

Doç. Dr. Özgür BİYAN

APARTMAN VE SİTE

YÖNETİMİ

HUKUKİ VE MALİ REHBER
KAT MALİKLERİ İLE YÖNETİCİLERİN VE
YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN
BAŞVURU KİTABI

Doç. Dr. Özgür BİYAN

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİ

HUKUKİ VE MALİ REHBER

KAT MALİKLERİ İLE YÖNETİCİLERİN VE YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN BAŞVURU KİTABI

Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 8.Baskı

Yorumlu ve Güncel Açıklamalar

Konu ile İlgili Temel Bilgiler

Sıkça Sorulan Sorular

Örnek Belgeler

Vergi ve Muhasebe

1 Ocak 2022 İtibariyle Güncel Kanunlar

ve Önemli Yönetmelikler (tam metin)

Yargı Kararları (tam metin)

Özelgeler (Muktezalar) (tam metin)

Kavram Dizini

ADALET YAYINEVİ

Ankara - 2022

Sekizinci Baskıya Ön Söz

2020 ve 2021 yılı küresel salgın nedeniyle tüm dünyada oldukça çetin şartlarda geçen bir dönemdi. 2022 ve sonrası için öngöründe bulunmak ise zor görünüyor. Diğer yandan bir müddet daha salgının hayatımıza etki edeceğini söyleyebiliriz. Salgın döneminde apartman ve site yönetimlerinin faaliyetlerinde aksamalar yaşandı. Toplantıların gerçekleştirilememesi karar alınmasına engel oldu. Karantina altına alınan kat malikleri ve yöneticiler görevlerini yerine getirmede sorun yaşadı. Yaşam durma noktasına geldi. Özellikle pandemi nedeniyle beklenmeyen hallerle karşılaşan apartman ve site yönetimlerinin sorunları farklılaştı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) yetersizliği bir kez daha anlaşıldı. Öte yandan esas önemlisi artık apartman ve site yönetimi faaliyetlerinin profesyonelleşmesine yönelik regülasyonlar yapılması kendini iyice hissettirmeye başladı. Konusunda ehil yöneticilerin önemi daha net ortaya çıktı. Ayrıca yönetim planlarının detaylıca hazırlanmasının da ne kadar önemli olduğu daha da somut belirginleşti. Bu konularda ya da yaşanan diğer sorunlarda her zaman olduğu gibi kat maliklerine ve profesyonel yönetimlere en büyük tavsiyemiz, yönetim planlarını olabildiğince kapsamlı hazırlamalarıdır. KMK'nın yetersiz kaldığı hususlarda hatta bazı noktalarda ondan daha öncü konumda kurtarıcı rolünde olan (ya da olması gereken) yönetim planlarının, detaylı ve hukuka uygun bir şekilde tanzim edilmesi gerekmektedir.

İşte bu gelişmeler ve ivedi beklentiler bir yana kat malikleri ile profesyonel yönetimlere faydalı olması amacıyla kaleme alınmış olan ve 15 yılı aşkındır siz okurların katkıları ve eleştirileri ile gelişmeye devam eden kitabımın sekizinci baskısını oluşturmanın mutluluğunu yaşıyorum. Çalışmamızın bu baskısında da kanuni değişiklikler yapılarak güncellenmiş ve revizyonlar yapılmıştır. Tüm metin yeniden okunmuş ve anlatımın daha iyi olması için bazı düzeltmeler yapılmıştır. Bunun yanında kısaca;

- Zamanla oldukça kapsamlı hale gelen çalışmaya "Kavram Dizini" ile ve edilmiştir. Böylece okurların çalışmanın hemen başındaki kavram dizini kullanarak anahtar kelimeler aracılığı ile aradığı bilgilere daha hızlı ulaşmalarına olanak sağlanmıştır.

- Vergi kanunlarında yapılan son düzenlemelere göre ilgili bölümler güncel hale getirilmiştir.
- Yöneticilerin vergi hukuku karşısındaki sorumluluğuna ilişkin kısım eklenmiştir.
- Yöneticilerin görevleri bölümü sistematik hale getirilerek, çalışmanın farklı yerlerinde yer alan ve yöneticilerin bilmesi ve dikkat etmesi gereken bilgiler aynı başlıkta toparlanmıştır.
- Bağımsız denetim hususunda merak edilenlere ilişkin bilgiler ilave edilmiştir.
- Yöneticilerin uygulamada sıkça karşılaştığı ve temel olarak bilmesi gereken mali belgeler bölümü eklenmiştir.
- Apartman ve Site Yönetimlerinin vergi incelemeleri karşısındaki durumuna ilişkin bilgi ve yorumlara yer verilmiştir.
- Kişisel Verilerin Korunması Kanunu karşısında apartman ve site yönetimlerinin durumuna ilişkin kısım ilave edilmiştir.
- Kapalı otoparklara LPG'li araç konulması, kapıcının sigorta ettirilmesi, Muhtasar ve Aylık Prim Hizmet Beyannamesi verilmesine ilişkin yükümlülükler, vergiden muaf esnaftan ya da belge veremeyen kişilerden yapılan mal ve hizmet alımları, KDV açısından dikkat edilmesi gereken hususlar ve Damga Vergisi bölümlerinde ilave/revize/güncellemeler yapılmıştır.
- Her baskıda olduğu gibi güncel yargı kararları ve özelgelerin sayısı artırılmış, uygulamada sorulan soru ve onlara verilen cevaplara da ilaveler yapılmıştır. 31.12.2021 itibarıyla mevzuat kısmı güncellenmiştir.

Kavram Dizini

0	
0003 gelir stopaj	118
A	
açık otopark	82
açılış tasdiki.....	153
ada kat malikleri kurulu	29
ada temsilciler kurulu	29
adi ortaklık . 126, 327, 330, 337, 362, 387, 408, 409	
adi şirket.....	126
aidat.....	86, 122, 139
aidat iadesi.....	440
aidatın geciktirilmesi.....	262
aidatların tahsili	154
alışveriş merkezi	8, 17
anagayrimenkul... 12, 15, 30, 44	
anagayrimenkulün bakımı	84
anagayrimenkulün harap olması.....	90
anagayrimenkulün sigorta edilmesi.....	89
anagayrimenkulün yok olması	24
anahtar teslim hizmet.....	151
anayapının güçlendirilmesi... 85	
anayapının harap olması.....	25
apartman	6, 15
apartman görevlisi.....	100
apartman gürültü yönetmeliği	96

apartman yönetiminin vergilendirilmesi	336
araç tescili.....	255
arsa payı . 10, 11, 12, 13, 15, 24, 67, 69, 86, 120, 260, 419, 421, 430	
arsa payının mahkemece tahsisi	225
asansör bakım sözleşmesi	51
asansör bakımı.....	50, 51
asansör bakımında yöneticilerin sorumluluğu.....	52
asansör periyodik kontrolü... 52	
asansör yapıtırcısı.....	50
asansör yetkili servisi.....	51
asansörden kurtarma çalışması	51
asansörlerin reklam amaçlı kiralınması.....	120, 142
asansörün periyodik kontrolü	52
asansörün risk taşıması	51
asgari geçim indirimi . 130, 359, 423	
asgari ücret alanlar	135
asgari ücreti aşanlar	135
avans	102
avukat.....	341
avukatlık ofisi.....	235
avukatlık ofisleri	94
azil	63

xvi

B

bağımsız bölüm. 10, 15, 70, 141	
bağımsız bölüm ilavesi.....	73
bağımsız bölümde işyeri	
açılabilmesi	289
bağımsız denetim	64, 429
bağlantı.....	70
bahçıvan	383
balkon kapama	109
barbekü alımı.....	442
basit usul.....	393
basit usule tabi kiracı.....	142
baz istasyonu kurulması	142
bekçi	131, 335, 383
belge veremeyen kişi.....	137
beşte dört çoğunluk.....	37, 85
bilanço.....	171
bilanço esası	164
bildirme ödevi.....	26
bina sorumlusu	50
birbirini rahatsız etmemek ..	83, 84
birden fazla malik	37
blok kat malikleri kurulu	28
boya-badana işlerinde vergi	399
büfe-cafe kiralama.....	316
bütçe.....	49, 50

C

cins değişikliği.....	18
-----------------------	----

Ç

çalışanlara ödenen ücretler	128
çalışanların eğitimi.....	181
çatı inşaatı	268

çatının kiralanması	74
çatıya müdahale	267
çek defteri	437
çekilmezlik	95
çekme kat	73
çifte çoğunluk	439
çok masraflı yenilik ve ilaveler	
.....	73

D

damga vergisi	100, 128, 142, 187, 370, 375, 380, 384, 390, 409
dava açma hakkı.....	261
defter ve belgelerin muhafazası	
.....	49, 155, 156
defterler	152
demirbaşların sigorta	
ettirilmesi.....	440
denetçi.....	60
denetçi raporu.....	60
denetçi ücreti	323
denetim	55
denetim defteri	56, 60, 155
denetim kurulu	60
denetimin sonuçları.....	63
depo kiralama.....	433
devre mülk	111
dış cephe reklam geliri	430
dış cephe reklamları	142
dış duvarların kiralanması	74
dışardan sağlanan hizmetler	
.....	367
dışarıdan atanan yönetici ...	434
dışarıdan denetçi seçimi.....	429

dışarıdan hizmet almak.....	442
dışarıdan yönetim.....	150
doğalgazın yönetimce kesilmesi	443
doğruluk kaidelerine uymak .	83
doktor muayenehanesi	197
dürüstlük kuralı.....	10, 84
düzeltilme beyannamesi	117

E

ecrimisil.....	273, 292
eklenti.....	15, 70
elektrik enerjisi üretimi.....	123
elektrikçi	367
elektrikçi ücreti	258
emlakçılık faaliyeti	360
engelliler	72
eski yöneticinin sorumluluğu	434
eski yönetimin devri	308
ev hayvanı.....	77
ev ve süs hayvanı.....	75, 78
evcil hayvan.....	75, 79
evcil hayvan besleme..	286, 290
evcil hayvan beslemek.....	291
evcil hayvan beslenmesi	74

F

faiz geliri	122, 395, 424
faiz gelirleri	347
fatura	137, 151, 158, 351
fatura alınmaması.....	159
faydalı yenilik ve ilaveler.....	72
ferdi sistem	72

G

gayrimenkul sermaye iradı .	419
gecikme tazminatı	86
geçici kapıcı	102
geçici yönetim	30, 31
geçmiş yönetimin sorumluluğu	434
gelir elde edilmesi.....	127
gelir gider defteri.....	154
gelir kaydı.....	154
gelir vergisi	113, 187
gelir vergisi kesintisi ..	114, 118, 121, 122, 138, 250, 252, 258, 319, 333, 342, 343, 354, 357, 372, 388, 391, 399, 409, 423
genel gider	86
genel gidere katılma	86
genel giderlerden kaçınma ...	86
genel giderlerin ödenmemesi	86
genel yönetim işleri.....	47
gider dağıtımı	430
gider kaydı	154
gider pusulası	125, 137, 160, 323, 351, 399
giderler	139
giriş müsaadesi	90
görev denetimi	61
gürültü	96, 263, 286
gürültü ölçülmesi.....	98
gürültü problemleri.....	96
gürültü yönetmeliği.....	96
güvenlik elemanı	423
güvenlik görevlisi	131, 335, 367, 381

xviii

güvenlik görevlisi ücreti.....	337
güvenlik hizmeti.....	353
güvenlik personeli	330

H

hafta tatili	101
hakim müdahalesi	35
hakimin müdahalesi	39
havuz işletmesi	316
havuz yaptırılması.....	294
havuzun işletilmesi	339
hayvan hakları	75, 81
hayvan sahiplerinin yükümlülükleri	77
hayvan sesleri	96
hayvanlarla ilgili yasaklar.....	78
hesap denetimi	62
huzur hakkı . 330, 343, 345, 370	
huzur hakkı ödemesi.....	323

I

ısı yalıtımı.....	72
ısıtma	72

j

icra takibine itiraz	262
ihbar süreleri	183
ihbar tazminatı .. 104, 183, 342, 420	
ihbar tazminatı faizi	188
ihbar tazminatı hesaplaması	189
imar plânı.....	69
intifa hakkı	11
iptal davası.....	39

irsaliyeli fatura.....	162
irtifak hakkı.....	10
istifa.....	436
iş güvenliği uzmanı	176
iş hanı	133, 319, 374
iş hanı kapıcısı.....	252
İş hanı yöneticiliği.....	319
İş hanı yönetiminin ödediği ücretler	254
iş hanı yönetiminin stopaj yükümlülüğü	250
iş merkezi	16
iş sağlığı ve güvenliği	174
iş sağlığı ve güvenliği eğitimi	181
İşhanı.....	16
işletme defteri	154, 163
işletme hesabı esası.....	163
işletme projesi	49, 430
işletme projesi tebliği	49
işyeri hekimi	176
işyeri kirası.....	141
işyerinin konuta dönüştürülmesi.....	282
izin verilebilir faaliyetler	93

K

kafeterya	387
kamulaştırılma.....	24
kapalı otopark	82
kapanış tasdiki.....	153, 155
kapıcı 17, 53, 99, 118, 133, 142, 157, 188, 193, 252, 342, 359, 374, 378, 381, 383, 388, 390, 402, 404, 419, 424, 438	

kapıcı avansı.....	102	kat irtifakının sona ermesi... 24,	26
kapıcı çalışma süresi	101	kat karşılığı inşaat sözleşmesi	18
kapıcı çalıştırıldığıının tespiti	310	kat maliki	10, 14
kapıcı dairesi	105, 120, 141	kat malikinin dairesini işyeri	
kapıcı dairesinin haksız		olarak kiralaması.....	325
kullanımı.....	292	kat malikleri dışından yönetici	
kapıcı deneme süresi	101	150
kapıcı hizmet sözleşmesi....	100,	kat malikleri genel kurulu.....	30
108		kat malikleri kararına itiraz	266,
kapıcı istisnası	130	270, 281	
kapıcı konutları	105	kat malikleri kurulu.....	30
kapıcı konutlarının tahliyesi	107	kat malikleri kurulu aleyhine	
kapıcı konutu	420, 421, 429	dava açılması.....	205
kapıcı konutu giderleri	425	kat malikleri kurulunun	
kapıcı konutunun kiralanması		görevleri.....	40
.....	107	kat malikleri kurulunun	
kapıcı sözleşmesi	105, 438	yetkileri	40
kapıcı talimatnamesi	108	kat maliklerine satış yapma	408
kapıcı ücreti	101, 370	kat maliklerine tebligat.....	41
kapıcıdan kira talebi....	107, 429	kat maliklerinin borçları.....	83
kapıcının gelir vergisi	130	kat maliklerinin hakları	66
kapıcının giderleri	108	kat maliklerinin rızası.....	274
kapıcının görevleri	104	kat maliklerinin rücu hakkı .	278
kapıcının sigorta ettirilmesi	102	kat maliklerinin toplu	
karar defteri.....	37, 49	sorumluluğu.....	304
Karar Defteri	153	kat mülkiyeti.....	17, 21, 23
karar iptal davası	39	Kat mülkiyeti.....	9
karar yeter sayıları	35	kat mülkiyeti kurulması ..	18, 21
kararların yok sayılması	39	kat mülkiyeti kütüğü.....	18, 31
kat görevlisi.....	100	kat mülkiyetine çevrilme	18, 22
kat ilavesi	73	kat mülkiyetine geçiş.....	20
kat irtifakı.....	11, 17, 21, 23, 99	kat mülkiyetinin devri	
kat irtifakı sahibi.....	99	mecburiyeti.....	95
kat irtifakının kurulması..	20, 22	kat mülkiyetinin iptali.....	439

xx

kat mülkiyetinin sona ermesi	24, 25
kat mülkiyetinin tescili.....	18
katma değer vergisi	127, 150
kaydın silinmesi	26
KDV	139
KDV beyannamesi	140
KDV indirimi	416
KDV muafiyeti	140
KDV tevkifatı	353
kedi besleme	290
kendi elektrikliğini üreten yönetimler	123
kıdem tazminatı .	104, 189, 358, 420
kıdem tazminatı hesaplama	193
kısmi süreli iş sözleşmesi	103
kira geliri	121, 430
kira geliri dağıtımı	433
kiracı .	37, 39, 44, 49, 83, 87, 89, 105, 440
kiracıların bilgi formları doldurması	248
kiracıların sorumluluğu	105
kiracının ödeme yapmaması .	89
kiracının sorumluluğu	87, 89, 260, 262, 300
kişisel verilerin korunması ..	193
kolay işverenlik ...	103, 117, 157
kombi takılması	286
komşu bina	83
komşuluk hukuku	84, 96
konut kapıcısı	100
kooperatif	347, 364, 378
kooperatifle yönetim	145

köpek besleme	286, 291
kullanma hakkı	15
kurumlar vergisi	126

L

LPG'li araç	82
-------------------	----

M

makbuz	151
mal veya hizmet alımı	143
mali belgeler	158
mali müşavirlik ofisi	235
mali müşavirlik ofisleri	94
masa alımı	442
merkezi sistem	72
meskenin işyerine çevrilmesi	93
mevduat faiz geliri	122
mimardan hizmet alınması .	422
muayenehane	92
muhafaza yükümlülüğü	125, 155
muhasebe	163
muhasebe hesapları	165
muhasebe sistemi	163, 165
muhtasar beyanname .	115, 117, 355
Muhtasar ve Prim Hizmet Beyannamesi	117
mutlak butlan	39
müdahalenin menı	14
müsaade mecburiyeti	90
müşterek mülkiyet	9
müşterek mülkiyet rejimi	69
müteahhit sıfatıyla yönetim	151

N

nihai tüketici.....	140
<i>noter tasdiki</i>	153

O

olağan toplantı.....	33
olağanüstü toplantı.....	34
ortak alanların kiralanması .	356
ortak alanların kiraya verilmesi	140
ortak gider	124
ortak giderlerde görevli mahkeme	312
ortak giderlerin teminatı.....	89
ortak mülkiyet.....	68
ortak sayaç	293
ortak yer .10, 12, 14, 67, 72, 87, 260	
ortak yerlerde inşaat ...	85, 272, 274
ortak yerlere inşaat.....	299
ortak yerlerin kiralanması..	316, 320, 335, 385, 405, 419, 421
ortak yerlerin kiraya verilmesi	119, 273, 278
ortak yerlerinde onarım.....	283
ortaklaştırma	27
ortaklığın giderilmesi	27, 70
ortak yerin bedava kullanılması	431
otopark	82, 120, 421, 436
otopark görevlisi.....	304
otopark hizmeti	360
otopark ücreti	327, 328
otoparkı kiraya verme.....	321

Ö

otoparkın işletilmesi	430
oy birliği	68, 73, 87, 93, 273
oy hakkı	36
oybirliği	289

öncelikle satın alma hakkı	70
önemli işler	74

P

paylı mülkiyet esası	69
perakende satış fişleri.....	161
profesyonel yönetim	150
projeye aykırı inşaat	284

R

rahatsızlık vermektan kaçınma	84
reklam amaçlı kiralama	120, 142
reklam geliri.....	430
resmî sözleşme	23
restoran işletilmesi	386
risk değerlendirmesi	177

S

sahipsiz hayvan	75
sair kurum	114, 116
saygı.....	83
sayı ve arsa payı çoğunluğu ...	72
sekreter.....	330
serbest meslek erbabı	160
serbest meslek makbuzu	160
serbest meslek ödemeleri ..	138
sevk irsaliyesi.....	161

xxii

Sığınak.....	432
sigınak kiralınması	340
sigınakların kiraya verilmesi	314
sigorta işlemleri	156
sigorta yaptırmak.....	89
sistem dönüştürülmesi	72
site	15
site görevlisi.....	100
site müdürünün ücreti.....	334
site yöneticiliği KDV oranı...	396
site yönetiminde KDV	362
site yönetimleri adına araç tescili	255
sosyal tesisin işletilmesi	329, 386
sözleşme	30
sözleşmelerde damga vergisi	143
spor aletlerinde KDV.....	355
stopaj.....	114
stopaj yükümlülüğü	250
sulh hukuk mahkemesi ...	39, 45

Ş

şüfa hakkı.....	70
şüyulandırma	27

T

talimatname.....	108
taşeron şirket personeli.....	402
taşınmazların kiralınması ...	141
tebligat.....	41
temizlik personeli	330
temizlikçi ücreti	258
temlik tasarruflar	74

terasa oda yapılması.....	275
terasın onarımı.....	276
tesisatçı	367
tevkifat yapma yükümlülüğü	250
toplantı çağrısı.....	34
toplantı yeter sayıları	35
toplantı zamanları	33
toplu yapı.. 7, 14, 15, 21, 23, 27, 29, 31, 46, 68, 87	
toplu yapı temsilciler kurulu. 29	
tutanak	439
tutulması gereken defterler	152
tüzel kişi yönetici.....	45, 46

Ü

ücret	130, 139, 143, 258
ücret bordrosu	162
ücret ödemeleri.....	409
ücretli otopark....	326, 327, 328, 360

V

vaziyet plânı.....	69
vekalet	34, 36, 37, 437
vekil	54
vekil sıfatı ile yönetim.....	150
vekil tayini	37
VERBİS	196
vergi incelemesi.....	173
vergi kesintisi.....	118
vergi kesintisi yapmayanlar	118
vergi kimlik numarası	144
vergi sorumlusu...114, 128, 173	
vergi tevkifatı.....	114

vergiden muaf esnaf ... 123, 137
 veri sorumluları sicili 196
 veri sorumlusu 195

Y

yakıt dönüşümü 72
 yapı kullanma izin belgesi 18, 21
 yasak işler 91, 197, 235
 yasaklanamayan işler 94
 yatırım fonu gelirleri 347
 yazar kasa fişleri 159, 161
 yedek yönetici 56
 yeminli mali müşavirlik ofisi 235
 yeminli mali müşavirlik ofisleri
 94
 yenilik ve ilave 72
 yeter sayının sağlanamaması 34
 yıllık ücretli izin 102
 yönetici ... 44, 99, 115, 117, 421
 yönetici aylığı 86
 yönetici seçilememesi 422, 437
 yönetici seçimi 438
 yönetici ücreti 30, 323, 330,
 376, 425
 yöneticiden teminat talebi ... 45
 yöneticilerin asansör bakım
 yükümlülüğü 52
 yöneticilerin dava ehliyeti 58
 yöneticilerin iş hukuku
 açısından görevleri 53
 yöneticilerin sorumluluğu 52,
 54, 56
 yöneticilerin vergisel
 sorumluluğu 57
 yöneticiliğin zorla verilmesi 431

yöneticinin atanması 44
 yöneticinin dava açması 261,
 282
 yöneticinin denetimi 55
 yöneticinin görev süresi .. 45, 46
 yöneticinin görevleri 47
 yöneticinin hakları 55
 yöneticinin hesap vermesi 54
 yöneticinin isminin asılması ... 45
 yöneticinin istifası 436
 yöneticinin sorumluluğu 295,
 303
 yöneticinin tahliyesi 63
 yöneticinin ücreti 55
 yöneticinin vergilendirilmesi .. 55
 yöneticinin yedeği 56
 yöneticiye dava hakkı 63, 65
 yöneticiyi görevden alma 63
 yönetim kurulu 44
 yönetim planı 13, 30, 79, 81, 83,
 91, 94, 292
 yönetim planına uyma 84
 yönetim planının değiştirilmesi
 31, 33
 yönetim planının şekli 31
 yönetimi adına icra takibi ... 302
 yönetimin arsa alması 436
 yurtdışındaki kat maliklerine
 tebligat 41
 yüksek gürültü 263
 yüksek ses 96

Z

zamanaşımı 102

İçindekiler

YAZARIN ÖZGEÇMİŞİ	ix
SEKİZİNCİ BASKIYA ÖN SÖZ	X
BİRİNCİ BASKIYA ÖN SÖZ	xiii
KAVRAM DİZİNİ	XV
İÇİNDEKİLER	XXIV
KISALTMALAR	XLii
GİRİŞ	1
BİRİNCİ KISIM	5
KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DÜZENLEMELER	5
A. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR	5
1. Kat Mülkiyetinin Kısa Tarihçesi	5
2. Apartman Kavramı	6
3. Toplu Yapı (Site) Kavramı	7
4. Alışveriş Merkezi Kavramı.....	8
5. Kat Mülkiyeti Kavramı	9
6. Kat Maliki Kavramı	10
7. Kat İrtifakı Kavramı	10
8. Arsa Payı Kavramı	12
9. Anagayrimenkul Kavramı	12
10. Ortak Yer Kavramı.....	12
a. Apartmanlarda ortak yer.....	13
b. Toplu yapılarda ortak yer.....	14
11. Diğer Kavramlar	15
12. Apartman ve Toplu Yapıların Kat Mülkiyeti Hukuku Karşısındaki Durumu	15
13. İş Hanı-İş Merkezi ve Alışveriş Merkezlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu Karşısındaki Durumu	16
B. KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE SONA ERMESİ	17
1. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması	17

a.	Genel Kural.....	17
b.	Kat Mülkiyeti Kütüğü	18
c.	Kat Mülkiyetinin Kurulması	19
d.	Kat İrtifakının Kurulması.....	20
e.	Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve İrtifakının Kurulması	21
	i) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının esasları.....	21
	ii) Kat mülkiyetinin kurulması	21
	iii) Kat irtifakının kurulması	22
	iv) Sözleşme ve Tescil	23
2.	Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi	24
	a. Kat İrtifakının Sona Ermesi	24
	i) Anagayrimenkulün yok olması veya kamulaştırılması	24
	ii) Anayapının harap olması	25
	iii) Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi	26
	b. Kat İrtifakının Sona Ermesi	26
	c. Ortaklaştırma (Şüyulandırma) Halinde Kat Mülkiyeti.....	27
C.	APARTMAN VE TOPLU YAPILARIN İDARİ ORGANLARI	27
1.	Toplu Yapıların Üst İdari Kurulları.....	27
	a. Blok Kat Malikleri Kurulu	28
	b. Ada Kat Malikleri Kurulu	29
	c. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	29
2.	Kat Malikleri Kurulu.....	30
	a. Yönetim Planı.....	30
	i) Temel Bilgiler.....	30
	ii) Yönetim planının şekli ve içeriği	31
	iii) Yönetim planının tadili	33
	b. Toplantı Zamanları	33
	c. Toplantı ve Karar Yeter Sayıları.....	35
	d. Kat Malikleri Kurulunda Oy Hakkı, Vekalet.....	36
	e. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Sonuçları.....	37
	f. Hakimin Müdahalesi.....	39
	g. Kat Malikleri Kurulunun Görevleri ve Yetkileri	40

h.	Kat Maliklerine Tebligat	41
i)	Tebligat kanunu kapsamındaki düzenlemeler.....	42
ii)	Yönetmelik kapsamındaki uygulama	43
iii)	Apartman ve site yönetim faaliyetlerinde istisnai durum	43
3.	Yönetici.....	44
a.	Yöneticinin atanması	44
i)	Genel olarak.....	44
ii)	Toplu Yapılarda Durum	46
iii)	Tüzel Kişiler Yönetici Seçilebilir Mi?.....	46
b.	Yöneticinin görevleri.....	47
i)	Genel Yönetim İşlerinin Yürütülmesi	47
ii)	Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması	49
iii)	İşletme Projesinin Yapılması ve Tebliği	49
iv)	Asansör Bakımları	50
aa)	Servis ve monte sırasında dikkat edilmesi gerekenler	51
bb)	Yöneticilerin bakım ile ilgili yükümlülükleri.....	52
cc)	Periyodik Kontroller	53
c.	Yöneticinin İş Hukuku Yönünden Kapıcılara Karşı Görev ve Yetkileri	53
d.	Yöneticinin KMK açısından sorumluluğu.....	54
e.	Yöneticinin hakları	55
f.	Yönetimin (yöneticinin) denetimi	55
g.	Yedek yönetici seçimi.....	56
ı.	Yöneticilerin vergi hukuku açısından sorumluluğu.....	56
i.	Yöneticilerin davalarda taraf olma durumu	58
h.	Yöneticilere tavsiyeler	59
4.	Denetçiler	60
a.	Görev Denetimi	61
b.	Hesap Denetimi	62
c.	Denetimin Hukuki Sonuçları	63
i)	Azil	63
ii)	Tahliye	63

iii) Dava Hakkı.....	63
d. Denetimin Cezai Sonuçları.....	64
e. Apartman ve Siteler Dışarıdan Bağımsız Denetim Yaptırabilir Mi?.....	64
f. Yöneticiye Karşı Dava Açma Hakkı Olanlar	65

D. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI 66

1. Kat Maliklerinin Hakları.....	66
a. Bağımsız bölüm üzerinde	66
b. Ortak yerler üzerinde.....	67
i) Apartmanlarda.....	67
ii) Toplu yapılarda	68
iii) Bağlantılar	69
aa) Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı	69
bb) Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı.....	70
cc) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satılma (Şüf'a) hakkı	70
iv) Yenilik ve ilaveler	72
aa) Faydalı olanlar:	72
bb) Çok masraflı ve lüks olanlar	73
cc) Bağımsız bölüm ilavesi.....	73
dd) Temlik tasarruflar ve önemli işler	74
c. Kat Malikleri Evcil Hayvan Besleme Hakkı.....	74
i) Türk Hukukundaki Düzenlemeler	75
aa) Hayvanları Koruma Kanunu.....	75
bb) Hayvan Hakları Evrensel Beyannamesi	76
cc) Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi	77
ii) Hayvan Sahiplerinin Yükümlülükleri ve Hayvanlarla İlgili Yasaklar	77
iii) Yönetim Planlarında Evcil Hayvan Beslenmesi Yasaklanabilir Mi?.....	79
d. Kat Maliklerinin Kapalı Otoparklara LPG'li Araç Koy(a)ma(ma) Hakkı	82
2. Kat Maliklerinin Borçları.....	83

a. Temel kurallar	84
b. Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zararı	84
c. Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma.....	86
i) Genel olarak.....	86
ii) Toplu yapılarda durum	87
iii) Bazı özellikli durumlar	88
d. Sigorta anlaşması	89
e. Ortak giderlerin teminatı.....	89
f. Müsaade mecburiyeti	90
g. Yasak işler	91
i) Genel kural	91
ii) Doktor muayenehaneleri ile ilgili AYM Kararı.....	91
iii) Oybirliği ile izin verilebilecek faaliyetler	93
iv) Mesken Olan Bir Yerin İşyeri Olarak Kullanılması.....	93
v) Yasak olmayan ve izin verilmek zorunluluğunda olan işler.....	94
h. Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti	95
ı. Gürültü Meseleleri.....	96
3. Kat İrtifakı Sahibinin Hakları.....	99
4. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları	99
E. KAPICILAR.....	99
1. Kapıcı Tanımı ve Unsurları.....	99
2. Kapıcıların İş Hukukundaki Yeri	100
3. Kapıcıların Hizmet Sözleşmesi.....	100
4. Kapıcıların İş Süresi ve Ara Dinlenmesi.....	101
5. Kapıcıların Ücretleri, Yıllık İzinleri ve Hafta Tatilleri	101
6. Geçici Kapıcı Çalıştırma	102
7. Kapıcının Sigorta Ettirilmesi.....	102
a. Genel Kural	102
b. Sınırlı Görevlendirilen Kapıcılar (Sadece Çöp Toplayanlar).....	103
8. Kapıcının Görev ve Sorumlulukları.....	104
9. Kapıcıya İhbar ve Kıdem Tazminatı Ödenmesi.....	104

10. Kapıcı Konutlarının Durumu	105
a. Kapıcı konutlarının asgari nitelikleri	105
b. Kapıcı konutlarının tahliyesi	107
c. Kapıcı konutlarından kira istenip istenmeyeceği	107
d. Kapıcı konutları başka amaçla kiraya verilebilir mi?	107
e. Kapıcıların elektrik, su vb. giderlere katılması	108
11. Kapıcı Talimatnameleri	108
F. APARTMAN VE SİTELERDE BALKONLARIN KAPATILMASI	109
G. DEVRE MÜLK HAKKI	111
İKİNCİ KISIM.....	113
İDARİ VE MALİ AÇIDAN KANUNİ YÜKÜMLÜLÜKLER	113
A. APARTMAN VE SİTELERİN VERGİ MÜKELLEFİYETİ.....	113
1. Gelir Vergisi Kanunu Açısından.....	113
a. Gelir Vergisi Mükellefiyeti	113
b. Gelir Vergisi Kesintisi (Stopaj) Yükümlülüğü: Vergi Sorumlusu	114
c. Muhtasar ve Aylık Prim Hizmet Beyannamesi Yükümlülüğü.....	117
i) Genel Kurallar	117
ii) Vergi Kesintisi Yapmayan Apartman ve Site Yönetimleri.....	118
iii) Vergi Kesintisi Yapan Apartman ve Site Yönetimleri.....	118
iv) Cezai İşlemler	119
d. Ortak Alanlardan Elde Edilen Kiraların Durumu	119
e. Aidatlardan Elde Edilen Banka Faizi Gelirleri	122
f. Kendi Elektrikliğini Üreten Kat Maliklerine Vergi Muafiyeti	122
i) Muafiyetin Genel Amacı	122
ii) Muafiyetten Yararlanmanın Şartları	123
iii) Elde Edilen Gelirin Ortak Giderler İçin Kullanılması.....	124
iv) İşyeri Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümler.....	124
v) Birden Fazla Konuta Sahip Olunması	124
vi) Vergi Kesintisi ve Belge Düzeni.....	125

xxx

vii) Örnek Uygulamalar	125
viii) Apartman ve Site Yönetimlerinin Belge Muhafaza Yükümlülüğü	125
2. Kurumlar Vergisi Mükellefiyeti Açısından	126
3. KDV Mükellefiyeti Açısından	127
4. Damga Vergisi Mükellefiyeti Açısından	128
B. VERGİ SORUMLUSU OLARAK GELİR VERGİSİ AÇISINDAN BİLİNMESİ GEREKEN TEMEL BİLGİLER	128
1. Çalışanlara Ödenen Ücretler	128
a. Yasal Düzenlemeler	128
b. GVK'nın 23/6 Bendine Göre Çalışanlar	130
i) Genel Kural ve Yaklaşım	130
ii) İş Hanlarında Durum	133
iii) Kısmen Mesken Kısmen Ticaret Mahalli Yerler	134
c. GVK'nın 23/18 Bendine Göre Çalışanlar	135
2. Vergiden Muaf Esnaftan Ya da Belge Veremeyen Kişilerden Yapılan Mal ve Hizmet Alımları	137
3. Serbest Meslek Erbablarına Yapılan Ödemeler	138
C. KATMA DEĞER VERGİSİ AÇISINDAN YÖNETİMLERİN DURUMU	139
1. Genel Olarak Yönetimlerin Konumu	139
2. Ortak Alanlarla İlgili Özel Durumlar	140
a. Genel Kural	140
b. Taşınmazların (Bina, Arazi, Ev) Kiralanması	141
c. Mal veya Hakların Kiralanması ve Tevkifat Uygulaması	141
Ç. DAMGA VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER	142
a. Ücretlere İlişkin Bordrolarda Damga Vergisi	142
b. Sözleşmeler Tanzim Edilirken Damga Vergisi	143
D. VERGİ KİMLİK NUMARASI ALINMASI	144
E. APARTMAN VEYA SİTE YÖNETİMİNİN BİR KOOPERATİF MARİFETİYLE YÜRÜTÜLMESİ	145
1. Kooperatiflerin Kurumlar Vergisi Karşısındaki Durumu	145
2. Gelir Vergisi Kesintisi (Stopaj) Açısından	148
3. KDV Açısından	149

F. APARTMAN VEYA YÖNETİMİNİN PROFESYONEL OLARAK DIŞARIDAN SAĞLANMASI	150
1. Vekil Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet	150
2. Müteahhit Sıfatı ile Yönetim ve Hizmet	151
3. Hizmetlerin Kısmen Vekalet Suretiyle, Kısmen de Müteahhit Sıfatıyla Yapılması	152
G APARTMAN VE SİTELERİN TUTMAK ZORUNDA OLDUĞU DEFTERLER	152
1. Vergi Kanunları Açısından	152
2. Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından	153
a. Karar Defteri (Kat Malikleri Kurulu Defteri).....	153
b. Gelir-Gider Defteri	154
c. Denetim Defteri	155
d. Belge Muhafaza Yükümlülüğü.....	155
e. Defterlerin Kapanış Tasdiki Zorunluluğu.....	155
3. SGK Mevzuatı Açısından	156
a. Genel Olarak.....	156
b. Konut Kapıcılarına Özel Durum: Kolay İşverenlik.....	157
H. YÖNETİCİLERİN BİLMESİ GEREKEN TEMEL MALİ BELGELER.....	158
1. Fatura	158
2. Serbest Meslek Makbuzu	160
3. Gider Pusulası	160
4. Perakende Satış Vesikaları.....	161
5. Sevk İrsaliyesi	161
6. Ücret Bordrosu.....	162
I. APARTMAN VE SİTELERDE MUHASEBE	163
1. İşletme Hesabı Esası.....	163
2. Bilanço Esası	164
3. Site Yönetiminde Tek Düzen Hesap Planı	165
a. Dönen Varlıklar	165
b. Duran Varlıklar	167
c. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	167

d. Maliyet Hesapları	168
e. Örnek Muhasebe Kayıtları	169
i) Aidatların Tahsilatı (Nakden ve Banka Kanalı ile).....	169
ii) Genel Giderler	170
iii) Gelir Elde Edilmesi.....	171
İ. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİ VERGİ İNCELEMESİNE TABİ TUTULABİLİR Mİ?	173
J. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMLERİNDE İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ	174
1. Genel Yükümlülükler	174
2. İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri	175
3. İşyeri Hekimleri ve İş Güvenliği Uzmanları	176
4. Risk Değerlendirmesi.....	177
a. Genel Olarak	177
b. Risk Değerlendirmesinin Aşamaları	178
d. Risk Değerlemesi Yapılmazsa Ne Olur?.....	181
5. Çalışanların Eğitimi ve Bilgilendirilmesi	181
K. İHBAR VE KIDEM TAZMİNATLARININ DURUMU	182
1. İhbar Tazminatı ve Hesaplanması	182
a. İhbar tazminatı ve nedenleri	182
b. İhbar sürelerinin hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar	183
c. İhbar süresini beklemeksizin hizmet akdinin sona erdirileceği haller	184
i) İşveren Bakımından	184
ii) İşçi Bakımından	186
d. İhbar tazminatından yapılacak yasal kesintiler	187
e. İhbar tazminatı ödemesinin gecikmesi nedeniyle ödenen faizler	188
f. İhbar Tazminatı Hesaplamasına Örnek Uygulama.....	188
2. Kıdem Tazminatı ve Hesaplanması.....	189
a. Kıdem tazminatının şartları	189
b. Kıdem tazminatının hesaplanmasında dikkat edilecek noktalar	190

- c. Kıdem tazminatı ile ilgili diğer hususlar 191
- d. Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınacak ödemeler 192
- e. Kıdem tazminatının hesabında dikkate alınmayacak ödemeler 192
- f. Kıdem tazminatından yapılacak vergi kesintileri 192
- g. Kıdem tazminatı ile ilgili uygulama örneği 193

L. KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI BAKIMINDAN APARTMAN VE SİTELERİN DURUMU 193

ÜÇÜNCÜ KISIM 197

KAT MÜLKİYETİ HUKUKU VEYA MALİ HUSUSLARLA İLGİLİ EMSAL İÇTİHAHLAR, ÖRNEK ÖZELGELER VE SIKÇA SORULAN SORULAR 197

A. ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI 197

1. Doktor muayenelerinin apartman ve site yönetimleri genel kurul kararı olmaksızın açılması, diğer ticarethaneler karşısında eşitlik ilkesini ihlal edici bir durum yaratmaz. 197
2. Kat malikleri kurulu aleyhine açılan davada ileri sürülen delillerin yeterince incelenmemesi, gerekçesiz karar verilmesi, uzun süren yargılama nedeniyle mağdur olunması, toplantı zamanı ve hakim müdahalesi hakkında. 205
3. Arsa paylarının bağımsız bölümlerinin değerlerine göre sahip olması gereken paylara oranlı tahsis edilememesi nedeniyle mahkemeye yoluyla payların yeniden düzenlenmesinin Anayasa'nın mülkiyet hakkına ve eşitlik ilkesine aykırıdır. 225
4. Avukatlık, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik ofislerinin yönetim planı ile yasaklanamayacağı eşitlik ilkesine aykırı değildir. 235

B. DANIŞTAY KARARLARI 248

1. Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 216 Sıra No'lu VUK Genel Tebliği ile apartman yöneticilerine kiracılar tarafından doldurulacak bilgi formlarını Bakanlığa gönderme zorunluluğu getirilmesinde yasaya aykırılık bulunmadığı hk. 248
2. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94 üncü maddesinde belirtilen tevkifat yapma yükümlülüğündeki kişi ve kuruluşlardan olmayan iş hanı yönetiminin, çalıştığı işçilerin

ücretlerinden tevkifat yapma yükümlülüğü bulunmadığı hk.	250
3. Ticaret mahalli olan iş hanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 23 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının 6 ıncı bendinde sayılan ve gelir vergisinden istisna edilen ücret gelirleri kapsamında bulunmadığından tevkifata tabi tutulması gerektiği hk.	252
4. İş hanı yönetiminin yapmış olduğu ücret ödemelerinden vergi tevkifatı yapma zorunluluğunun bulunmadığı hk.....	254
5. Site yönetimleri adına kendi ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmak adına araç tescil ettirmesinin mümkün olduğu hakkında.	255
6. Site yönetiminde çalışan mekanikçi, elektrikçi, temizlikçi, güvenlik amiri ve güvenlik görevlisine ödenen ücretlerden gelir vergisi kesintisi yapılamayacağı hakkında.	258
C. YARGITAY KARARLARI	260
1. Ortak yerlerin bakım ve onarımı ile kiracının sorumluluğu.....	260
2. Aidatı ödemeyen kat malikine icra takibi yetkisi.....	261
3. Kiracının aidattan sorumluluğu.....	262
4. Aidatın geciktirilmesi, faiz işletilmesi ve ödeme emri tebliği.....	262
5. İcra takibine itiraz	262
6. Ortak giderin kesinleşmesi ve tebligatına gerek olmadığı.....	262
7. Yüksek gürültü nedeniyle rahatsızlık	263
8. Kat malikleri kararına itiraz.....	266
9. Çatıya Müdahalenin Önlenmesi, Husumet.....	267
10. Çatı inşaatı, kat maliki payının korunması, anagayrimenkulün zarar görmesi	268
11. Kat malikleri kararına zamanında itiraz edilmezse kabulü	270
12. Ortak yerde inşaat yapılabilmesi için kat maliklerinin rızası	272
13. Ortak yerin kiraya verilmesi için oybirliği.....	273
14. Ortak yerde inşaat için kat maliklerinden izin şartı	274
15. Terasa oda yapılması ve projede ortak yer olup olmadığı.....	275
16. Ortak teras onarımı için oybirliği	276
17. Ortak yerlerin kiraya verilmesi, proje değişikliği ihtiyacı, kat maliklerinin rücu hakkı	278

18. Yönetim kararını uygulayan yöneticiye değil kat maliklerine karşı dava açılması	281
19. Bağımsız bölüm olan işyerinin meskene dönüştürülmesi	282
20. Ortak yerde onarım yapılabilmesi için oybirliği şartı	283
21. Projeye aykırı yapılan ahşap çatıdan zarar gören kat maliki	284
22. Köpek besleyerek diğer kat maliklerine rahatsızlık verme.....	286
23. Kombi takılmasının yönetimce yasaklanamayacağı	286
24. İşyeri açılabilmesi için oybirliği şartı	289
25. 10 Adet kedi besleyen kat malikine hakim müdahalesi	290
26. Yönetim planında hayvan beslemenin yasaklanmaması durumunda evde köpek beslenmesi	291
27. Kapıcı dairesinin haksız kullanımı ve ecrimisil.....	292
28. Ortak sayaçdaki su tüketim miktarına hakimin müdahalesi	293
29. Projeye aykırı havuz yaptırılması ve hakim müdahalesi	294
30. Yönetimi adına senet imzalayan yöneticinin sorumluluğu.....	295
31. Bir ortaklığın giderilebilmesi için öncelikle onaylı proje, varsa tadilat projesi, yapının fenne ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı, projenin sağlıklı olup olmadığı gibi hukuki gerekliliklerin araştırılması şarttır.	297
32. Bağımsız bölümün mutfığa bağlantılı balkonunun mutfakla balkon arasındaki kapı, pencere ve duvarının kaldırılarak mutfakla birleştirilmesi ve balkonun PVC malzemeye kapatılması, Yargıtay uygulamalarında da kabul edildiği gibi sabit eser niteliğinde olup bütün kat maliklerinin beşde dördünün yazılı rızası olmadan yapılamaz.	299
33. Mülk sahibinin kiracısından aidat talebinde bulunabilmesi için öncelikle aidatları kendisinin ödemesi gerekmektedir. Kendisi tarafından ödendiği iddia ve ispat edilmeden kiracıdan bu talepte bulunması mümkün değildir.	300
34. İcra takibi kat malikleri adına değil öncelikle apartman yönetimi adına yapılmalıdır.	302
35. Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı işlemlerden dolayı sorumluluktan kurtarmaz.	303

36. İkamet ettiği sitenin otopark görevlisi tarafından öldürülen kişi hakkında kat maliklerinin sorumlu olup olmadığı hakkında. 304
37. Yönetimin devamlılığının esas olduğu ve eski yönetim tarafından imzalanan sözleşmeden yeni yönetimin de sorumlu olacağı hakkında. 308
38. Kapıcı çalıştırıldığına nasıl tespit edileceği hakkında. 310
39. Ortak giderlerin tahsiline yönelik alacak davaları miktar sınırlaması olmaksızın sulh hukuk mahkemesinin görevidir. 312
40. Ortak alanlardan biri olan sığınakların kiraya verilemeyeceği ve haksız kullanımı söz konusu olduğunda ecrimisil talep edilebileceği hakkında. 314

D. MALİYE BAKANLIĞI MUKTEZA (ÖZELGE) ÖRNEKLERİ 316

1. Site yönetimine ait havuz işletmesi ve büfe-cafe kiralamasının nasıl vergilendirileceği hk. 316
2. İş hanı yöneticiliğine verilen serbest meslek hizmeti nedeniyle yapılan ödemelerden tevkifat yapıp yapılmayacağı hk. 319
3. Apartman yönetiminin ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği ile belge düzeni hk. 320
4. Site yöneticileri ve denetçilere ödenecek huzur haklarının vergilendirilmesi hk. 323
5. Apartman malikinin dairesini işyeri olarak kiralaması karşılığı kiracının apartmanın çatı ve boya masrafını üstlenmesinde vergileme hak. 325
6. Apartman yönetimince kat maliklerinden ve kiracılardan otopark ücreti alınması dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. 326
7. Site yönetimince verilecek otopark hizmeti dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. 328
8. Site yönetimince işletilecek sosyal tesiste verilen hizmetler dolayısıyla mükellefiyet doğup doğmayacağı hk. 328
9. Site yöneticisi ile güvenlik, temizlik, teknik aidat takip ve büro hizmetleriyle görevli personele ödenen ücretlerin vergilendirilmesi hk. 330

10. Sitede çalışacak kişilere ödenecek ücretlerin gelir vergisine tabi olup, olmayacağı hk. 333
11. Apartman ortak alanlarının kiraya verilmesi durumunda elde edilen gelirin ne şekilde vergilendirileceği hk. 335
12. Apartman yönetiminin vergilendirilmesi hk. 336
13. Site yönetiminde çalışan güvenlik görevlilerine ödenen ücretlerden gelir vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı hk. 337
14. Site sakinlerinin hizmetine sunulan havuz işletmesinin nasıl vergilendirileceği hk. 339
15. Ortak mülkiyete konu olan apartman sığınağının kiraya verilmesi durumunda elde edilen kira gelirinin beyanı..... 340
16. Apartman yöneticiliği avukata yaptığı ödemelerden tevkifat yapmak durumundadır. 341
17. Kapıcıya ödenen ihbar tazminatının vergilendirilip vergilendirilmeyeceği 342
18. Site yönetim kuruluna yapılan huzur hakkı ödemelerinin gelir vergisi tevkifatı karşısındaki durumu..... 343
19. Bina ve ada yönetim kurullarında yapılan ödemelerden tevkifat..... 344
20. Site yöneticiliğine ait paraların fon hesabında değerlendirilmesi sonucu elde edilen gelirlerin vergi kanunları karşısındaki durumu 347
21. Kooperatifin ortak giderlerini karşılamak amacıyla tahsil ettiği aidatların vergi kanunları açısından durumu 347
22. Gerçek usulde gelir vergisine tabi olan birinci ve ikinci sınıf tüccarlardan alınacak muhtelif emtialara ilişkin olarak yapılacak ödemeler karşılığında apartman yöneticiliği adına fatura düzenlenmesi gerekmektedir..... 351
23. Apartman yönetimlerinin güvenlik hizmetlerine uygulanan KDV tevkifatı uygulaması karşısındaki durumu 353
24. Site yönetiminin; Gelir Vergisi Kanunu'nun 94'üncü maddesi hükmü gereğince serbest meslek ödemesi olan avukatlık ödemeleri üzerinden gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hakkında..... 354
25. Site yönetimi tarafından site sakinleri için alınan spor aletlerinin KDV'den istisna olup olmadığı 355

xxxviii

26. Apartmana ait işyerinin ortak giderleri karşılamak üzere kiraya verilmesi gayrimenkul sermaye iradidir.	356
27. Profesyonel yönetim şirketince istihdam edilen personele ödenen kıdem tazminatının apartman ve site yönetimleri adına fatura düzenlenerek yansıtılmasının KDV karşısındaki durumu	358
28. Kapıcı, bahçıvan gibi hizmetçilerin ücretlerin AGİ uygulanmaz.	359
29. Site yönetimince yapılan emlakçılık faaliyeti ile site içerisinde otopark bedeli adı altında elde edilen gelirin durumu hk.	360
30. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk.	362
31. Site yönetiminin KDV karşısındaki durumu hk. (2)	362
32. Tasfiye sonunda site yönetimine devredilen gayrimenkul ve demirbaşların vergilendirilemeyeceği hk.	364
33. 700 konutlu sitede çalıştırılan temizlik elemanı, bahçıvan, elektrikçi, sıhhi tesisatçı ve güvenlik görevlisine ödenen ücretler ile dışardan sağlanan hizmetlerin vergilendirilmesi hk.	367
34. Site yönetimi tarafından yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı, kapıcı ücreti ve serbest meslek ödemelerinin gelir vergisi ve damga vergisi hk.	370
35. İş hanında çalıştırılan kapıcıya ödenen ücretin vergilendirilmesi hk.	374
36. Apartman yöneticisine ödenen ücretin gelir vergisinden istisna olup olmadığı ve belge düzeni hk.	376
37. Kooperatifin çalıştırmış olduğu kapıcılara ödediği ücretten gelir vergisi tevkifatı yapıp yapmayacağı hk.	378
38. İş merkezinde çalıştırılacak hizmetliye ödenecek ücretlerin gelir vergisi ve damga vergisine tabi olup olmadığı hk.	379
39. Sitede çalıştırılan güvenlik görevlisi ve kapıcılara ödenen ücretlere ilişkin gelir vergisi ve damga vergisi hk.	381
40. Sitede bahçıvan, kapıcı, temizlikçi bekçi olarak çalıştırılanlara yapılacak ücret ödemelerinden Damga Vergisi kesintisi yapıp yapılmayacağı hk.	383
41. Site içerisinde ortak mülkiyete konu gayrimenkulün işyeri olarak kiralanmasında KDV uygulaması.	385

42. Site yönetimince işletilecek sosyal tesis (restoran) işletmesinin mükellefiyeti	386
43. Site yönetiminin kapıcıya yaptığı ödemelerin gelir vergisinden istisna edilmesi, diğer çalışanların istisna kapsamında olmaması.....	388
44. Bina görevlisi için SGK'ya verilen sigorta prim bildirgelerinin damga vergisine tabi olup olmadığı.....	389
45. Apartman yönetimi tarafından yapılan ücret ve serbest meslek ödemelerinden gelir vergisi tevkifatı yapılması hakkında	391
46. Apartman ve site yönetim faaliyetinin basit usulde vergilendirilmesi hakkında	393
47. Apartman yönetimince toplanan aidatlara yürütülen mevduat faiz geliri için beyanname verilip verilmeyeceği	395
48. Profesyonel site yönetimi tarafından verilen hizmet ifasında KDV oranı hakkında	396
49. Resmi daire tarafından ödenen aidatlar nedeniyle düzenlenen kağıtların damga vergisine tabi olup olmadığı hakkında	397
50. Site Yönetimi tarafından yaptırılan bahçe, peyzaj, boya-badana, tamirat işlerinde vergilendirme	399
51. Taşeron şirket tarafından çalıştırılan kapıcı ücretlerinde gelir ve damga vergisi uygulaması	402
52. Kısmen mesken, kısmen işyeri olarak kullanılan apartmanın kapıcısına ödenen ücretin vergilendirilmesi	404
53. Kapıcı dairesinin kiraya verilmesinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi	405
54. Site Yönetimince site sakinlerine ihtiyaç duydukları tüketim maddelerinin satışının adi ortaklık olarak kabulü.	408
55. Site yönetimi tarafından yapılan ücret ödemelerinde gelir vergisi, damga vergisi ve belge düzeni	409
56. Site yönetimine makbuz karşılığı yapılan ödemelere ilişkin KDV'nin ticari işyeri olan kat maliki tarafından indirim konusu yapılıp yapılamayacağı	416
E. SIKÇA SORULAN SORULAR	418
1. Ortak Alanın Kiraya Verilmesinde Belgelendirme ve Gelirin Elde Edilmesi	418

2. Kapıcıya Ödenen Kıdem ve İhbar Tazminatı ile Diğer Hakedişlerin Durumu.....	419
3. Ortak Alanların Kiraya Verilmesinde Hak Sahipliği.....	420
4. Ortak Alanlardan Elde Edilen Gelirin Beyan Edilmesi.....	421
5. Yönetici Adayının Kat Malikleri Arasından Çıkmaması.....	421
6. Apartman Yönetiminin Mimardan Hizmet Alması.....	422
7. Güvenlik Elemanlarına Ödenen Ücretlerden Asgari Geçim İndirimi Yapılması.....	423
8. Apartman ve Site Yönetiminin Faiz Geliri Elde Etmesi.....	424
9. Konut Kapıcısının Çalışma Süreleri.....	424
10. Konut Kapıcısının Elektrik, Su, Doğalgaz Giderlerine Katılımı.....	425
11. Yöneticilere Verilen Ücretlerden Vergi Kesintisi Yapılması.....	425
12. Kapıcı Dairesinden Kira Talep Edilebilir Mi?.....	429
13. Site Yönetimi olarak dışarıdan denetçi seçebilir miyiz yada bağımsız denetim yaptırabilir miyiz?.....	429
14. Site Yönetimine Ait Otoparkın İşletilmesi.....	430
15. Dış Cepheye Reklam Alınması.....	430
16. Temizlik Personel ve Malzeme Giderlerinin Paylaşımı.....	430
17. Ortak Alanın Ücretsiz Kullanılması ve Satışı Yasal Mıdır?.....	431
18. Zorla Apartman Yöneticisi Olmak Zorunda Mıyım?.....	431
19. Ortak Alanda Ticari Faaliyet Gösterilmesi Kat Maliklerine Bir Yükümlülük Getirir Mi?.....	431
20. Sığınağın Kiraya Verilmesi Mümkün Müdür?.....	432
21. Kat maliklerinden aidat borcu, yakıt borcu, yüzme havuzu borcu gibi bir ayrıma gidilerek tahsilat yapılabilir mi?.....	432
22. Depoyu kiralamal mıyım yoksa belli bir süreliğine belli bir masrafa karşılık mı kullanmalıyım?.....	433
23. Ortak kullanımdan elde edilen kira gelirleri kat maliklerine dağıtılmak zorunluluğunda mı?.....	433
24. Site yönetimi adına kesilen SGK cezasından geçmiş yöneticiler sorumlu mudur?.....	434
25. Dışarıdan bir kişinin yönetici seçimi ve ücret ödemesi.....	434
26. Bağımsız bölümde ofis açılması için muvafakatname verilebilir mi?.....	435

27. Site yönetimi adına arsa ya da araç almak mümkün mü?	436
28. Yönetici aniden istifa edebilir mi?	436
29. Vekalet verilmesinde sınırlama var mı?	437
30. Site Yönetimi çek defteri kullanabilir mi?	437
31. Yenisi Seçilemeyen Eski Yöneticinin Durumu Ne Olacak?	437
32. Kapıcı Isınma Ücreti Ödemek Zorunda Mı?	438
33. Apartman yöneticisi kapıcı ile sözleşme yapmak için kat maliklerinden yetki almalı mı?	438
34. Yönetici seçerken ikinci toplantıda katılanların salt çoğunluğu ile yönetici seçimi mümkün müdür?	438
35. Kurulmuş olan Kat Mülkiyetinin iptali ve ortak mülkiyete çevrilmesi istenebilir mi?	439
36. Kapıcı için tutulan tutanağın geçerlilik süresi nedir?	439
37. Demirbaşların sigorta ettirilmesi zorunlu mudur?	439
38. Kiracının ani tahliyesi nedeniyle önceden ödediği aidatların iadesi mümkün müdür?	440
39. Demirbaş ve yatırım giderleri kiracıdan tahsil edilebilir mi?	440
40. Ev sahipleri ve kiracılar ayrı ayrı icraya verilebilir mi?	441
41. Daire içindeki sıcak su borusu onarımından bina yönetimi sorumlu mudur?	441
42. Eleman istihdam etmektense dışarıdan hizmet almak mümkün müdür?	442
43. Barbekü ve masa alımı için karar sayısı nedir?	442
44. Yönetici/Yönetim kat malikinin/kiracının doğalgazını kesebilir mi?	443
45. Kiracının hesap detaylarını görme hakkı var mıdır?	443
YARARLANILAN KAYNAKLAR	445
EK	449
KAT MÜLKİYETİ KANUNU (31.12.2021 İTİBARIYLA GÜNCEL)	449

ve bilinmektedir. Tüzel kişiler, yönetim işini bizzat yönetim organları aracılığıyla sürdürmekte ya da yardımcı kişiler kullanmaktadır.

Diğer yandan KMK 34. maddedeki genel kural dışında yönetici seçimi ile ilgili olarak önemli bir detay da farklı madde de yer almaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sekizinci bölümünde "devre mülk hakkı" düzenlenmiştir. 1985 yılında yapılan değişikliklerle kanuna ilave edilen ilgili bölümde yer alan 61. maddede "*Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzel kişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler.*" şeklinde bir ifade yer almaktadır. Devre mülk sözleşmesinin yapılması ile ilgili kuralları belirleyen söz konusu madde tüzel kişilerin de yönetici olabileceğini açıkça ifade etmektedir. Devre mülk sözleşmelerinde tüzel kişi yönetici seçilebileceğine izin veren Kanun'un, apartman ve siteler için seçilmesine izin vermeyeceğini düşünmek bu bağlamda doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Bu düzenleme ile Kanun'un tüzel kişinin yönetici seçilmesine karşı olduğunu ya da buna izin vermediğini ifade etme olanağı kalmamıştır. Dolayısıyla KMK'nın 34. maddesi kapsamındaki "kimse" kavramını dar yorumlamak ve sadece gerçek kişilerin yönetici seçilebileceğini ifade etmek, 61. maddedeki düzenlemeyle birlikte kanun ruhu sistematik yorumlandığında mümkün değildir. Sonuç olarak tüzel kişilerin de yönetici olarak seçilmesine engel bir hukuki düzenleme kanaatimizce bulunmamaktadır. Nitekim uygulamada da bu hususlar ilgili bir sorun da yaşanmamakta ve tüzel kişiler yönetim işlerinde dışarıdan tayin edilerek görev alabilmektedir.

b. Yöneticinin görevleri

i) Genel Yönetim İşlerinin Yürütülmesi

Yöneticinin temel görevi genel yönetim işlerinin idame ettirilmesidir. KMK'nın 35. maddesine göre yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür⁶⁵:

- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,

⁶⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35. maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup, bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyeti hukukunun özelliği itibarıyla uygulamada kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulu tarafından yetkilendirilmesi halinde böyle bir davayı açabilir. (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:2015/16477, K:2016/1217, T:28.01.2016; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E:2015/1595, K:2016/281, T:13.01.2016).

- ▶ Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- ▶ Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi,
- ▶ Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri, asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak uygun miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,
- ▶ Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması,
- ▶ Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü,
- ▶ Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden dolayı oluşacak bir hakkın kaybına meydan vermeyecek şekilde zamanında gerekli tedbirlerin alınması,
- ▶ Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması,
- ▶ Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler için kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,
- ▶ Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması,
- ▶ Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

Anlaşılacağı üzere KMK'nın 35. maddesinde sıralanan yöneticiye ait görevler aynı zamanda yetkilerini de kapsamaktadır. Görevler arasında ifade edilen; "*topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması*" görevinin yerine getirilmesi durumunda çalışmanın ileri bölümlerinde anlatılacağı üzere bazı mali yükümlülükleri de beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla yöneticinin topladığı bedelleri (aidatları) kendi hesabına değil, apartman veya site yönetimi adına düzenlenecek şekilde hesap açtırması ve vekâleten yönetim adına kendisinin (yöneticinin) hesabı yürütmesi daha doğru ola-

caktır. Bu şekilde yapılacak işlem "apartman ve site yönetimi" anlayışı ile de bağdaşacaktır.

ii) Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması

Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini, tarihlerini ve bütün giderleri, karar defterine tarih sırasıyla yazmaya (karar defteri) ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosya da saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. Bu görevleri yerine getirmeyen yöneticiye para cezası uygulanır. Apartman ve site yönetimlerinin tutmakla yükümlü olduğu defter ve belgelere çalışmanın ikinci bölümünde ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

iii) İşletme Projesinin Yapılması ve Tebliği

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:

- ▶ Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde **tahmini** olarak gelir ve gider tutarları,
- ▶ Tüm giderlerden her kat malikine, KMK'nun 20. maddesindeki esaslara göre⁶⁶ düşecek tahmini miktar,
- ▶ Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. maddedeki esaslara göre vermesi gereken **avans** tutarı,

gösterilir. Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracılara), imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunu'nun 68/1 maddesinde belirtilen belgelerden sayılır. Diğer bir ifadeyle kesinleşmiş bir işletme projesine istinaden ödemelerini zamanında yapmayan ya da hiç yerine getirmeyen kişilere cebri icrai işlem (haciz vb.) yapılabilir.

⁶⁶ Konuyla ilgili ayrıntılar bu kitabın ilerleyen bölümlerinde yer almaktadır. Bkz... "Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma" başlığına.

Bu hükme paralel bir hüküm de KMK'nın 10. maddesine eklenen fıkrada mevcuttur. Orada, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceği ve bu hususun bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterileceği belirtilmiştir.

Bağımsız bölüme bağlı mülkiyet düzenlemesi, kat mülkiyeti kavramının özüne uygun düşen ve bağımsız bölümlerin el değiştirmesinde bürokratik işlemler yönünden basitlik sağlayan ve kat malikleri arasındaki değişikliği ortak yerler üzerindeki hak ve düzenlemelerin dışında tutan bir düzenleme şekli olarak ortaya çıkmaktadır⁸⁴. Öte yandan bağımsız bölümlere ilişkin KMK'dan doğan müşterek mülkiyet rejimi klasik paylı mülkiyet rejiminden farklıdır. Klasik kat mülkiyeti rejiminde her bir pay sahibi genel ilke gereği kendi payı üzerinde istediği gibi tasarrufta bulunma hakkı vardır. örneğin satmak, kiralamak ya da taşınmazlara ilişkin hakları kullanmak gibi. Oysa KMK kapsamında ortak yerlere ilişkin paylı mülkiyet esasında bu mümkün değildir. Ortak yerler üzerindeki hak bağımsız bölümün mülkiyet hakkına bağlıdır ve ondan bağımsız kullanılması mümkün olamamaktadır⁸⁵.

KMK'nun 68. maddesi uyarınca toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

iii) Bağlantılar

aa) Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

KMK'nın 5. maddesine göre kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

⁸⁴ Orhan YILMAZ, s.675.

⁸⁵ ÇEVİK, a.g.e., s.37.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

bb) Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

KMK'nın 6. maddesine göre bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir. Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

cc) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı

KMK'nın 7. maddesi uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez. Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir, bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

KMK'nın 8. maddesine göre kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

dan hayvanlara saygı gösterilmesinin bir insanın bir diğerine gösterdiği saygıdan ayrı tutulamayacağını dikkate alarak, ilan edilir”.

cc) Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi

Türkiye, 15.07.2003 tarihli ve 4934 sayılı Onaylamayı Uygun Bulma Kanunu çerçevesinde 28.08.2003 tarihli ve 2003/6168 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı⁹² ile Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi'nin Onaylanması Hakkında Karar sayılı uluslararası yasaya imza atmıştır. Ülke olarak imzalanan bu düzenleme iç hukukumuz açısından da geçerlilik kazanmıştır ve dikkate alınması gerekmektedir.

Söz konusu sözleşmeye göre ev hayvanı, insan tarafından özellikle evde, özel zevk ve refakat amacıyla muhafaza edilen veya edilmesi tasarlanan her türlü hayvanı ifade etmektedir. Sözleşme uyarınca Türkiye Devleti, bir kişi veya kurum tarafından evde ya da ticari üretme ve barındırma kuruluşlarında ve hayvan barınaklarında muhafaza edilen ev hayvanları için sözleşme'nin hükümlerine işlerlik kazandırılması amacıyla gerekli tedbirleri almayı taahhüt eder. Diğer deyişle evlerde, ticari üretim yerlerinde, barındırma kuruluşlarında, hayvan barınaklarında hayvanların sağlıklı bakımı ve yaşaması için devlet olarak her türlü tedbirin alınması gerekmektedir.

Sözleşme uyarınca hiç kimse bir ev hayvanının, gereksiz acı, sıkıntı veya ızdırap çekmesine sebep olamaz. Hiç kimse bir ev hayvanını terk edemez. Bir ev hayvanını muhafaza eden veya bakımını kabul eden kişi, hayvanın sağlığı ve refahından sorumludur. Bir ev hayvanını muhafaza eden veya onunla ilgilenen kişi, hayvanın cinsi ve ırkına bağlı olarak davranış gereksinimlerini dikkate alan barınak, dikkat ve ihtimamı sağlayacaktır. Özellikle yeterli ve uygun gıda ve su verecek, hareketi için uygun imkanları sağlayacak, kaçışını önleyecek tüm makul tedbirleri alacaktır.

ii) Hayvan Sahiplerinin Yükümlülükleri ve Hayvanlarla İlgili Yasaklar

Hayvanları Koruma Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca bir hayvanı, sahiplenen veya ona bakan kişi, hayvanı barındırmak, hayvanın türüne ve üreme yöntemine uygun olan etolojik ihtiyaçlarını temin etmek, sağlığına dikkat etmek, insan, hayvan ve çevre sağlığı açısından gerekli tüm önlem-

⁹² 20.10.2003 tarihli ve 25265 sayılı Resmi Gazete.

2. Kat Maliklerinin Borçları

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Rahatsız edici hareket veya zarar veren eylem, anagayrimenkuldeki-lerden değil de, komşu binalardan birinden geliyorsa, kat maliklerinden herhangi biri genel hükümlere göre, görevli mahkemede dava açabilir. Kat maliklerinden veya kiracılardan herhangi biri belirtilen kurallara uymazsa, diğer kat maliklerinden biri veya yönetici, anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açarak, hakimin duruma müdahalesini ve gerekli uyarıda bulunmasını isteyebilir. Rahatsız edici hareketler nedeniyle, kiracının da dava açma hakkı vardır¹⁰⁰.

KMK'da kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Temel kurallara geçmeden evvel tecrübelerimiz ışığında şu ifadelere yer vermek elzemdir. Kat maliklerinin maddi borçları bir yana manevi anlamda birbirlerine saygı duymaları kesin olarak gereklidir. Bu anlamda da yönetim planı başta olmak üzere ortak yaşama ilişkin belirlenen kurallara iyiniyet kaideleri içinde uymaları birlikte sağlıklı, sorunsuz bir yaşam geçirmeleri için şarttır. Bu anlamda kat maliklerine ve yöneticilere şiddetle tavsiyelerimizden biri iyi bir yönetim planı düzenlemeleri, ortak yaşamı düzenleyen kuralları ayrıntılı biçimde ortaya koymalarıdır. Bazen çok basit ve yüzeysel görünen konular belli dönemlerde ciddi sorunlara neden olabilmekte, zamanla dile getirilemeyen küçük problemler büyük birikimlere neden olabilmekte, bu da kat maliklerinin çeşitli sosyal ve hukuki problemler yaşamasına neden olmaktadır. O nedenle "ev alma komşu al" deyişi bize göre günümüzde çok daha geçerli hale gelmiş bir kuraldır. Ancak komşumuzu seçmek de tam olarak bizim seçimimize bağlı olamayacağına göre, iyi bir yönetim planına imza atmakla pek çok sorun halledilebilir. Doğaldır ki imzalanan planlara da uymak esas olmalıdır. Son olarak yönetim planlarında her şey belirlenemeyebilir. O zaman belirli

¹⁰⁰ YALÇIN, Ayhan, a.g.e., s.49. Bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:2005/1176, K:2005/3027; Söz konusu karar bu kitabın üçüncü bölümünde tam metin olarak yer almaktadır.

karar olmaksızın mesken nitelikli bir bağımsız bölümde herhangi bir iş veya ticaret yerinin açılması mümkün olmadığı halde, itiraz konusu kural uyarınca, kat maliklerinin kararına bağlı olmaksızın meskende doktor muayenehanesi açılabilir olmasının, muayenehane sahiplerine imtiyaz tanınması anlamına geldiği ve bu durumun Anayasanın 10. maddesine (eşitlik ilkesi) aykırı olduğu; keza mesken nitelikli bir bağımsız bölümde muayenehane işletilmesi halinde ortaya çıkabilecek, hastalık bulaşması riski, gürültü, insan yoğunluğu vb. istenmeyen durumlar nedeniyle diğer kat maliklerinin, özel hayatın ve aile hayatının gizliliği hakkı, mülkiyet hakkı, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkı, haklardan eşit olarak yararlanma hakkı gibi bir kısım haklarının Anayasaya aykırı olarak sınırlandırıldığı ileri sürülmüştür.

Anayasa Mahkemesi (AYM) yaptığı inceleme neticesinde Anayasa'nın 10. maddesinde yer verilen eşitlik ilkesinin eylemli değil, hukuksal eşitlik olduğunu, bu ilkenin amacının aynı durumda bulunan kişilerin yasalarca aynı işleme tabi tutulmalarını sağlamak ve kişilere yasalar karşısında ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemek olduğunu, aynı hukuksal durumların aynı, ayrı hukuksal durumlar farklı kural-lara bağlı tutulursa eşitlik ilkesinin ihlal edilmiş olmayacağını vurguladıktan sonra; meskenlerde hastane, dispanser vb.lerinin açılmasını uygun görülmesinin sebebinin doktor muayenehanelerinin diğer iş veya ticaret yerlerinden ayırarak bunların farklı nitelikte olduğunun vurgulanması amacıyla yapıldığı ifade edilmiş, yapılan bu sınıflandırmanın haklı bir nedene dayanmadığı, makul olmadığı, nedensiz olduğu, benzer durumda bulunanları kapsamına almadığının söylenemeyeceği, aksine, yasa koyucunun, çeşitli sosyal ve ekonomik verilerden ve gereksinimlerden hareket ederek doktor muayenehanelerini diğer iş ve ticaret yerlerinden ayrı bir kategoriye koyma ihtiyacını hissetmiş olduğunun kabulü gerekeceğini öne sürerek söz konusu durumun Anayasa'nın 10. maddesine (eşitlik ilkesi) aykırı olmadığını vurgulamıştır¹²². AYM, aldığı karar ile doktor muayenehanesinin açılacağı ve yasak olmadığı yönünde içtihat oluşturmuştur.

Oysa ki pekala doktor muayenehaneleri de yeri geldiğinde kat maliklerini rahatsız edebilmekte, üstelik müşteri olarak girenlerin ne maksatla giriş çıkış yaptıkları sorgulanmadan yabancılar rahatlıkla apartman

¹²² Anayasa Mahkemesi Kararı, T:24.03.2010, E:2006/159, K:2010/47 sayılı kararı, 18.05.2010 tarihli ve 27585 sayılı Resmi Gazete. (Söz konusu kararın tam metnine çalışmanın yargı kararları (üçüncü) bölümünde yer verilmiştir).

Yönetmelik¹²⁶ (BGKKHY) ve diğeri, "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği" dir¹²⁷.

BGKKHY'nin 4. maddesine göre komşuluk gürültüsü; "*Ev faaliyetleri ve komşuların oluşturduğu, konut içerisinde kişilerin kendi davranış ve alışkanlıklarından ve çeşitli ev araçlarından kaynaklanan gürültüler*" olarak tanımlanmıştır. Aynı madde de aşağıdaki gürültüler örnek olarak sayılmıştır:

- kapı, pencere kapatma,
- yürüme, yüksek sesle konuşma, bağırma,
- çocukların koşma ve zıplamaları,
- temizlik yapma, mobilya çekme,
- televizyon seyretme,
- radyo ve elektronik ses vericilerle yükseltilmiş müzik dinleme,
- müzik aleti kullanımı,
- çamaşır, bulaşık, kurutma, dikiş makinaları, buzdolabı, çöp öğütücü, elektrik süpürgesi gibi ev aletlerini kullanma,
- evcil hayvan besleme gibi faaliyetler ile
- bina içinde yapılacak tadilat gibi işlerden doğan ve ortak alanlarda merdivenler, koridorlar ve diğerlerinden gelen gürültüler.

Aynı madde de "*Bina içindeki mekanik ve elektrik tesisat gürültüsü ve her türlü komşuluk gürültüsü kaynaklarından doğan ve mekan içinde bulunan insanları olumsuz etkileyen, istenmeyen ve zararlı seslerin bütünü*" de iç mekan gürültüsü olarak kabul edilmiştir.

Yönetmelik kapsamında bir gürültünün, gürültü olarak kabul edilebilmesi için belirli desibelleri aşması gerektiğine dair düzenlemeler de yapılmıştır. Dolayısıyla yönetmelikte belirlenen desibellerin altındaki sesler gürültü olarak kabul edilmez. Örneğin yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca binalarda iç mekanlarda arka plan gürültüsü değerlendirmesinde L_{Aeq} ve NR göstergeleri kullanılır. L_{Aeq} kullanıcının mekanı kullanma saatlerine göre ve gündüz, akşam, gece veya 24 saat için hesaplanır. NR 63-8000 Hz arasındaki oktav bantlarda belirlenir. Görüldüğü üzere bir kat malikinin

¹²⁶ 31.05.2017 tarih ve 30082 sayılı Resmî Gazete. Yönetmeliğin tam metni bu kitabın ekler kısmında yer almaktadır.

¹²⁷ 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmî Gazete. Yönetmeliğin tam metni bu kitabın ekler kısmında yer almaktadır.

rın hizmet akitlerinin feshedildiği, kapıcı dairelerinin kiraya verildiği veya depo olarak kullanıldığı, dolayısıyla kapıcı konutlarının kiraya verilmesinin mümkün olabileceği görülmektedir¹⁴³. Apartman ve site yönetimlerinde nihai kararlar kat malikleri genel kurulunda verilmektedir. Dolayısıyla, genel kurul tarafından kapıcı konutlarının kiraya verilmesi kararlaştırılmışsa buna yasal bir engel de bulunmamaktadır. Nitekim Yargıtay kararları arasında da kat maliklerinin ortak kararı olması durumunda kapıcı konutlarının kiraya verilmesini uygun gören içtihatlar da vardır¹⁴⁴.

e. Kapıcıların elektrik, su vb. giderlere katılması

Konut Kapıcıları Yönetmeliği'nin 13. maddesi uyarınca kapıcının su ve elektrik giderleri ile ısınma ve sıcak su giderlerine kısmen ya da tamamen katılıp katılmayacağı hizmet sözleşmelerinde belirtilmelidir. Bu konuda kat malikleri (yönetici) kapıcı ile anlaşarak sözleşme ile konuyu düzenlemelidir. Kat malikleri, kapıcının söz konusu giderlerini yüklenmeyi uygun görüyorlarsa sözleşmeler buna göre düzenlenmelidir. Tam tersi giderlere katlanmak istememeleri durumunda ise ilgili giderler bizzat kapıcı tarafından karşılanır.

Kapıcının söz konusu giderleri kat malikleri tarafından karşılanırsa vergisel bir yükümlülük yoktur. Zira kapıcılara verilen ücretler vergiye tabi tutulmamaktadır. Dolayısıyla para ile temsil edilebilen menfaatler de bu anlamda verginin dışında kalır. Öte yandan kıdem tazminatının hesaplanması aşamasında bu tür ödeme ve menfaatler süreklilik arz ettiğinden dikkate alınması gerekir. Hesaplama yapılırken son bir yıllık faturalar 365'e bölünmek suretiyle bir günlük tutar bulunmalı ve giydirilmiş ücret, buna göre tespit edilmelidir (Yargıtay 22.HD. 2013/26125 E. 2013/22405 K. 25.10.2013).

11. Kapıcı Talimatnameleri

Talimatname kapıcının yükümlü olduğu görev ve sorumlulukları yerine getirirken, uygulamada dikkat etmesi gereken ve/veya bizzat kullandığı demirbaşlar, ortak alanlar, sarf malzemeler ya da diğer eşyalar ile ilgili kullanıma yönelik hususları açıklayan belgelerdir.

Hazırlanan talimatnameler, kapıcının görev ve sorumlulukları kapsamında kullanması gereken demirbaşlar, ortak yerler ve diğer eşyalar ile ilgili

¹⁴³ TEMİR, a.g.m.

¹⁴⁴ Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:1997/2650, K:1997/4159, T:01.05.1997 ve E:2000/192, K:2000/1112, T:01.02.2000 sayılı kararları.

metninde tevkifat yapmaya yetkili olanlar sayılırken, önce kamu idare ve müesseselerinden başlanmış, sonra da kamuya bağlı kamu müesseseleri belirtilmiş, daha sonra vergi kanunlarımızdaki genel sıralamaya göre, belediyeler, il özel idareleri, bunların iktisadi teşekkülleri, bunlara bağlı genel müdürlükler ve bağlı şirketleri, idareler, siyasi partiler, odalar gibi kurumlar sayılmadan "sair kurumlar" denildikten sonra ticaret şirketlerine geçilmiş, daha sonra dernekler, vakıflar, kooperatifler vs. sayılmış, daha sonra da "gerçek kişilere" geçilerek madde tamamlanmıştır. Kısaca madde metninin kaleme alınış biçimine göre, maddede geçen sair kurum sözcüğünden anlaşılması gerekenlerden birinin de yöneticiler veya apartman yönetimi olduğunu söylemek zordur¹⁵⁵. Kaldı ki Danıştay da bir kararında, iş hanı yönetiminin GVK'nın 94. maddesinde sıralanan stopaj yapmakla sorumlu kurumlar arasında sayılmadığını, dolayısıyla stopaj yapma sorumluluğunun olmadığını ifade etmiştir¹⁵⁶.

Her ne kadar tartışma, GVK'nın 94. maddesinin birinci paragrafında geçen "sair kurum" sözcüğünün apartman ve site yönetimlerini kapsayıp kapsamadığı üzerine odaklansa da idarenin yani Gelir İdaresine bağlı vergi dairelerinin genel düşüncesine göre apartman ve site yönetimleri GVK'nın 94. maddesi kapsamında değerlendirilmektedir. Dolayısıyla uygulamada apartman ve site yönetimleri yaptıkları ödemeler sırasında gelir vergisi kesintisi yapacaklar (stopaj) ve kestikleri vergiyi muhtasar beyanname ile beyan ederek sorumlu sıfatıyla ödeyeceklerdir. Bunun için de muhtasar beyanname için mükellefiyet tesis ettirecekleri tabiidir. Apartman ve site yönetimlerinin bu konuda dikkatli olmalarında fayda bulunmaktadır¹⁵⁷.

¹⁵⁵ **Mali Mevzuat Platformu**, İstanbul YMM Odası, 15 Haziran 2005, s. 27.

¹⁵⁶ Danıştay 4. Dairesi, T:20.01.2000, E:1999/1368, K:2000/133. Konu ile ilgili yargı kararlarına bu kitabın 3. bölümünde tam metin olarak yer verilmiştir.

¹⁵⁷ Merak edenler için ufak bir özet düşüncemizi de not düşelim. İdare tarafından GVK'nın 94. maddesindeki "sair kurum" ifadesine dayandırılan apartman ve site yönetimlerinin kaderi, kanaatimce doğru bir hukuki ve kanuni zemine oturmamaktadır. Her şeyden evvel bir yapılanmaya veya organizasyona sair kurum denilebilmesi için "kurum" olması gerektiği açıktır. Çünkü "diğer kurum", "öteki kurum" anlamına gelen ifadenin esasını "kurum" kelimesi oluşturmaktadır. Oysa apartman ve site yönetimlerinin kurum olduğu ileri sürülemez. Tüzel kişiliği de bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu kavram kapsamında düşünülemez. Daha fazla bilgi edinmek isteyenler şu çalışmaya bakabilir. Özgür Biyan, "Gelir Vergisi Tevkifatı Açısından Belirsiz Bir Kavram "Sair Kurum": Apartman ve Site Yönetimleri Özelinde Bir Değerlendirme", **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı:380, Mayıs 2020, ss.19-24.

gerçek usulde gelir vergisi mükellefi olunması muafiyetten yararlanmaya engel değildir. Apartmanların çatı ve/veya cephelerinde enerji tesisi kurulması halinde de belirtilen şartlar dahilinde esnaf muafılığından yararlanılacaktır.

iii) Elde Edilen Gelirin Ortak Giderler İçin Kullanılması

Apartman yönetimi tarafından apartmanın elektrik ihtiyacını karşılamak için kurulan elektrik üretim tesisinin mülkiyet hakkı, hisseleri oranında kat maliklerine aittir. Dolayısıyla ihtiyaç fazlası elektriğin son tedarik şirketine satışından elde edilen gelirler de vergi kanunları açısından yönetimin değil kat maliklerinin geliri olarak kabul edilmektedir.

Ana gayrimenkulün ortak elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanması amacıyla apartman yönetimi tarafından kurulan üretim tesisinde üretilen ihtiyaç fazlası enerjinin son kaynak tedarik şirketine satışında her bir malik muafiyetten ayrı ayrı faydalanacaktır.

Elde edilen gelirin apartman yönetimleri tarafından tahsil edilip ortak giderlerin karşılanmasında kullanılması ve/veya kat maliklerine dağıtılması bu muafiyetten faydalanılmasına engel değildir.

iv) İşyeri Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümler

Apartmanların işyeri olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin bulunması halinde de apartmanın ortak elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanması amacıyla kurulan üretim tesisinde üretilen ihtiyaç fazlası enerjinin son kaynak tedarik şirketine satışı, muafiyetten yararlanmaya engel teşkil etmeyecektir.

Diğer yandan sahibi olunan veya kiralanan işyerlerinde kurulan tesislerde üretilen elektriğin ihtiyaç fazlasının satışından dolayı esnaf muafılığından yararlanılamayacaktır. Ancak konutunu hem işyeri hem de mesken olarak kullananların bu kapsamda elde ettiği kazançları ise muafiyet kapsamında kabul edilecektir.

v) Birden Fazla Konuta Sahip Olunması

Gerçek kişilerce kullanılan birden fazla konutta elektrik üretim tesisi kurulduğu durumlarda, sadece bir tesis için esnaf muafılığından faydalanılabileceğinden, hangi tesis için esnaf muafılığından faydalanılacağı, ilgili son kaynak tedarik şirketine bildirilmek suretiyle serbestçe belirlenebilecektir.

edilen gelirler için KDV hesaplanması gerekecektir. Bu istisna uygulamasının kapsamına yalnızca Medeni Kanun kapsamındaki taşınmazlar girmekte olup, GVK'nın 70 inci maddesinde sayılan diğer mal ve hakların kiralanması işlemleri genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabidir. Aşağıda bu ayırım özelinde konu detaylıca açıklanmaktadır.

b. Taşınmazların (Bina, Arazi, Ev) Kiralanması

İktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin (arazi, bina, bağımsız bölüm ve bunlarla birlikte kiralanana mütemmim cüzü ve teferruatı, voli mahalleri ve dalyanlar ile gayrimenkul olarak tapu sicilinde tescil edilen hakların) kiralanması işlemleri KDV'ye tabi değildir. Dolayısıyla apartman ya da site yönetimleri tarafından ortak alan olarak kullanılan bir gayrimenkulün kiraya verilmesi esnasında KDV hesaplanmaz. Örneğin kapıcı dairesinin kiraya verilmesi durumunda KDV hesaplanmayacaktır. Ya da ortak bir yerin işyeri olarak kiraya verilmesinde KDV dikkate alınmaz.

c. Mal veya Hakların Kiralanması ve Tevkifat Uygulaması

Yukarıdaki taşınmazlar dışında arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alamenti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar ile telif hakları, gemi ve gemi payları motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentilerinin kiralanması sırasında KDV hesaplanacaktır. Bu kiralama işlemleri ile ilgili KDV;

- ▶ Kiraya verenin (apartman veya site yönetiminin) başka faaliyetleri nedeniyle KDV mükellefiyetinin bulunmaması,
- ▶ Kiracının KDV mükellefi olması

şartlarının birlikte var olması halinde, kiracı tarafından sorumlu sıfatıyla KDV hesaplanacak ve beyan edilecektir.

Bu düzenlemeler uyarınca apartman ve site yönetimlerinin KDV mükellefiyetleri olmasa da kiralama işlemlerinde bazı durumlarda KDV hesaplanması gerekmektedir. Ancak KDV Kanunu apartman ve site yönetimlerinin mükellefiyeti ya da verginin ödenmesi bakımından sorumluluğu yoktur. Apartman ve site yönetimleri KDV konusuna giren kiralama yaparsa bile kiracı konumundaki kişiler vergi sorumlusu olarak KDV tevkifatı yapar.

caklardır. Kiralama işlemi sırasında ortaya çıkan % 18 oranındaki KDV, kiracı tarafından sorumlu sıfatı altında 2 nolu KDV Beyannamesiyle beyan edilecektir. Apartman ve site yönetimleri kiralama işlemi nedeniyle doğan KDV'nin ödendiğini takip etmeli ve tahakkuk/tahsil fişlerinin fotokopilerini talep etmelidir. Örneğin, apartman veya site yönetimi reklam amaçlı olarak dış cephe kiralaması altında duvarını ya da asansörlerin iç kısımlarını kiralarsa burada KDV hesaplanacaktır. Eğer binaların dış cephelerine reklam verenlerin KDV mükellefiyeti varsa (ki çoğunlukla ticari amaçlıdır) bu durumda KDV hesaplanacak ve kiracı konumundaki kişi ya da kurum sorumlu sıfatı ile beyan edecektir.

Bununla birlikte kiracı basit usulde vergilendirilen bir mükellef ya da banka ve sigorta şirketleri gibi faaliyetleri KDV'den istisna olan işletmeler veyahut da sadece KDV'ye tabi işlemlerinin bulunduğu dönemlerde KDV mükellefiyeti tesis ettirerek beyanname vermeleri uygun görülenlerden olsa da KDV hesaplanacak ve kiracı konumundaki kişi ya da kurum sorumlu sıfatı ile beyan edecektir. Bu sorumlu sıfatı ile beyan edeceklere kamu kurum ve kuruluşları da dahildir. KDV'ye tabi olan kiralama işlerinde kiraya verenin (apartman ya da site yönetimi) başka faaliyetleri dolayısıyla KDV mükellefi olması halinde, tevkifat uygulaması söz konusu olmayacak; kiraya veren (apartman ya da site yönetimi), kiralama faaliyetlerine ait KDV'yi diğer faaliyetleri ile birlikte genel esaslara göre beyan edecektir¹⁹⁴.

Özetle apartman ve site yönetimlerine ait binaların dış cephelerine reklam alınması, baz istasyonu kurulması gibi işlemlerde kiracıların KDV mükellefiyeti bulunması halinde KDV hesaplanacak ve kiracılar sorumlu sıfatı ile beyan edeceklere.

Ç. DAMGA VERGİSİ AÇISINDAN YÜKÜMLÜLÜKLER

a. Ücretlere İlişkin Bordrolarda Damga Vergisi

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kâğıtlar" başlıklı bölümünün (34) numaralı fıkrası uyarınca "Gelir Vergisi Kanunu'nun 23 üncü maddesinde belirtilen ücretlere ilişkin kâğıtlar" damga vergisinden istisna tutulmuştur. Bu nedenle kapıcı, kalori-

¹⁹⁴ Daha detaylı bilgi için bkz. KDV Genel Uygulama Tebliği, RG 26.04.2014/28983, https://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/kdvgeneluygulamatebliği/kdv_genteb.pdf, (Erişim:17.09.2021).

vergi numarası; apartman ve site yönetiminin adı, adresi, varsa vergi dairesi ve hesap numarası; malın veya işin nevi, miktarı, fiyatı ve tutarı, satılan malların teslim tarihi ve (varsa) irsaliye numarası bulunmak zorundadır.

Vergi Kanunları uyarınca birinci sınıf tacirler (bilanço esaslı işletme hesabı esaslı ve şirketler gibi) ve ikinci sınıf tacirlerin satış işlemlerinin fatura ya bağlanması zorunludur. Keza kazancı basit usulde tespit edilen mükellefler dahi satışları sırasında fatura düzenler.

Tüm bu sayılan kişiler apartman ve site yönetimlerine mal veya hizmet satarken 2022 yılı için 2.000 TL ve üstündeki işlemlerde mutlaka fatura düzenlemek zorundadır. Bu tutarın altındaki işlemlerde ise perakende satış fişlerinden biri (örneğin yazar kasa fişleri) düzenlenebilir. Ancak apartman ve site yönetimlerine tavsiyemiz, bu tutarın altında yapmış oldukları işlemler için dahi, satıcıdan fatura istemeleri yönündedir. Talep etmeleri halinde satıcılar tutarı ne olursa olsun yapılan işlemler için apartman ve site yönetimlerine fatura vermek zorundadır. Böylece yıl sonlarında harcamaların ne için yapıldığı, kim adına yapıldığı vb. konularda ispat hususu kolayca aşılmış olur. Yazar kasa fişleri faturalar kadar detaylı olmadığından ve alıcının kimliğini göstermediğinden tercih edilmemeli, fatura düzenlerken yönetim adına işlem yapıldığı ifade edilerek, yönetim adına fatura düzenlenmesi temin edilmelidir. Ayrıca faturalarda düzenleyen firmanın yetkili kıldığı bir kişinin imzası ve firma kaşesi olması da zorunludur. Elektronik fatura mükellefi olan kişilerden mal veya hizmet satın alındığında ise, faturalar elektronik posta adreslerine gönderilmektedir. Bunların basılarak kağıt ortamında saklanması fayda vardır.

Apartment ve site yönetimleri fatura almadığında üç açıdan sorunla karşı karşıya kalabilir. Birincisi KMK açısından yaptıkları işlemleri belgelen-dirememe sorunudur. Bu durumda güvenilirlik azalacağı gibi kat malikleri tarafından şüpheli yaklaşımlar ve tenkitler artar. İbra işlemleri sırasında sorunlar yaşanabilir. İkincisi ise vergi hukuku açısından VUK'un 353/1. maddesi uyarınca verilmesi ve alınması icabeden faturanın verilmemesi ve alınmaması durumunda, düzenlemek ve almak zorunda olanların her birine her bir belge için, özel usulsüzlük cezası uygulanmaktadır. Diğer bir ifadeyle vergi kabahati işlenmiş sayılmakta ve vergi idaresi tarafından para cezası hesaplanmaktadır. Üçüncü bir durumda ticari uyumsuzluklarla ilgilidir. Mal veya hizmet satın alınan kişilerle apartman ve site yönetimi arasındaki uyumsuzluklarda da alınmayan fatura nedeniyle sorun yaşanabilir ve yapılan işlemin ispatında güçlüklerle karşılaşılabilir. O nedenle

181.012 Ahmet Bakır 12 No'lu Daire
649 Diğer Olağan Gelir ve Kârlar xxx
12 No'lu Daire Şubat 2022 Aidatı Tahakkuku

-----/-----
102 Bankalar Hesabı xxx
102.01 ABC Bankası
181 Gelir Tahakkukları xxx
12 No'lu Daire Şubat 2022 Aidatı Banka Tahsilatı
-----/-----

ii) Genel Giderler

-----/-----
770 Genel Yönetim Giderleri xxx
770.01 Temizlik Giderleri xxx
770.02 Peyzaj Giderleri xxx
100 Kasa Hesabı xxx
Şubat 2022 Temizlik ve Peyzaj Giderleri
-----/-----
770 Genel Yönetim Giderleri xxx
770.03 Elektrik Giderleri xxx
770.04 Su Giderleri xxx
102 Bankalar Hesabı xxx
Şubat 2022 Elektrik ve Su Giderlerinin Bankadan Ödenmesi
-----/-----
770 Genel Yönetim Giderleri Hesabı xxx
770.07 Kapıcı Ücretleri xxx
770.08 Güvenlik Görevlisi Ücretleri xxx
770.09 SGK İşveren Payı xxx
770.10 İşsizlik Sigortası İşveren Payı xxx
335 Personele Borçlar Hesabı
335.01 Kapıcı Ücreti xxx
335.02 Güvenlik Gör.Üc. xxx
360 Öde. Ver. Fon. Hesabı xxx
360.01 Gelir vergisi xxx
360.02 Damga Vergisi xxx
361 Öde. Sos. Güv. Kesintileri Hs xxx

lip iptal edilmesi ve kör tıpa ile kapatılmasının sağlanmasına, bu işlerin yapılması için yönetime 3 ay süre verilmesine karar verilmiştir.

Davacının istemi ve mahkemece verilen kararın sonuçları itibari ile hakim müdahalesi, tüm kat maliklerinin hukukunu etkilediğine göre, öncelikle kat maliki olan davalı yönetici dışında kalan ana taşınmazdaki diğer bağımsız bölüm maliklerinin tespiti ile bunların davaya yöntemine uygun olarak dahil edilip taraf teşkili sağlandıktan sonra oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, sadece yönetici aleyhine açılan davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile şimdilik diğer yönleri incelenmeksizin hükmün HUMK'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 07.02.2006 gününde oybirliğiyle karar verildi.

29. Projeye aykırı havuz yaptırılması ve hakim müdahalesi

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2011/2649 E., 2011/3830 K.

“İçtihat Metni”

Dava dilekçesinde, ortak yere müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirme istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Y A R G I T A Y K A R A R I

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Davacı vekili dava dilekçesinde, davalının anataşınmazın onaylı projesine aykırı olarak ortak kullanım alanına havuz yaptırdığını belirterek hakim müdahalesi ile havuzun yıktırılıp eski hale getirilmesini istemiş, mahkemece yaptırılan inceleme sonunda düzenlenen bilirkişi raporu esas alınarak davanın kabulüne ve projeye aykırı yapılan havuzun eski hale getirilmesine karar verilmiştir.

Geri çevirme sonrası Tapu Müdürlüğüne gönderilen anataşınmaza ait 20.03.1993 tarihli yönetim planının 5. sayfasında yer alan 34. maddesinde “Her bağımsız bölüm maliki kendi bahçesine havuz veya veranda yapabilir, bahçe düzenlemesi yapabilir. Yapılan havuz, veranda bağımsız

rın külfeti ve bu görevin yerine getirilmesinde yapılması gerekli olan masrafların karşılığı niteliğinde olması nedeniyle bunların vergilendirilmemesi gerekir.

Diğer taraftan, ücretlerde müteferrik istisnaların düzenlendiği 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 23'üncü maddesinin 6'ncı bendinde "Hizmetçilerin ücretleri (Hizmetçiler özel fertler tarafından evlerde, bahçelerde, apartmanlarda ve ticaret mahalli olmayan sair yerlerde orta hizmetçiliği, süt ninelik, dadılık, bahçıvanlık, kapıcılık gibi özel hizmetlerde çalıştırılanlardır.) (Mürebbiyelere ödenen ücretler istisna kapsamına dahil değildir.)" hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükme göre, ücretleri vergiden istisna edilmesi öngörülen hizmetçiler; özel fertler tarafından ticaret mahalli olmayan yerlerde çalıştırılan kaloriferci, kapıcı, bahçıvan gibi hizmet erbabıdır.

Öte yandan, aynı Kanun'un 94'üncü maddesinin 1'inci fıkrasında; "Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zirai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler aşağıdaki bentlerde sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar." hükmü yer almış olup, aynı fıkranın 1'inci bendinde; hizmet erbabına ödenen ücretler ile 61'inci maddede yazılı olup ücret sayılan ödemelerden (istisnadan faydalananlar hariç), 103 ve 104'üncü maddelere göre, 2'nci bendinde de; yaptıkları serbest meslek işleri dolayısıyla bu işleri icra edenlere yapılan ödemelerden gelir vergisi tevkifatı yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla site ve ada yöneticilikleri tevkifat uygulamasında "sair kurum" olarak değerlendirilmekte olup site ve ada yöneticiliklerine bağlı olarak çalıştırılan çevre bakım ve düzenlemesiyle ilgilenen hizmet erbabına ödenen ücretin GVK'nın 23/6'ncı maddesindeki şartlar dahilinde gelir vergisinden istisna olması, kat malikleri arasından seçilen yönetici ve denetçilerine yapılan ödemelerin ise gerçek ücret olarak kabul edilmemesi nedeniyle gelir vergisi tevkifatına tabi tutulmaması gerekmektedir.

Ancak, kat malikleri dışından seçilen yönetici ve denetçiler ile büro elemanı, avukat, muhasebeci ve idari personele yapılan ücret ödemeleri üzerinden ise GVK'nın 94/2'nci maddesi gereğince gelir vergisi tevkifatı yapılacağı tabiidir.