay alması gerekmektedir. BKV'lar bir binanın uzun süre korunmasını sağlamak için birbirlerini takip eden alıcıların sözleşme ile üstlenilen taahhüde girmesini sağlayabilir. Alternatif olarak BKV'lar bir binayı satın alıp uzun vadeli kiraya vererek kısıtlayıcı sözleşmelerin gelecekteki mal sahibine uygulanmasını sağlayabilir. Hayır kurumu statüsü, yönetim kurullarının gönüllü çalışmasını gerektirmektedir. Kurumun kuruluş senedi üyelerinin profesyonel hizmetleri ve giderlerinin geri ödenmesini hüküm altına alabilir. Fon üretme faaliyetleri gelirini ilgili hayır kurumuna bağlayan ayrı bir ticaret şirketi tarafından gerçekleştirilmelidir. BKV'ların çoğunluğunun ufak çaplı olması, yani yerel çaptaki tek bir tarihi binayı kurtarmak için kurulmaları ve bunların gerçekleştirdiği projelerin mali açıdan başarılı olması BKV'ları, tarihi binaların korunması açısından güzel bir yöntem haline getirmektedir. Bu yöntem İngiliz Hükümeti'nin tarihi çevre politikası açısından da desteklenmektedir. Şöyle ki, listelenen bir binanın yıkılması amacıyla izin alınabilmesi için ilgili binanın onarımı karşılığında satışa sunulduğuna dair yazılı kanıt sunulmalıdır. Kısacası, bir binanın yıkım izninin alınabilmesi için ilgili binanın onarım karşılığında satışa sunulması ve satılmamış olması gerekir. Kötü durumda olan tarihi binalara el konulması halinde, ilgili binaların yerel idareler tarafından anlaşmalı olarak

onarımının ve bakımının yapıp uygun yeni alıcılara satılması için BKV'lara anlaşma yoluyla satılması önerisi yapılmaktadır (Pickard, 2009).

BKV'lar, kasaba veya şehir gibi belirli bir coğrafi alanda birden fazla proje yürütür, bazıları belirli bina türlerine odaklanır ve binaları satın alarak, restore ederek / rehabilite ederek ve bunları elden çıkarmaya dayalı bir döner sermaye üzerinden faaliyet gösterirler. Satışlardan elde edilen gelir fazlalıkları ve kredilerden arta kalan miktarlar BKV'lar tarafından sonraki projeler için sermaye olarak kullanılır. BKV'ların hayır kurumu olduğu ve kamu yararı amacıyla tarihi binaların onarımını yaptıkları göz önüne alınırsa bu fazlalıklar kâr sayılamaz. MKVF'nun sağladığı krediler genellikle kısa dönemlidir ve projeleri tamamlanma süresine ve ilgili binaların elden çıkarılma sürecine dayanmaktadır. BKV'lar, piyasaların durgun olduğu dönemlerde sermaye gelirleri yükselene kadar binaların mülkiyetlerini gelir sağlama amacıyla veya sonraki projeler için teminat olarak kullanmak amacıyla ellerinde tutabilirler (Pickard, 2009).

BKV'lar, garantiyle sınırlı sorumlu şirket modeli tercih edebilirler. Bu şekilde ilgili kişiler kişisel mali riskle karşılaşmadan bunları kurabilmektedir. BKV'ların hayır kurumu olmasına karşılık BKV'ların mali zorluklarla karşılaşması durumunda üyelerini korumak için sınırlı sorumlu şirket hükümleri kullanılmaktadır. Bunun yapılabilmesi için BKV'nın bir hayır kurumu olarak idaresinden ve faaliyetlerinden sorumlu bir yönetim kurulu oluşturulması gerekir. Yönetim kurulu üyeleri aynı zamanda mütevellî heyeti olarak faaliyet gösterir ve bu kişilerin BKV hesaplarından sorumlu ve bunları her yılı şirket siciline sunacak bir şirket sekreteri ataması gerekmektedir. Hayır kurumu sayıldığı için bu tür bir şirket vergi indiriminden faydalanır (Pickard, 2009).

## **B. Vergi Muafiyetleri ve Vergi İndirimleri**

Bazı binalar, araziler, sanat eserleri ve diğer eşyalar ölüm sonucunda intikal ettiklerinde veya hediye olarak verildikleri zaman yeni sahiplerine geçtiklerinde veraset vergisinden ve sermaye kazanç vergisinden muafırlar. Bu muafiyetten yararlanabilmek için öncelikle söz konusu mülklerin mimari veya tarihi açıdan önemli derecede ilgi çekici binalar, parklar veya konaklar olması veya doğal güzelliğe veya güzel manzaraya sahip araziler olması veya vahşi yaşam, ağaçlar ve bitkilerin korunması için özel alanlar da içeren bilimsel değere sahip araziler olması tarihi binalarla bağlantılı veya kendi değerine sahip ulusal bilimsel, tarihi veya sanatsal niteliğe sahip eşyaların olması gerekir.

Yeni malikin yetkili makamlarla "taahhüt" ismi verilen bir sözleşme yapması gerekir. Bu sözleşmeye göre yeni malik söz konusu mülkleri koruma, bakımı veya onarımını yapma, kamuya açık hale getirme ve söz konusu mülkler taşınır eşyalar ise eşyayı İngiltere'de tutma taahhüdü altına girer. Yeni malik bu şartlara

uymazsa veya söz konusu mülkü satarsa muafiyet geri çekilir ve yukarıda belirtilen vergiler ödenir hale gelir. Hangi mülklerin bu kapsamdaki muafiyetten faydalanacağına devletin kültür varlıkları kurumlarının (yukarıda incelenen Historic England ve Ulusal Kültürel Varlıklar Hatıra Fonu gibi) görüşleri üzerine Majesteleri Gelir ve Gümrük Birimi karar vermektedir.

Söz konusu mülklerin kamuya açık hale gelmesinden sonra ilgili mülkler hafta içi 3 gün ve Cumartesi, Pazar günleri saat 10:00- 16:00 arasında ilgili kişilerce 4 hafta önceden haber verilmek koşuluyla ziyaret edilebilmektedir. Malikler söz konusu ziyaretler için makul bir ücret talep edebilmektedir (Tax Relief For National Heritage Assets, 2020).

Göze çarpıcı niteliğe sahip binaların, bu binaların üzerinde buldukları arazilerin ve bu binalarla tarihi açıdan bağlantılı olan eşyaların ve tarihi, bilimsel, doğa açısından öneme sahip arazilerin bakımı, onarımı için kurulan fonların da sermaye kazanç vergisi ve intikal vergisinden muaf olduğuna dair özel kanun hükümleri bulunmaktadır. Buna göre fon kurulduğunda, fonun gelirleri ve fondan koruma ve bakım, onarım için yapılan harcamalar sermaye kazanç ve intikal vergisinden muaf hale gelir (Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets, 2020).

Koruma altına alınmış binaların ve belirlenmiş anıtların onaylanmış değişikliklerinde kullanılacak malzemelere ve hizmetlere 2012 yılından itibaren standart %20 KDV oranı uygulanmaktadır. Daha önceleri bu konuda uygulanacak KDV oranları sıfır olarak kabul edilmiştir. 30 Eylül 2015 tarihine kadar yapılan bu konudaki masraflarda KDV indirimine izin veren geçiş hükümleri bulunmaktadır.

Listelenmiş ibadethanelerin onarımında, bakımında ve bazı anıtların yapımında, bakımında ve restorasyonunda uygulanacak KDV vergilerinin ödenmesi Dijital, Kültür, Medya ve Spor Bakanlığı tarafından Anıt Hibe Programı kapsamında yapılmaktadır. Koruma altındaki binaların eski hale döndürülmesinden sonra satışlarında KDV oranı %0'dır. Bazı müzelere ve kültür varlığı kurumlarına (Historic England, National Trust gibi) yapılan özel anlaşma satışları da KDV'den muaftır. Tüm tarihi binalardan işletme vergisi alınmasına karşın oturulmayan koruma altına alınan binalardan ve planlanan binalardan işletme vergisi alınmamaktadır (Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets, 2020).

### **C. Fırsat Veren İmara Açma**

Fırsat veren imara açma herhangi bir kültür varlığını yok olmaktan kurtarmakta, ilgili yapının kullanılmasını sağlamakta, ilgili yapının gelecekteki durumunu taahhüt yoluyla korumaktadır. Fırsat veren imara açma kavramı

İngiltere’de ortaya çıkmıştır. Normalde imar planlarına aykırı kabul edilebilecek yeni yapılaşmaya kamu yararının ortaya çıkacak zararlara ağır basması nedeniyle izin verilmektedir. Eğer bir müteahhit (veya inşaat işleriyle uğraşan bir kişi) bir kültür varlığını (tarihi binalar gibi) korumayı taahhüt ederse normalde yapılmasına izin verilmeyecek bir binaya imar izni verilir. Fırsat veren imara açma kavramına örnek olarak koruma alanında bulunan ve oturulmayan ve bakımsız bir köy evi bölgesinde yeni konut yapılması verilebilir. Yeni konut yapılması ile ilgili binanın onarımı ve iyileştirilmesi için fon oluşturulmaktadır. Bu şekilde ilgili yapının uzun vadeli korunması amaçlanmaktadır.

Fırsat veren imara açmanın çeşitli şartları bulunmaktadır. Bunlardan bazıları fırsat veren imara açmanın; kültür varlığının mimari, tarihi veya diğer açıdan maddi değerini düşürmeyecek nitelikte olması; kültür varlığının ortamını bozmaması, ilgili kültür varlığının uzun vadeli korunmasını sağlaması, fırsat veren imara açma kapsamında yapılacak yeni yapıların ilgili kültür varlığının niteliği ve yararı ile uyumlu olması vb. olarak sıralanabilir. İzin için ilgili şartların değerlendirilmesi yapılırken yararlar ve zararlar açısından çok dikkatli olunması gerekir. İdare, izin verilirken ilgili kültür varlığının korunması için ilgili kişiyle tek taraflı zorlayıcı hükümler içeren bir sözleşme yapmaktadır. İlgili sözleşme, imara açmanın ticari unsurlarının kültür varlığının korunmasını sağlamadan yürütülemeyeceğini düzenlemektedir. Bu sözleşmeler araziyle bağlıdır, yani ilgili arazinin gelecekteki malikleri de sözleşmeyle bağlıdırlar. Bu sözleşmeler arazinin kullanımını ve yeni yapıların yapılmasını özel bir yolla engellerler. Örneğin kültür varlığının onarımı ve bakımı için ödemeler yapılması gerekir, çalışmalar sırasında ve çalışmalardan sonra ilgili kişiler sıkı bir şekilde denetlenirler. Bu sözleşmeler ilgili kültür varlığının uzun vadeli korunmasını amaçlar. Sözleşmenin mali unsuru kültür varlığının uzun vadede nasıl fonlanacağını (onarım veya iyileştirme bedellerine ilave olarak) belirlemektedir, bu sermaye bağıışı olabileceği gibi fırsat veren imara açmadan sağlanan kira gelirleri veya ilgili kültür varlığının bakım, onarım gelirlerini karşılayan diğer yükümlülükler de olabilir. Fırsat veren imara açma, kültür varlıklarının korunması için mali kaynak sağlamakla birlikte sıkı bir denetime tabidir (Pickard, 2009).

## SONUÇ

İngiltere’de kültür varlıklarının korunmasının finansmanı, büyük ölçüde kamu kurumları tarafından sağlanan hibe ve mali destekler ile hayır kurumlarının faaliyetleri üzerine kurulmuştur. Historic England, Ulusal Kültür Varlıkları Hatıra Fonu ve Ulusal Milli Piyango Kültür Varlıkları Fonu gibi kurumlar, sağladıkları mali kaynaklar aracılığıyla kültür varlıklarının korunmasını amaçlayan projelerin hayata geçirilmesinde merkezi bir rol üstlenmektedir. Bu

kurumların kurumsal yapıları ve uzun vadeli finansman politikaları, kültür varlıklarının sürdürülebilir biçimde korunmasına katkı sağlamaktadır.

Kültür varlıklarının korunmasında hayır kurumlarının da önemli bir işlev üstlendiği görülmektedir. Hayır kurumları, bağışlar ve miraslar yoluyla elde ettikleri kaynakların yanı sıra kamu kurumlarıyla iş birliği içinde yürüttükleri projeler aracılığıyla koruma faaliyetlerini desteklemektedir. Bu kurumlara tanınan vergi muafiyetleri ve indirimleri, kültür varlıklarının korunmasını teşvik eden etkili mali araçlar olarak öne çıkmaktadır. Özellikle bina koruma vakıfları gibi uzmanlaşmış kuruluşlar, tarihi yapıların korunması ve yeniden işlevlendirilmesi süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır.

Bunun yanında, fırsat veren imara açma uygulaması, kültür varlıklarının korunmasını piyasa mekanizmalarıyla ilişkilendiren özgün bir yöntem olarak dikkat çekmektedir. Bu uygulama sayesinde, normal koşullarda imara kapalı alanlarda sınırlı yapılaşmaya izin verilmesi karşılığında, kültür varlıklarının onarımı ve uzun vadeli korunması güvence altına alınmaktadır. Sıkı denetim ve bağlayıcı taahhüt mekanizmalarıyla desteklenen bu yöntemin, kültür varlıklarının korunmasına yönelik etkili bir finansman aracı olduğu söylenebilir.

Sonuç olarak, İngiltere örneği, kültür varlıklarının korunmasının yalnızca kamu kaynaklarına dayanmayan; kamu kurumları, hayır kurumları ve özel sektörün çeşitli araçlar aracılığıyla birlikte rol aldığı çok katmanlı bir finansman sistemiyle mümkün olabileceğini göstermektedir.

## KAYNAKLAR

### Kitap ve Raporlar

- Bradley, A. W., Ewing, K. D., & Knight, C. (2014). *Constitutional & administrative law* (16th ed.). London: Pearson.
- Historic England. (2021). *Annual report and accounts 2020–2021*. Swindon: Historic England.
- House of Commons Culture, Media and Sport Committee. (2011). *Funding of the arts and heritage: Third report of session 2010–11*. London: The Stationery Office.
- Pickard, R. (2009). *Funding the architectural heritage: A guide to policies and examples*. Strasbourg: Council of Europe Publishing.
- Schofield, J., Carman, J., & Belford, P. (2011). *Archaeological practice in Great Britain: A heritage handbook*. London: Springer.
- The Charity Commission. (2001). *Preservation and conservation*. London: The Charity Commission.

### İnternet Kaynakları

- 1983 tarihli Kültür ve Ulusal Varlıkları Koruma Kanunu. (1983). Retrieved July 29, 2022, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1983/47/contents>
- Architectural Heritage Fund. (n.d.). *Transforming heritage*. Retrieved March 28, 2020, from <http://ahfund.org.uk/mission>
- Ancient Monuments and Archaeological Areas Act. (1979). Retrieved March 28, 2020, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/46/part/III/crossheading/financial-provisions>
- Piper, A.-M., Reed, P., & James, E. (2020). *Charitable organisations in the UK (England and Wales): Overview*. Retrieved March 25, 2020, from <https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-633-4989>
- HM Government. (2018). *Capital taxation and the national heritage*. Retrieved March 30, 2020, from [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/728893/Capital\\_taxation\\_and\\_the\\_national\\_heritage.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/728893/Capital_taxation_and_the_national_heritage.pdf)
- English Heritage Trust. (2020). *Our priorities*. Retrieved March 30, 2020, from <http://www.english-heritage.org.uk/about-us/our-priorities/>
- UK Government. (2020). *Guidance: Charitable purposes*. Retrieved March 25, 2020, from <https://www.gov.uk/government/charitable-purposes/charitable-purposes>

- Heritage Funding Directory. (2020). *Heritage funding directory*. Retrieved March 30, 2020, from <https://www.heritagefundingdirectoryuk.org/>
- Heritage Lottery Fund. (2020). *Funding: Check what we fund*. Retrieved March 25, 2020, from <https://www.heritagefund.org.uk/funding/check-what-we-fund>
- Heritage Help. (2020). *Heritage organizations*. Retrieved March 30, 2020, from <http://heritagehelp.org.uk/organisations>
- Historic England. (2020). *Historic England*. Retrieved March 26, 2020, from <https://www.gov.uk/government/organisations/historic-england>
- Historic England. (2020). *Historic England*. Retrieved April 4, 2020, from <https://historicengland.org.uk/>
- National Heritage Memorial Fund. (2020). *Saving the UK's heritage*. Retrieved March 25, 2020, from <http://www.nhmf.org.uk/>
- National Trust. (2015). *Annual report 2014–2015*. Retrieved March 30, 2020, from [https://web.archive.org/web/20151208010535/http://www.nationaltrustannualreport.org.uk/wp-content/uploads/2015/10/NT\\_Annual\\_Report\\_2014-151.pdf](https://web.archive.org/web/20151208010535/http://www.nationaltrustannualreport.org.uk/wp-content/uploads/2015/10/NT_Annual_Report_2014-151.pdf)
- National Trust. (2020). *About the National Trust*. Retrieved March 30, 2020, from <https://www.nationaltrust.org.uk/features/about-the-national-trust>
- UK Government. (2020). *Tax relief for national heritage assets*. Retrieved April 4, 2020, from <https://www.gov.uk/guidance/tax-relief-for-national-heritage-assets>
- The Heritage Alliance. (2020). *What we do*. Retrieved March 30, 2020, from <https://www.theheritagealliance.org.uk/whatwedo>