

T.C.
ERZİNCAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERİN TÂBİ OLDUĞU HUKUKİ REJİM

Yüksek Lisans Tezi

Şerife AKSAN NAR

Danışman
Prof. Dr. Cem BAYGIN

Erzincan 2013

TEZ KABUL TUTANAĞI

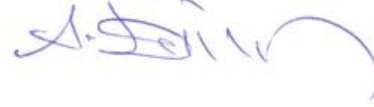
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu çalışma, Özel Hukuk Anabilim Dalında jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Danışman/Jüri : Prof. Dr. Cem BAYGIN



Jüri : Doç. Dr. Ayhan DÖNER



Jüri : Yrd. Doç. Dr. Alpaslan AKARTEPE



Yukarıdaki imzalar, adı geçen öğretim üyelerine aittir. 25 / 07 / 2013

Prof. Dr. Adem BAŞBÜYÜK
Enstitü Müdürü



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	III
ÖNSÖZ	XII
ÖZET	XIII
ABSTRACT.....	XIV
KISALTMALAR	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ ve ORTAK YERLER

I. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI ve HUKUKİ NİTELİĞİ.....	6
A. Kat Mülkiyetinin Tanımı	6
B. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği.....	6
1. Genel Olarak	6
2. Kat Mülkiyetini Paylı Mülkiyetin Özel Bir Türü Kabul Eden Sistem.....	7
3. Kat Mülkiyetini Bağımsız Mülkiyet Hakkı Kabul Eden Sistem.....	8
4. Değerlendirmemiz.....	9
II. KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR.....	9
A. Genel Olarak.....	9
B. Bağımsız Bölüm	10
C. Eklenti.....	12
D. Arsa Payı.....	15
E. Anagayrimenkul.....	18
F. Anayapı	19

G. Yönetim Planı	19
H. Kullanma Hakkı.....	20
III. ORTAK YERLERİN TANIMI, UNSURLARI VE SINIFLANDIRILMASI	20
A. Ortak Yerlerin Tanımı	20
B. Ortak Yerlerin Unsurları	21
1. Genel Olarak	21
2. Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma.....	22
3. Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması.....	23
4. Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Zaruri Olması.....	26
C. Bağımsız Bölüm ile Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı	27
D. Ortak Yerlerin Sınıflandırılması	28
1. Genel Olarak	28
2. Kaynağına Göre Ortak Yerler	28
a) Kat Maliklerinin İradesinden Kaynaklanan Ortak Yerler.....	28
b) Kanundan Kaynaklanan Ortak Yerler	30
3. Niteliği ve Fonksiyonlarına Göre Ortak Yerler	35
a) Anayapının Mevcudiyeti İçin Zorunlu Olan Ortak Yerler	35
b) Anayapının Bütününe Hizmet Eden Ortak Yerler.....	35
c) Anayapının Bütününe Faydalı Ortak Yerler	36
4. Anayapı ile İlişkileri Bakımından Ortak Yerler	38
a) Anayapıdaki Ortak Yerler.....	38
(1) Nitelikleri Gereği Anayapıda Bulunması Gereken Ortak Yerler.....	38
(2) Anayapı İçinde Olabileceği Gibi Dışında da Bulunabilen Ortak Yerler	38

b) Anayapı Dışındaki Ortak Yerler.....	38
5. Tahsis Amacına Göre Ortak Yerler.....	39
a) Özel Bir Amaca Tahsis Edilmiş Ortak Yerler	39
b) Özel Bir Amaca Tahsis Edilmemiş Ortak Yerler	39
IV. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER.....	40
A. Genel Olarak.....	40
B. Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerlerin Unsurları.....	43
1. Toplu Yapı Kapsamında Bulunma.....	43
2. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması ve Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Zaruri Olması.....	44
C. Toplu Yapı Kapsamındaki Ortak Yerlerin Belirlenmesi	44
D. Toplu Yapı Kapsamındaki Ortak Yerlerin Çeşitleri.....	45
1. Bloğa Ait Ortak Yerler.....	45
2. Adaya Ait Ortak Yerler	47
3. Toplu Yapı Ortak Yerleri	48
a) Genel Olarak.....	48
b) Çeşitleri.....	48
(1) Kanundaki Ayrıma Göre.....	48
(a) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller.....	48
(b) Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri.....	49
(2) Niteliğine Göre	51
(a) Ortak Hizmet Yerleri	51
(b) Ortak Koruma Yerleri.....	52

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. GENEL OLARAK	53
II. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAKLARI.....	53
A. Genel Olarak.....	53
B. Ortak Yerlerden Yararlanma ve Ortak Yerleri Kullanma Hakkı.....	54
1. Kat Maliklerinin Anlaşmasına Göre Yararlanma ve Kullanma.....	54
2. Kat Malikleri Arasında Anlaşma Bulunmaması Durumunda Yararlanma ve Kullanma.....	57
a) Arsa Payı Oranında Yararlanma ve Kullanma	57
b) Eşit Oranda Yararlanma ve Kullanma.....	58
C. Elatmanın Önlenmesi ve İstihkak Davası Açma Hakkı.....	58
D. Yönetim ve Denetime Katılma Hakkı	60
1. Genel Olarak	60
2. Toplu Yapılarda Yönetime Katılma Hakkı	61
3. Toplu Yapılarda Yönetici ve Denetçi Atama.....	65
III. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	67
A. Genel Olarak.....	67
B. Ortak Yerleri Kullanırken Dürüstlük Kuralına Uyma Yükümlülüğü.....	68
1. Genel Olarak	68
2. Borcun Kapsamı.....	68
a) Dürüstlük (Doğruluk) Kurallarına Uymak	69
b) Diğer Kat Maliklerini Rahatsız Etmemek	70

c) Diğer Kat Maliklerinin Haklarını İhlal Etmemek.....	71
d) Yönetim Planı Hükümlerine Uymak	71
3. Dürüstlük Kuralına Uymakla Yükümlü Kişiler	71
a) Genel Olarak	71
b) Kat Malikleri	72
c) Kat Malikleri Dışındaki Diğer Kişiler	72
4. Dürüstlük Kuralına Uyma Borcuna Aykırı Davranışlardan Doğan Sorumluluk.....	73
C. Anataşınmazın Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü.....	74
D. Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım, Tesis, Yenilik ve İlaveler Yaparken Kanuna Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü.....	76
1. Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım ve Tesis Yapılması	76
a) Kural: Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Rızasının Alınması	76
b) İstisnalar	79
<i>(1) İlgili Kat Maliklerinin Rızasının Arandığı Haller: Bağımsız Bölümlerin Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler.....</i>	<i>79</i>
<i>(2) Kat Maliklerinin Rızasının Aranmadığı Haller: Acil Onarım İhtiyacı veya Anayapının Güçlendirilmesi Dolayısıyla Yapılacak Değişiklikler</i>	<i>81</i>
2. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler Yapılması	82
a) Genel Olarak	82
b) Faydalı Yenilik ve İlaveler	82
<i>(1) Ortak Yerlerin Düzgün ve Bunları Kullanmanın Daha Rahat ve Kolay Bir Hale Konulmasına veya Bu Yerlerden Elde Edilecek Faydanın Çoğaltılmasına Yarayacak Yenilik ve İlaveler</i>	<i>82</i>
<i>(2) Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler.....</i>	<i>87</i>

<i>(3) Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü ve Isıtma Sisteminin Merkezi Sistemden Ferdi Sisteme veya Ferdi Sistemden Merkezi Sisteme Dönüştürülmesi.....</i>	89
c) Çok Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler.....	91
d) Ortak Yerlerde Bağımsız Bölüm İlavesi	93
E. Ortak Yerlere İlişkin Tasarrufların ve Önemli Yönetim İşlerinin Yapılmasında Kanuna Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü	98
F. Ortak Yerlerin Onarımı İçin Bağımsız Bölüme Girilmesine İzin Verme ve Gerekli İşlemlerin Yapılmasına Katılma Yükümlülüğü.....	102
G. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılma Yükümlülüğü.....	105
1. Giderlerin Kapsamı	105
2. Giderlere Katılma Oranı.....	107
3. Ortak Giderlere Katılmaktan Kaçınmama.....	109
4. Ortak Giderlerden Sorumlu Olan Kişiler ve Rücu Hakkı	111
5. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü	112
a) Genel Olarak.....	112
b) Belli Bir Yapıya veya Yapılardan Sadece Birkaçındaki Kat Maliklerinin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler.....	113
c) Bütün Bağımsız Bölümlerin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Tesis ve Yerlere İlişkin Ortak Giderler	114
d) Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılmaktan Kaçınmama.....	114

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERE UYULMASINI SAĞLAYACAK TEDBİR VE YAPTIRIMLAR

I. ORTAK GİDERLERE KATILMA PAYININ ÖDENMESİNİ SAĞLAYACAK TEDBİR VE YAPTIRIMLAR.....	116
A. Genel Olarak.....	116
B. Ortak Giderlerin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Tahsil Edilmesi.....	117
C. Ortak Giderler İçin Gecikme Tazminatı Ödenmesi.....	121
D. Kat Maliki Olmadıkları Halde Bağımsız Bölümü Kullanan Diğer Kişilere Başvurulması.....	122
E. Ortak Gider Alacağı'nın Teminatı Olarak Kanuni İpotek Kurulması.....	125
1. İpoteğin Kurulmasının Koşulları.....	125
2. Tescil Talebinde Bulunabilecek Kişiler.....	127
3. Tescil Talebinin Süresi.....	128
4. İpoteğin Tescili ve Sırası.....	129
5. İpoteğin Sona Ermesi ve Terkini.....	130
F. Ortak Gider Alacağına Öncelik Tanınması.....	130
II. ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERE UYULMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA YÖNETİM PLANINDA CEZAI ŞART ÖNGÖRÜLMESİ.....	131
III. KAT MALİKİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN ZARARLARDAN SORUMLULUĞU	134
A. Kat Malikinin Ortak Yerlere Verdiği Zararlardan Sorumluluğu.....	134
B. Kat Malikinin Ortak Yerler Dolayısıyla Uğranılan Zararlardan Sorumluluğu	135
1. Kat Malikinin Ortak Yerler Dolayısıyla Diğer Kat Maliklerinin Uğradığı Zararlardan Sorumluluğu	135

2. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Dolayısıyla Üçüncü Kişilerin Uğradığı Zararlardan Sorumluluğu	137
IV. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ TALEP ETME	140
A. Genel Olarak.....	140
B. Ortak Yerlere İlişkin Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalini Talep Etme	141
1. Genel Olarak	141
2. Davanın Tarafları	142
a) Davacı Taraf	142
b) Davalı Taraf.....	144
3. Dava Açma Süresi.....	147
4. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalinin Sonuçları	149
C. Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi Durumunda Hâkimin Müdahalesini Talep Etme.....	151
1. Genel Olarak	151
2. Davanın Tarafları	152
a) Davacı Taraf	152
b) Davalı Taraf.....	154
3. Dava Açma Süresi.....	154
4. Kararın Yerine Getirilmemesinin Sonuçları	155
D. Ortak Hükümler.....	156
1. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	156
2. Yargılama Usulü	157
V. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ZORUNLU DEVRİNİ TALEP ETME.....	159
A. Genel Olarak.....	159
B. Zorunlu Devri Talep İçin Gerekli Maddi Koşullar	161

1. Diğer Kat Maliklerinin Haklarının İhlal Edilmesi	161
2. Hak İhlallerinin Çekilmez Hale Gelmesi	162
a) Genel Çekilmezlik Hali	162
b) Özel Çekilmezlik Halleri	164
C. Zorunlu Devrin Usule İlişkin Koşulları	168
1. Kat Malikleri Kurulu Kararının Alınması	168
2. Mahkemeden Mülkiyetin Devrini Talep Etme	168
D. Dava Konusu	168
E. Davanın Tarafları	170
1. Davacı Taraf	170
2. Davalı Taraf	171
F. Bağımsız Bölümün Devri Davalarında Görev ve Yetki	172
G. Dava Hakkının Düşmesi	172
SONUÇ	174
KAYNAKÇA	185

ÖNSÖZ

“Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim” isimli bu çalışma 25 Temmuz 2013 tarihinde Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nde yüksek lisans tezi olarak sunulmuş ve Prof. Dr. Cem BAYGIN, Doç. Dr. Ayhan DÖNER ve Yrd. Doç. Dr. Alpaslan AKARTEPE’den oluşan jüri tarafından başarılı bulunarak oybirliği ile kabul edilmiştir. Bu vesileyle tez çalışmamın her aşamasında katkı sağlayan ve yol gösteren tez danışmanım Prof. Dr. Cem BAYGIN’a, yoğun çalışma dönemlerinde jüri üyeliğini kabul edip teze olumlu katkıda bulunan Doç. Dr. Ayhan DÖNER ve Yrd. Doç. Dr. Alpaslan AKARTEPE’ye, tezin yazımı sırasında katkı sağlayan Doç. Dr. İbrahim ÖZBAY’a teşekkür ederim. Ayrıca tezin her aşamasında desteğini esirgemeyen ve en zor zamanlarda yanımda olan eşim Arş. Gör. Ahmet NAR’a ve aileme minnettarım.

Şerife AKSAN NAR

Erzincan, 2013

KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERİN TÂBİ OLDUĞU HUKUKİ REJİM

Şerife AKSAN NAR

Erzincan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi, Temmuz 2013

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Cem BAYGIN

ÖZET

“Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim” isimli çalışmamız, giriş, üç ana bölüm ve sonuç olmak üzere toplam beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, kat mülkiyeti kavramı ve kat mülkiyetinin hukuki niteliği açıklandıktan sonra kat mülkiyeti ile ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuştur. Daha sonra ortak yer kavramı ve ortak yerlerin unsurları açıklanarak, çeşitli kriterlere göre ortak yerlerin sınıflandırılması yapılmıştır.

İkinci bölümde, kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin hak ve yükümlülükleri ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerin uyulmasını sağlayacak tedbir ve yaptırımlar açıklanmıştır.

Sonuç kısmında ise çalışmamızdaki incelemelere bağlı olarak varılan sonuçlar ve çözüm önerileri ana hatları ile belirtilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kat Mülkiyeti, Ortak Yerler, Toplu Yapılar, Ortak Giderler, Hakimin Müdahalesi, Zorunlu Devir.

THE LEGAL REGİME GOVERNING COMMON AREAS İN CONDOMINIUM OWNERSHIP

Şerife AKSAN NAR

**Erzincan University, Institute of Social Sciences
Master Thesis, July 2013**

Thesis Advisor: Prof. Dr. Cem BAYGIN

ABSTRACT

This thesis named as “The Legal Regime Governing Common Areas in Condominium Ownership” is made up of five chapters including preliminary, three main chapters and a conclusion chapter.

In the first chapter, after defining the concepts condominium ownership and the legal status of condominium ownership, the basic terms of condominium ownership had been insisted on. Thereafter, by explaining the term of common area and its elements, the classification of common areas has been told.

In the second chapter, the rights and obligations of condominium owners’ in common areas have been discussed.

In the third chapter, the precautions and the sanctions supplied for the condominium owners to obey the rules of the ownerships’ obligations have been examined.

In the conclusion, results and the resolution advisories are specified in outlines.

Key words: Condominium ownership, common areas, collective buildings, common expenses, intervention of judge, compulsory disposition.

KISALTMALAR

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
AD.	: Adalet Dergisi
AÜHFD.	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBFD.	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi
bkz.	: bakınız
bs.	: baskı
C.	: Cilt
c.	: cümle
dpn.	: dipnot
E.	: Esas
ET.	: Erişim Tarihi
EMK.	: Eski Medeni Kanun (Türk Kanunu Medenisi)
f.	: fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK.	: İcra İflas Kanunu
İÜHF.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İÜHFM.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde

TMK.	: Türk Medeni Kanunu
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
Sy.	: Sayılı
T.	: Tarih
TBBD.	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
THD.	: Terazi Hukuk Dergisi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Kat mülkiyeti, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra gerek ülkemizde gerekse diğer ülkelerde şehirlerdeki nüfusun artması sonucu ortaya çıkan konut sıkıntısını çözmek amacıyla düzenlenmiş bir hukuki kurumdur.¹ Büyük şehirlerde nüfusun hızla artması, arsa fiyatlarının yüksek olması, kişilerin yapılara tek başına sahip olamayacak durumda olması, kat mülkiyeti kurumunun hukuk düzeninde yer almasına sebep olan başlıca faktörlerdir.² 743 sayılı Medeni Kanun'a göre, bir araziye ve dolayısıyla bütünleyici parçası niteliğindeki yapıya birden fazla kişi ancak paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti şeklinde malik olabilirlerdi.³ Bir yapı üzerinde birden fazla kişinin ayrı ayrı tek başına malik olmaları mümkün değildi. Bu özellik bir parsel üzerinde inşa edilen çok katlı yapıdan birden fazla kişinin birlikte yararlanma zorunluluğunu ortaya çıkardı. Ancak Medeni Kanun'un toplu mülkiyete

¹ Kat mülkiyeti, hukuk düzenimizde Medeni Kanun'dan önce de yer almış bir kurumdur. Kaynağının hangi hukukta olduğu tartışmalı olmakla birlikte, İslam Hukuku'nun da tanıdığı bu kurumun çeşitli devirlerde, çeşitli ülkelerde ve birbirinden farklı hukuk düzenlerinde mevcut olduğu görülmektedir. M. Kemal **Oğuzman**/Özer **Seliçi**/Saibe **Oktay Özdemir**, *Eşya Hukuku*, 15. bs., İstanbul 2012, s. 603; Kemal **Oğuzman**, *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*, İstanbul 1958, s. 1. Mecelle'de yer alan düzenlemeler için bkz. **Oğuzman**, *Hal Çaresi*, s. 98-99.

² Safa **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi*, Ankara 1963, s. 1, 59; M. Hamdi **Özcan**/Cevdet **Çatalkaya**, *Son Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Kapıcılar, İşçiler Konusu*, Genişletilmiş 2. bs., Gaziantep 1973, s. 3; Samim **Gönensay**, "Kat ve Daire Mülkiyeti", *İÜHF*, C. 10, S. 1-4, 1945, s. 535; Ebül'ula **Mardin**, "Kat Mülkiyeti", *İBD.*, S. 3, Y. 22, Mart 1948, s. 100; Türker **Tok**, "Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler", *THD.*, S. 17, Y. 3, Ocak 2008, s. 129; Mehmet **Doğan**, "Kat Mülkiyetinin Hükümleri", *AD.*, S. 9/10, 1974, s. 795; Suat **Bertan**/K. Fikret **Arık**, "Kat Mülkiyeti", *AD.*, S. 3, Y. 40, Mart 1949, s. 315; Tahir **Çağa**, "Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler", *AD.*, S. 5, Y. 43, 1952, s. 587; Nuşin **Ayiter**, *Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı)*, Ankara 1977, s. 130; Safa **Reisoğlu**, *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, Ankara 1966, s. 18; Güneş **Ayyıldız**, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama", *İBD.*, C. 80, S. 2, 2006, s. 675; Fisun **Arda**, "Kat Mülkiyeti", *ABD.*, S. 2, 1973, s. 279; Yaren **Seçer**, "Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu", *İBD.*, C. 83, S. 5, 2009, s. 2508; Gökhan **Antalya**, "Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar", *Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 10, S. 1-3, 1996, s. 103.

³ EMK.m.652/f.2 hükmüne göre bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulması mümkün değildi. Söz konusu hüküm İsviçre'deki Medeni Kanun'un hazırlanışı sırasında kanunkoyucuyu etkileyen sosyal görüşlerin sonucu ortaya çıkmıştır. Sanayi devrimi, kentlerde büyük nüfus yığılmalarına neden olmuş ve bu yığınları barındırmak için, içinde onlarca ailenin olumsuz koşullarda birlikte yaşadığı sağlıklı bir yapılaşma modeli ortaya çıkarmıştır. Kat mülkiyeti şeklindeki yapılaşmanın söz konusu olumsuz yerleşimlere özendirileceği öngörülerek İsviçre Medeni Kanunu'nda kat mülkiyetine yer verilmemiştir. İsviçre Medeni Kanunu'nun Türkiye'ye ictibası sonucu bu yasak Türk Hukuku'na girmiştir. Açıklamalar için bkz. Aydın **Aybay**/Hüseyin **Hatemi**, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2010, s. 219.

ilişkin hükümleri birden fazla kişinin aynı binada birlikte yaşama olgusu sonucu ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde yetersiz kaldı. Bu hükümlerin yetersizliği gerek kişiler arasındaki hukuki uyuşmazlıkların gerekse konut sorununun artmasına neden olmuştur. Bu durumu göz önünde bulunduran kanunkoyucu, mevcut hukuk kurallarında bir takım değişiklikler yaparak söz konusu sorunlara ilişkin çözüm yolları üretmiştir. Bu amaçla öncelikli olarak Medeni Kanun sistemini ve özellikle bütüncü parça kuralını değiştirmeden kat mülkiyetine imkân verecek değişiklikler yapıldı. Söz konusu çözüm yöntemi sonucu 2664 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesi, 6.1.1954 tarih ve 6217 sayılı Kanunla değiştirildi. Bu değişiklikle, binanın inşa edildiği arazi üzerinde paylı mülkiyet; bina içinde bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümler üzerinde ise paydaşlardan her birine malik gibi münhasır yararlanma yetkisi veren irtifak hakları kurulması imkânı getirildi.⁴ Zaman içerisinde paylı mülkiyete dayalı irtifak hakkı tesisine ilişkin çözümün ihtiyacı karşılamaması üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarılmıştır.⁵

Ülkemizde kat mülkiyetine ilişkin düzenlemelere Medeni Kanun çatısı altında yer verilmeyip, bağımsız bir kanun yapılması yoluna gidilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu⁶ 2.7.1965 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Toplumsal yaşamdaki gelişmelerle ortaya çıkan gereksinimlere cevap vermesi açısından zaman içerisinde 634 sayılı Kanun'da birçok değişiklik yapılmıştır. Özellikle toplu yapılar konusunda ortaya çıkan uyuşmazlıklara ilişkin olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'na 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun'la⁷

⁴ Öğretide “müşterek mülkiyet-irtifak sistemi” adı verilen bu sistem yanında “müşterek mülkiyet mukavelesi sistemi”, “aksiyoner kiracı şirketi formülü” gibi çözüm önerileri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman**, *Hal Çaresi*, s. 13 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 604, dph. 8; **Reisoğlu**, *İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, s. 6 vd..

⁵ İsviçre sistemini dikkate alan bazı yazarlar kat mülkiyetinin ayrı bir kanun şeklinde düzenlenmesine gerek olmadığını, Medeni Kanun'un prensiplerini zedelemeyen paylı mülkiyeti düzenleyen hükümlerinin içerisinde kat mülkiyetini düzenleyen İsviçre sisteminin örnek alınmasını savunmuşlardır. Açıklamalar için bkz. **Oğuzman**, *Hal Çaresi*, s. 165 vd.; Kemal **Oğuzman**, “Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre’de ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi”, *İÜHF.M.*, C. 25, S. 1-4, 1960, s. 172 vd.; Kemal **Oğuzman**, “Kat Mülkiyeti Tasarısı Hakkında”, *İÜHF.M.*, C. 29, 1964, s. 1019 vd.; **Reisoğlu**, *İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, s. 129 vd..

⁶ RG. 2.7.1965, S. 12038.

⁷ RG. 28.11.2007, S. 26714.

“*toplu yapılara ilişkin özel hükümler*” başlığı altında ayrı bir bölüm eklenerek bu konuda uygulamada ortaya çıkan sorunlar giderilmeye çalışılmıştır.

Hukukumuzda uygulama alanı bulan ilk kat mülkiyeti sistemi dikey kat mülkiyeti sistemidir. Dikey kat mülkiyeti sistemi, bir parsel üzerinde yer alan tek bir yapıda birden fazla bağımsız bölümün yer alması olgusuna dayanmaktadır. 13.4.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun⁸ ile yapılan değişikliğin “Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler” başlığını taşıyan Ek 3. maddesinde bir parselde birden çok yapının bulunması halinde uygulanacak esaslar belirtilmiştir. Böylece Ek 3. madde ile birlikte yatay kat mülkiyeti sistemine imkân tanınmıştır. Ek 3. madde sadece tek parsel üzerindeki blok yapıları kapsaması ve uygulamada yetersiz kalması sebebiyle 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla kaldırılmış ve aynı Kanun’la eklenen yeni maddelerle birden fazla parseli kapsayacak şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün olmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda 5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikten önce kat mülkiyeti sadece aynı parsel bazında kurulabiliyordu. Söz konusu Kanun ile yapılan değişiklikle KMK’ya eklenen m.66-76 hükümleri uyarınca birden fazla imar parselini kapsayacak ada bazında da kat mülkiyeti kurulmasına imkân verilmiştir. Zira tek parsel esasına göre düzenlenmiş olan kat mülkiyeti rejimi, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisler ile birbiriyle bağlantılı olan çok sayıda bağımsız bölümün mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkan sorunlarına cevap verecek nitelikte hükümler içermemekteydi.

Ülkemizde ayrı bir Kanun ile düzenlenmiş olan kat mülkiyeti ilişkisinde, büyük sitelerde yüzlerce insan bağımsız bölümlerin maliki veya bu bölümlerden herhangi bir surette yararlanan sıfatıyla bir arada yaşamaktadır. Sosyal ve kültürel yönlerden birbirinden farklı insanların aynı yapının bağımsız bölümlerinde bir arada yaşamasının sonucunda pek çok sorun gündeme gelmektedir. Özellikle Yargıtay kararlarına da konu olduğu gibi tüm hak sahiplerinin kullanım hakkına sahip olduğu ortak yerlerle ilgili uyuşmazlıkların ortaya çıktığı görülmektedir. Ortak yerlerle ilgili uyuşmazlıklarla sıklıkla karşılaşılması, bağımsız bölüm maliki veya kullanıcılarının

⁸ RG. 14.4.1983, S. 18018.

ortak yerlerde diğerkat maliklerinin hak ve çıkarlarıyla bağdaşır bir şekilde davranma yükümlülüğünün bir sonucudur. Tezimizin amacı herkesin kullanım hakkına sahip olduğu ortak yerler ve tâbi olduğu hukuki rejim hakkında bilgi vermek ve ortak yerlere ilişkin uyuşmazlıkların çözümüne katkı sağlamaktır. Çalışmamızda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ortak yerlere ilişkin hükümleri bu kapsamda incelenecektir.

Çalışmamız, girişı takip eden üç ana bölüm ve sonuç olmak üzere toplam beş bölümden oluşmaktadır.

İlk bölümde kat mülkiyeti ve ortak yer kavramları ayrıntılı bir şekilde açıklandıktan sonra, çeşitli kriterlere göre ortak yerlerin sınıflandırılması yapılacaktır.

İkinci bölümde kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin hak ve yükümlülükleri incelenecektir. Bu başlık altında ilk olarak, kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma ve ortak yerleri kullanma, elatmanın önlenmesi ve istihkak davası açma, yönetim ve denetime katılma hakları açıklanacaktır. Bu bölümde daha sonra kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerinden ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uyma, anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını koruma, ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis, yenilik ve ilaveler yaparken kanuna uygun hareket etme, temliki tasarruflar ve önemli yönetim işlerinin yapılmasında kanuna uygun hareket etme, ortak yerlerin onarımı için bağımsız bölüme girmeye izin verme ve gerekli işlemlerin yapılmasına katlanma, ortak yerlere ilişkin genel giderlere katılma yükümlülükleri incelenecektir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerle uyulmasını sağlayacak tedbir ve yaptırımlar incelenecektir. Bu başlık altında ortak giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbir ve yaptırımlar, ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerle uyulmasını sağlamak üzere yönetim planında cezai şart öngörülmesi, kat malikinin ortak yerlere ilişkin zararlardan sorumluluğu, hâkimin müdahalesini talep etme ve bağımsız bölümün zorunlu devri açıklanacaktır. Ortak giderlerin dava ve icra takibi yoluyla tahsil edilmesi, gecikme tazminatı, kira bedeline mahsuben kiracıdan tahsili, bağımsız bölüm üzerinde ipotek kurulması

talebi ve ortak gider alacağına öncelik tanınması ortak giderlere katılma payının ödenmesini sağlayacak tedbirlerdir. Bu bölümde söz konusu hususlar ayrıntılı olarak değerlendirilecektir.

Sonuç kısmında ise, çalışmamızdaki incelemelere bağlı olarak varılan sonuçlar ve çözüm önerileri ana hatları ile belirtilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ ve ORTAK YERLER

I. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI ve HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Kat Mülkiyetinin Tanımı

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK.m.1). Kat mülkiyeti sadece katlar üzerinde söz konusu olmayıp, bir binanın müstakil daireleri, dükkân, mağaza, depo gibi tek başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde müşterek maliklerin ayrı ayrı sahip oldukları bir haktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "*tarifler*" kenar başlığını taşıyan 2. maddesinin a bendine göre, kat mülkiyeti, anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır. KMK.m.3/f.1 hükmüne göre "*Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir*". Paylı mülkiyet esaslarına göre bağımsız bölüme değeriyle orantılı olarak tahsis edilen arsa payı ve bütün kat maliklerinin paylı mülkiyetine tâbi olan ortak yerler üzerindeki pay, bağımsız bölümler üzerinde söz konusu mülkiyet hakkına sıkı sıkıya bağlıdır.

B. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği

1. Genel Olarak

Kat mülkiyeti ilişkisinde konu ve içerik itibarıyla birbirine bağlı fakat birbirinden farklı olan iki hak söz konusudur. Söz konusu haklardan biri, bir binanın katı, dairesi gibi bağımsız bölümünde sahip olunan özel mülkiyet hakkı, diğeri ise arsa ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkıdır.⁹ Maliklerin bağımsız

⁹ Jale G. **Akipek**, "Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti", *ABD.*, C. 23, S. 3, 1966, s. 476; Jale G. **Akipek**/Turgut **Akıntürk**, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009, s. 417; Ayla **Yılmaz**, *Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 1998, s. 4; **Arda**, s. 281; **Doğan**, s. 794; Tuba **Akçura Karaman**, "Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 93-94, 2012, s. 84; Kemal T. **Gürsoy**/Fikret **Eren**/Erol

bölümler üzerinde sahip oldukları hakkın hukuki niteliği tartışmalıdır. Doktrinde bu konuda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Yazarların bir kısmının benimsediği görüşe göre¹⁰, kat mülkiyeti, bağımsız bölüm maliklerine kendilerine ayrılan bağımsız bölümlerde tek başına kullanma ve yararlanma hakkı veren, özel olarak biçimlendirilmiş bir paylı mülkiyet hakkıdır. Diğer bir görüşe göre¹¹ ise, kat mülkiyetinin düzenlenmesinde paylı mülkiyet payı değil, bağımsız bölümler esas alınmıştır.

2. Kat Mülkiyetini Paylı Mülkiyetin Özel Bir Türü Kabul Eden Sistem

Kat mülkiyeti, paydaşlara kendilerine ayrılan bağımsız bölümlerde tek başına kullanma ve yararlanma hakkı veren, özel olarak biçimlenmiş bir paylı mülkiyet hakkıdır. Kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen maliklere ait olan bağımsız bölümler olmayıp, bağımsız bölüm maliklerinin paylı mülkiyet paylarıdır. Maliklere bağımsız bölümlerden tek başına yararlanma ve tasarruf yetkisi veren maliklerin sahip oldukları arsa paylarıdır. Bu fikri savunanlara göre, asıl olan paylı mülkiyet payıdır. Türk Hukuku'nda ayrı sayfalar, bağımsız bölümlere değil, bağımsız bölümlerden tek başına yararlanma hakkı veren arsa payları için açılır.¹² Maliklerin bağımsız bölümlerden yararlanmaları, bağımsız bölümler üzerinde söz konusu olan bağımsız bir mülkiyet hakkı sebebiyle değil, paylı mülkiyet payına tanınmış olan özel bir kanuni içerik sebebiyle mümkün olmaktadır.¹³ Bu sisteme göre, paylı mülkiyetten doğan payların içeriği kanun tarafından tespit edilir ve söz

Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 2. bs., Ankara 1984, s. 445; Fikret **Eren**, *Mülkiyet Hukuku*, 2. bs., Ankara 2012, s. 143; Hasan **Erman**, *Eşya Hukuku Dersleri*, Gözden Geçirilmiş 2. bs., İstanbul 2012, s. 128; Seda **Öktem Çevik**, *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul 2010, s. 4.

¹⁰ Bu görüşte olan yazarlar ve açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, I, B, 2.

¹¹ Bu görüşte olan yazarlar ve açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, I, B, 3.

¹² Hüseyin **Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı**, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, s. 157; İsmet **Sungurbey**, *Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cild*, İstanbul 1970, s. 110 vd.; İsmet **Sungurbey**, "Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları", *Cumhuriyet Gazetesi*, 18 Temmuz 1966; Mustafa Reşit **Karahasan**, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, İstanbul 1999, s. 52-55.

¹³ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 158.

konusu mülkiyet payları, maliklere kendilerine payları oranında tahsis edilen bağımsız bölümden tek başına kullanma ve yararlanma yetkisi verir.¹⁴

İsviçre Medeni Kanunu, kat mülkiyetini, paylı mülkiyete tabi bir binada paydaşa bağımsız bölüm üzerinde münhasır yararlanma yetkisi sağlayan özel bir paylı mülkiyet türü olarak düzenlemiştir.¹⁵

3. Kat Mülkiyetini Bağımsız Mülkiyet Hakkı Kabul Eden Sistem

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri değerlendirildiğinde bağımsız bölümler üzerindeki hak, bağımsız bir mülkiyet hakkıdır. Zira KMK.m.1'e göre "*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde....bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir*". Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan kavramlarla ilgili tanımlamaların yapıldığı KMK.m.2/a hükmüne göre, "*Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır*" şeklinde tanımlanmıştır. KMK'nın 13. maddenin ikinci fıkrasına göre "... kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir...". Söz konusu hükme göre, tapu kütüğüne arsa payı değil, bağımsız bölümün kendisi kaydedilir. Türk Hukuku'nda doktrinin çoğunluğunun savunduğu bu görüşe göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bağımsız bölümler esas alınmış olup, kat mülkiyeti, arsa payı ve ortak yerlerle bağlantılı ayrı ve özel bir mülkiyettir.¹⁶ Nitekim KMK.m.3/f.1 hükmünde, kat mülkiyetinin, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olduğu belirtilmiştir. Bu görüşü savunanlara göre, arsa ve ortak yerler üzerinde sahip olunan haklardan hareket ederek kat mülkiyetini paylı mülkiyetin özel bir türü olarak

¹⁴ Akipek, s. 477; Akipek/Akıntürk, s. 417; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 4. bs., Konya 2012, s. 397.

¹⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 605; Oğuzman, *Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi*, s. 172. vd.; Reisoğlu, *İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, s. 41 vd..

¹⁶ Yılmaz, s. 5; Akipek, s. 478; Akipek/Akıntürk, s. 419; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 607-609; Selahattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2*, İstanbul 1991, s. 8-9; Eren, *Mülkiyet*, s. 144-145; Ayiter, s. 130-131; Ayyıldız, s. 676; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 447; HıfzıVeldet Velidedeoğlu, *Medeni Hukuk*, İstanbul 1969, s. 362.

kabul etmek, kanundaki açık düzenlemelerin göz ardı edilmesidir. Sonuç olarak, bu görüşteki yazarlara göre, arsa ve ortak yerler üzerindeki mülkiyet payı, bağımsız bölümler üzerindeki bağımsız mülkiyet hakkına bağlanmıştır.

4. Değerlendirmemiz

Kat mülkiyetinin kanun yoluyla düzenlenmesinde iki farklı esastan hareket edilebilir. Bunlardan biri, bağımsız bölümleri, bağımsız bir mülkiyet konusu kabul ederek sicilde bağımsız bölümlere ayrı bir sayfa açılması ve arsa payını da bağımsız bölümlere bağlamaktır. Diğer ise, arsa üzerinde paylı mülkiyet payına bağlı bir kat mülkiyeti veya faydalanma hakkı tesis etmek ve sicilde arsa payına sayfa açmaktır. Türk Hukuku açısından KMK.m.1/f.1, m.2/a, m.3/f.1 hükümleri göz önünde bulundurulursa, kanunkoyucunun tercihini birinci esastan yana kullandığı söylenebilir. Kat mülkiyeti düzenlemesi, paylı mülkiyet payını değil, bağımsız bölümleri esas almıştır. KMK.13/f.4 de bu değerlendirmeyi desteklemektedir. Bu hükme göre, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her “*bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini*” kazanır. Aynı şekilde KMK.m.5/f.1 hükmü, kat mülkiyeti sisteminin bağımsız bölümlerin esas alınarak şekillendirildiğini göstermektedir. Zira, KMK.m.5/f.1, bağımsız bölümlerin külli veya cüz’i haleflere intikalinde ona bağlı arsa payının da birlikte geçeceğini ve arsa payının bağımsız bölümden ayrı olarak devrinin veya başka bir hakla kayıtlanmasının mümkün olmadığını düzenlemektedir.

Sonuç olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan bu düzenlemelerin birlikte değerlendirilmesi durumunda, kat mülkiyetinin bağımsız bölümler üzerinde kendisine özgü yapısı olan, diğer bir ifadeyle sui generis nitelikte bağımsız bir mülkiyet hakkı olduğunun kabulü gerekir.

II. KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

A. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda kat mülkiyeti sisteminde sıkça kullanılan bir takım kavramlar tanımlanmıştır.¹⁷ Kanun’da bu tanımlara yer verilmesindeki amaç, Türk

¹⁷ 5711 sayılı Kanun’la Kat Mülkiyeti Kanunu’na “Toplu yapılara ilişkin özel hükümler” başlığını taşıyan dokuzuncu bölüm eklenmiştir. Sağlam’a göre, dokuzuncu bölüm Kat Mülkiyeti

hukuk sistemi açısından yeni bir mülkiyet düzeni getiren Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki bu kavramların açıklığa kavuşturulması ihtiyacıdır. Konumuz açısından önem arz eden bazı temel kavramlar aşağıda kısaca ele alınacaktır.

B. Bağımsız Bölüm

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinin a bendinde bağımsız bölümün tanımı yapılmıştır. Ancak “*bağımsız bölüm*” kavramı ile ne ifade edilmek istendiğini kapsamlı bir şekilde belirleyebilmek için KMK.m.1/f.1 ve KMK.m.50/f.2 hükümlerinin de birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. KMK.m.2/a hükmüne göre, “*anagayrimenkulün ayrı ayrı¹⁸ ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine¹⁹*” bağımsız bölüm denir.

Bir bağımsız bölümün kat mülkiyetine elverişli olup olmadığı tahsis edileceği kullanım amacına göre belirlenir. Örneğin, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde banyo ve tuvalet gibi yerlerin bulunması zorunluysen, dükkân veya bürolarda söz konusu yerlerin bulunması zorunlu değildir.²⁰ Bağımsız bölümler kat,

Kanunu'na büyük bir yenilik getirmiş olmakla birlikte, yeni maddelerde kullanılan kavramlara ilişkin tanımlar, Kanun metnine dâhil edilmediğinden bu bölümdeki maddelerin yorumlanmasında güçlük yaşanmaktadır. 5711 sayılı Kanun, “tarifler” başlığını taşıyan KMK.m.2 hükmüne toplu yapılara ilişkin bazı kavramları dâhil edip, anlamlarını verseydi, KMK.m.66 vd. maddeler, daha net bir şekilde anlaşılabilirdi (İpek **Sağlam**, “Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, *Prof. Dr. Hüseyin Hüseyin Hatemi'ye Armağan*, C. II, İstanbul 2009, s. 1370).

¹⁸ Tekinay'a göre, bağımsız bölümün tanımının yapıldığı hükümde “ayrı ayrı” sözcüğünün kullanılmasına gerek yoktur. Zira KMK.m.19/f.2 hükümleri çerçevesinde aynı malike ait bitişik bölümleri ayıran duvarların kaldırılması, böylece iki bağımsız bölümün birleştirilerek kullanıma elverişli hale getirilmesi mümkündür (**Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 11).

¹⁹ Oğuzman'a göre, bağımsız mülkiyet, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Bu nedenle KMK.m.2/a bendinde yer alan “bağımsız mülkiyete konu olan bölümler” ifadesinde mantık hatası bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemede bağımsız bölümlerin bağımsız mülkiyete konu olabileme özelliği, bağımsız bölüm olma niteliğini açıklamada kullanılmamalı ve bağımsız bölümün tanımı “anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan bölümleri” şeklinde olmalıdır (**Oğuzman**, *Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi*, s. 181). Ayrıca aynı yönde bkz. Selma **Baktır**, “Bağımsız Bölüm İlavesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Y. 57, Ocak 1992, s. 106, dpn. 1.

²⁰ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 160; Şeref **Ertaş**, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 9. bs., İzmir 2011, s. 414; Neslihan **Yıldırım**, *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2011, s. 1.

daire, büro, dükkân, mağaza, depo niteliğinde olabilir (KMK.m.1/f.1). Söz konusu hükümden anlaşılacağı üzere, bu gibi yerler örnek niteliğinde olup sınırlayıcı değildir. Bunların dışında kalan yerler de bağımsız bölüm niteliğini taşıyabilir.

Bağımsız bölümler bütünleyici parça kuralına istisna teşkil ederler²¹ ve ayrı birer taşınmaz sayılırlar. KMK.m.13 hükmüne göre kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilir ve her bağımsız bölüm söz konusu tescil ile ayrı birer taşınmaz niteliği kazanır. Ayrıca KMK.m.50/f.2 hükmüne göre “*tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz*”.²²

Kat Mülkiyeti Kanunu m.1/f.1, m.2/a ve m.50/f.2 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde bağımsız bölüm, “tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK’ya göre özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her biridir” şeklinde tanımlanabilir. “Ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olma”, “tamamlanmış olma” ve “kargir olma” kanun koyucunun bağımsız bölüme ilişkin getirdiği temel özelliklerdir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması ile kastedilen, paya bağlı olarak tanınmış mutlak egemenlik hakkının fiziki olarak da kullanılmaya elverişli olmasıdır.²³ Diğer bir ifadeyle “tahsis gayesine göre diğerlerinden bağımsız olarak kullanılabilen, yani kendi kendine yetebilen her çeşit ünite” bağımsız bölüm sayılır.²⁴ Kat mülkiyetine konu olan yapının tamamlanmış olmasından kastedilen ise fiziki anlamda bütün yapının inşasının bitmiş olması, hukuki anlamda ise iskan

²¹ Taşınmaz mülkiyetinin madde itibariyle kapsamını ortaya koyan TMK.m.718/f.2’ye göre yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere bir taşınmazın üzerinde yer alan yapılar o taşınmazın bütünleyici parçası sayılırlar. Kanunda ifade edilen yasal sınırlamalardan biri de “*üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş bir yapının bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri*”dir (Ayan, *Mülkiyet*, s. 258; Akipek/Akıntürk, s. 520).

²² Ahşap yapıların sık sık tamir gerektirmesi ve bu nedenle kat malikleri arasında sürekli ihtilaflara yol açacak nitelikte olması kanun koyucuyu bu yola sevk etmiştir (Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984, s. 18-19; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 14; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, Ankara 2013, s. 490; Ertaş, s. 414).

²³ Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul 2011, s. 194; Aybay/Hatemi, s. 221; Yıldırım, s. 6.

²⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 160; Ayan, *Mülkiyet*, s. 396.

(oturma izni) belgesinin alınmış olmasıdır.²⁵ Ayrıca bağımsız bölümden bahsedebilmek için yapının tümünün kargir olması da gerekmektedir. Kargir olma, yapının tamamen betonarme olmasını ifade etmektedir. Tamamen veya kısmen ahşap nitelikteki yapılar için kat mülkiyeti kurulamaz.²⁶

Toplu yapılarda ise, kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlerin mutlaka aynı çatı altında veya aynı blokta bulunmaları zorunlu değildir. Zira aynı arsa üzerinde inşa edilen binalarda yer alan birden fazla bağımsız bölümden her biri üzerinde kat mülkiyeti kurulabilir.²⁷ Ayrıca, bağımsız bölüme ilişkin düzenlemeler, KMK.m.74 gereği toplu yapılarda bağımsız bölüm kavramının tespitinde de uygulama alanı bulur.

C. Eklenti

Bir bağımsız bölümün dışında olan ve doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş yerlere eklenti denir (KMK.m.2/a).²⁸ Söz konusu düzenlemeye göre, ortak

²⁵ Şengül, s. 195; Aybay/Hatemi, s. 224; Yıldırım, s. 5; Ekrem Kurt, “Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş (Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni Düzenlemeler Işığında)”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 788-789. Yapımı devam etmekte olan bir binanın bazı daireleri tamamen bitmiş olsa bile, o binada kat mülkiyetinin kurulması ve yapımı bitmiş olan dairelerinin tapuya bağımsız olarak kaydedilmesi mümkün değildir (KMK.m.10/f.2). Bu durumda şartları varsa kat irtifakı kurulabilir.

²⁶ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 14; Eren, *Mülkiyet*, s. 146; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 616, dpn. 41; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 167; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 447; Ayan, *Mülkiyet*, s. 396; Velidedeoğlu, s. 363; Arda, s. 283; Yıldırım, s. 6; Erman, s. 130; Ertaş, s. 414; Kurt, s. 788, dpn. 11; Şengül, s. 97; Turhan Esener/Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş 5. bs., Ankara 2012, s. 267-268; Ahmet Murat Arpacı, “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması- Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması”, Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan, C. I, İstanbul 2010, s. 231; A. Nevzad Odyakmaz, *Son Değişiklikleriyle Gereççeli- Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, Genişletilmiş 4. bs., İstanbul 1990, s. 21.

²⁷ Esener/Güven, s. 268.

²⁸ KMK.m.2/a hükmünde yer alan eklenti kavramı TMK.m.686’da yer alan eklenti kavramını karşılamamaktadır. TMK.m.686’ya göre “Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır”. TMK.m.686’dan açıkça anlaşıldığı üzere eklentilerin ancak taşınır mal olması gerekir. Ayrıca eklentinin asıl şeye bağlı kılınması gerekir. KMK.m.6’da ise eklentiye kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet örnek olarak verilmiştir. Verilen örneklerde belirtilen yer ve şeylerden çoğunluğunun taşınır mal olması söz konusu olmadığı gibi, bu şeylerin asıl şeye bağlanması da söz konusu değildir. Bu nedenle KMK.m.2/a ve TMK.m.686’da yer alan eklenti kavramları aynı anlama gelmemektedir.

yer ve şeylerden farklı olarak, eklenti mutlaka bağımsız bölümün dışında yer almalı ve bir bağımsız bölüme özgülenmelidir. KMK.m.6/f.1’de bir bağımsız bölümün dışında olup da doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj²⁹, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet eklenti olarak sayılmıştır. Bu nitelikte olup da bağımsız bölümün içinde yer alan yerler eklenti değil, bağımsız bölümün bir parçasıdır.³⁰ Zira KMK.m.6 hükmünde eklentinin, bağımsız bölümün dışında olacağı hususu açıkça belirtilmiştir. Bağımsız bölümün dışında yer alması gereken eklentinin anayapının içinde veya dışında yer alması mümkündür. Bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş eklenti, o bağımsız bölüme ait kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir (KMK.m.6/f.2). Eklentilerin beyanlar hanesine kaydedilmesi, eklenti ilişkisinin kurulması için zorunludur.³¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.6/f.1 hükmünde, eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün “*bütünleyici parçası*” sayılacağı ifade edilmiştir. Ancak kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölüme özgülenen ve bütünleyici parça sayılacağı ifade edilen eklentilerin TMK.m.684’te düzenlenen bütünleyici parça niteliğinde olup olmadığı tartışmalıdır. TMK.m.684 hükmüne göre “*Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır*”. Öğretideki bir görüşe göre³², söz konusu hükümdeki bütünleyici parça sayılmaya ilişkin unsurlar dikkate alındığında depo, kömürlük gibi bağımsız bölümle arasında herhangi bir maddi bağlantı bulunmayan yerlerin teknik anlamda bütünleyici parça sayılması

²⁹ Yarg. 18. HD., T. 10.2.2000, E. 955/K. 1545 “Açık park yeri ortak alanlardan olduğuna göre, diğer kat malikleri gibi eklenti olarak kapalı garajları bulunan davalıların da arsa payları oranında bu yerlerden yararlanma hakları vardır” (Mahir Ersin **Germeç**, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 4. bs., Ankara 2011, s. 103).

³⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 613, dpn. 33; Hasan **Özkan**, *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, Ankara 1975, s. 34; Mehmet **Koru**, *Kat Maliklerinin ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Ankara 1987, s. 38. Bağımsız bölümün içindeki yerlerin bağımsız bölümün bir parçası olduğuna dair karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 12.11.1998, E. 11136/K. 12428 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

³¹ **Ertaş**, s. 415; **Yıldırım**, s. 2; Gönül **Çeliker**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2012, s. 10; **Velidedeoğlu**, s. 365.

³² **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 614; **Ertaş**, s. 415; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 446; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 16; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 145; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 24.

kabul edilemez. Burada bütünleyici parça kavramı ile kastedilen, bağımsız bölüm malikinin eklentilerin de tek başına maliki olacağı ve hukuki tasarruflarda eklenti üzerindeki mülkiyetin bağlı olduğu bağımsız mülkiyete tabi olacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu eklenti üzerindeki mülkiyet hakkını bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına bağladığı için burada bir eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuştur.³³ Bu nedenle malik, bağımsız bölüm üzerinde tasarrufta bulunmadan, sadece eklenti üzerinde tasarrufta bulunamaz.³⁴ Öğretideki diğer bir görüşe göre³⁵ ise, eklentiler bağımsız bölümün özel nitelikteki bütünleyici parçasıdır. Bu görüşteki yazarlara göre, KMK.m.6/f.1 hükmü eklentilerin bütünleyici parça olduklarını değil, “*bütünleyici parça sayılacaklarını*” ifade etmektedir. Bu nedenle eklentilerin bütünleyici parça olarak kabul edilmesi için sıkı maddi bağlantı şartının aranması gerekmemektedir. Kanaatimizce, Medeni Kanun’un ve diğer özel kanun hükümlerinin açıkça bütünleyici parça olarak nitelendirdiği şeyler için bütünleyici parça olmanın şartlarının aranması söz konusu değildir. Bağımsız bölümlere ait eklentiler de Kanun’da açık bir şekilde bütünleyici parça olarak kabul edilmektedir.³⁶

Bir bağımsız bölümün garaj, kömürlük ve depo gibi birden çok eklentisi olabilir. Buna karşın, bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilip edilemeyeceği hususu tartışmalıdır. Arpacı’ya göre KMK.m.6 hükmünde ifade edildiği üzere, bir eklentinin sadece bir bağımsız bölüme tahsis edileceği kabul edilmelidir.³⁷ Zira Kanun’da “*bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan...*” şeklinde ifade yer almaktadır. Kanun’un eklentilerin doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme özgüleneceği ve bağımsız bölüm malikinin eklentinin de tek başına maliki olacağı biçimindeki ifadesi göz önünde tutulduğunda

³³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 613-614; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 446; **Ertaş**, s. 415; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 24; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 16; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 145; **Erman**, s. 129.

³⁴ **Ertaş**, s. 415.

³⁵ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 24-25; **Şengül**, s. 203-204; **Esener/Güven**, s. 268, dpn. 278.

³⁶ Aynı yönde görüş için bkz. **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 12.

³⁷ Arpacı’ya göre bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi her bağımsız bölüm için ayrı bir eklenti yapılamadığı durumlarda önemli bir ihtiyacı karşılayacaktır. Kanunun buna imkân verir şekilde değiştirilmesi isabetli olacaktır (**Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 28).

eklentilerin sadece bir bağımsız bölüme özgülenebileceği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bazı yazarlara göre³⁸ ise, eklentinin doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme değil, iki veya daha fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi mümkündür. Bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsisini kabul eden yazarlar, böyle bir durumda söz konusu eklentinin bağımsız bölüm malikleri arasında paylı mülkiyet hükümlerine göre tasarrufa tâbi olacağını kabul etmektedirler. Ancak Arpacı'ya göre³⁹ bu durumda kat mülkiyetine tâbi bir taşınmazda bulunan bütün bağımsız bölümlere tahsis edilen bir eklenti ile bütün kat maliklerinin müştereken kullanabilecekleri ortak yerler arasında hiçbir fark kalmayacaktır. Söz konusu durumlarda eklentiden değil, ortak yerlerden bahsetmek daha doğru olacaktır. Kanaatimizce bir eklenti birden fazla bağımsız bölüme bağlanabilir. Zira bu konuda yasal bir engel yoktur. Ancak bir yer tüm bağımsız bölümlere bağlanmışsa bu durumda eklentiden söz edilemez. Örneğin kömürlük, garaj, su deposu gibi yerler bağımsız bölümlerin tümüne bağlanırsa ortak yer niteliğini alır ve beyanlar hanesine eklenti olarak kaydedilse dahi eklenti niteliğine kavuşamaz.⁴⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.6/f.4 hükmüne göre, bağımsız bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur. Söz konusu hüküm gereğince bağımsız bölüm üzerindeki tasarrufi işlemler eklentileri de kapsamaktadır.

D. Arsa Payı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinin d bendine göre, arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına denir. Burada, paylara ayrılan şey arsa olmayıp, mülkiyettir.⁴¹ KMK.m.3/f.2'ye göre “*Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine*

³⁸ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 11; Yıldırım, s. 2; Esener/Güven, s. 268; Odyakmaz, s. 180.

³⁹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 28.

⁴⁰ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 16. Esener/Güven'e göre ise, kömürlük, depo gibi yerlerin eklenti olduğunu iddia eden bunu ispat etmekle yükümlüdür (Esener/Güven, s. 268).

⁴¹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 12.

göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi şartıyla kurulur". Söz konusu hükümde ifade edildiği üzere kat mülkiyetinin kurulduğu sırada, her bağımsız bölüme değeri ile orantılı olarak tahsis edilen bir arsa payı mevcuttur. Arsa payı, ilgili bağımsız bölümün anataşınmaz içinde sahip olduğu değer oranına göre belirlenir.⁴² Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişikliğe göre, arsa payının belirlenmesinde bağımsız bölümlerden her birinin konumu ve büyüklüklerine göre hesaplanan değeri göz önünde tutulur.^{43, 44} Söz konusu hükmün 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten sonraki metninde, değer oranının belirleneceği an ise belirtilmemiştir. Ancak değişiklikten önceki hüküm⁴⁵ göz önünde tutularak değer oranının belirleneceği an, kat irtifakının kurulduğu tarih veya doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmişse bu geçişin gerçekleştiği tarihtir.

Anataşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılmaz (KMK.m.5/f.2). Arsa payları mutlaka bir bağımsız bölümde kat mülkiyetine bağlanır. Ortak yerlere arsa payı ayrılması söz konusu olamaz.⁴⁶ Eğer ortak yerler için arsa payı ayrılmışsa, bu arsa payları iptal edilir ve bağımsız bölümlere ait arsa payları yeniden düzenlenir.⁴⁷

⁴² **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 400. Bağımsız bölümün değerinin tüm taşınmazın değerine oranının arsa payını ortaya çıkaracağına ilişkin açıklamalar için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 607, dpn. 19.

⁴³ 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki hüküm, hakime, değer saptanmasında birçok kriter göz önüne alma konusunda geniş bir takdir yetkisi sunmakta iken, söz konusu değişiklik ile sınırlı bir değer tespitine dayalı takdir yetkisi getirilmiştir (E. Saba **Özmen/Hafize Kır**, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul 2010, s. 4; **Yıldırım**, s. 47).

⁴⁴ 5711 sayılı Kanun'la KMK.m.3'de yapılan değişikliğe paralel olarak KMK.m.12 hükmünde de değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklikte kat mülkiyetinin kurulması istemiyle tapu idaresine başvurulduğunda teslim edilecek mimari projede bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları açıkça gösterilmesi esası getirilmiştir.

⁴⁵ KMK.m.3/f.2, c.1 hükmünün 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki hali "*Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur*" şeklindeydi. Söz konusu bu hükmün 13.4.1983 ve 2814 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önceki halinde ise arsa payının belirlenmesinde sadece kat mülkiyetinin kurulduğu an esas alınıyordu.

⁴⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 608, dpn. 20; **Esener/Güven**, s. 269; Ali Haydar **Karahacıoğlu/Mehmet Altın**, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*,

Kat Mülkiyeti Kanunu m.3/f.2, c.2 hükmüne göre “*Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir*”. Bu hükümdeki “*değerleri ile oranlı olarak*” ifadesi 5711 sayılı Kanun’la “*payları ile oranlı olarak*” şeklinde değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklik Kanun’un 3. maddesinde farklı kavramların yer almasına neden olmuştur. Zira KMK.m.3/f.2 hükmünün ilk cümlesinde “*değerleri ile oranlı olarak*”, ikinci cümlesinde ise “*payları ile oranlı olarak*” ifadesi aynı madde içerisinde farklı kavramların kullanılmasına yol açmıştır. Kanun’un gerekçesinde de bu değişikliğin hangi sebeple yapıldığına dair bir açıklama yoktur. Bu durumda ikinci cümledeki “*payları ile oranlı olarak*” ifadesi, “*değerleri ile oranlı olarak*” şeklinde anlaşılmalıdır. Söz konusu hükme göre, arsa payları bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak tespit edilmemişse, her kat maliki arsa paylarının düzeltilmesi için sulh hukuk mahkemesine başvurabilir. Zira KMK. Ek Madde 1 hükmüne göre Kat Mülkiyeti Kanunu’nun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh hukuk mahkemesinde çözümlenir.

Bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payı, KMK.m.44 hükmü saklı kalmak üzere, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez (KMK.m.3/f.2, c.3). KMK.m.44 hükmüne göre, bağımsız bölüm ilavesi halinde anataşınmazın bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi gerekmektedir.⁴⁸

Bağımsız bölümler ile arsa payı arasındaki bağlantı KMK.m.5/f.1 hükmünde açıkça belirtilmiştir. Söz konusu düzenlemeye 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 veya başka bir hakla kayıtlanamaz*”. Ayrıca kat mülkiyetini

Ankara 1996, s. 85; **Özkan**, s. 34; **Doğan**, s. 802; **Özcan/Çatalkaya**, s. 136. Yarg. HGK., T. 9.6.1971, E. 969/1-689, K. 359 (**Germeç**, s. 147-148).

⁴⁷ **Esener/Güven**, s. 269; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 400.

⁴⁸ Bkz. İkinci Bölüm, III, D, 2, d.

kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar (KMK.m.5/f.3). Görüldüğü gibi, arsa payının ayrı ve bağımsız bir varlığı yoktur, aksine bağımsız bölüme bağımlı bir yapısı vardır.

Toplu yapılarda arsa paylarının bölüşümünün nasıl olacağı konusunda KMK.66-76. maddelerinde bir açıklama yoktur. Ertaş'a göre⁴⁹, toplu yapılarda arsa paylarının bölüşümü parsel bazında olmalıdır. Diğer bir ifadeyle bir imar parseli üzerindeki bağımsız bölümlerin arsa payları, toplu kat mülkiyetine tâbi tüm parsellerin tamamının bağımsız bölümler arasında paylaşılması suretiyle değil, sadece buldukları arsanın, arsa paylarının bölüşürülmesi suretiyle yapılmalıdır.

E. Anagayrimenkul

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinin a bendine göre, anataşınmaz, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ifade etmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına TMK.m.718 hükmü gereğince kat mülkiyetine konu arsa ile birlikte üzerindeki binalar, eklentileri, sair tesisleri, bitkiler ve kaynaklar girer.⁵⁰ Tekinay'a göre, kat mülkiyetine anataşınmaz değil, bağımsız bölümler konu olmaktadır. Dolayısıyla söz konusu tanım, "üzerinde veya içinde bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın tümüne anataşınmaz denir" şeklinde olmalıdır.⁵¹ Kanaatimizce de bu değerlendirme yerindedir. Zira kat mülkiyetinin hukuki niteliğini ortaya koyarken de belirttiğimiz gibi, Türk hukuk sisteminde kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Anataşınmazın ayrıca kat mülkiyetine konu olmasına yönelik bir anlayış söz konusu değildir. Tanımdaki bu eksiklik, kat mülkiyetinin niteliğine ilişkin bir tereddütten, yanılgıdan değil, kanunkoyucunun Kanunu'nda kullandığı kavramlara özen göstermemesinden kaynaklanmaktadır.

⁴⁹ Ertaş, s. 415.

⁵⁰ Ertaş, s. 416; Yıldırım, s. 3; Velidedeoğlu, s. 364.

⁵¹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 10.

F. Anayapı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinin a bendine göre, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmına anayapı denir.⁵² Maddede yer alan "esas yapı kısmı"yla ifade edilmek istenen, anataşınmaz üzerinde yer alan bütün yapılar olmayıp, bu yapılardan sadece en önemli olanıdır. Diğer bir ifadeyle, anataşınmaz üzerinde bir apartman, etrafında da kömürlük ve garaj bulunması durumunda sadece bu apartmana anayapı denilecektir.⁵³ Söz konusu hükmün c bendinden de anlaşılacağı üzere, anayapının sadece bir binadan oluşması zorunluluğu bulunmamaktadır. Zira KMK.m.2/c'ye göre bir parsel üzerinde birden fazla binanın bulunması mümkündür.

Kanun'da anayapının niteliğine ilişkin bir sınırlama getirilmiştir. KMK.m.50'ye göre, ancak tümü "kârgir" olan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti kurulabilir.

G. Yönetim Planı

Yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK.m.28).⁵⁴ Yönetim planı Kanun hükmünde de belirtildiği gibi yönetim ve yararlanma ile ilgili her türlü hukuki düzenlemeyi içerebilir. Örneğin, hangi giderlerin ortak gider sayılacağı ve kat

⁵² Tekinay'a göre, anayapının tanımında tautologie (bir kavramı, kendisi tekrar edilerek ya da eş anlamlı bir sözcükle açıklama) adı verilen bir mantık hatası vardır. Ayrıca bir taşınmazda bağımsız bölümlere ayrılmış tek bir yapının bulunması zorunlu değildir. Zira içinde bağımsız bölüm veya bölümler bulunan bina veya binalardan biri anayapı sayılmalıdır. (Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 11. Benzer yönde görüş için bkz. Yıldırım, s. 3).

⁵³ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 160; Velidedeoğlu, s. 364.

⁵⁴ KMK.m.28'de, yönetim planının "sözleşme hükmünde" olduğu ifade edilmektedir. Kat mülkiyeti rejimine tâbi olmaya elverişli bir taşınmazın tek başına maliki de yönetim planını hazırlayabilir. Bu gibi durumlarda, yönetim planının sözleşme olduğundan bahsetmek doğru olmaz. Zira sözleşme, zorunlu olarak, birden fazla irade beyanını gerektiren bir hukuki işlemdir. Ancak kanun, yönetim planının "sözleşme hükmünde" olduğunu belirterek, bu yöndeki eleştirileri engellemek istemiştir (İlker Öztaş, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, İstanbul 2011, s. 286-287, dpn. 653; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 49). Yönetim planının hukuki niteliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk N. Nomer, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, İstanbul 2013, s. 827-837.

maliklerinin ortak giderlere katılma oranı yönetim planında düzenlenebilir.⁵⁵ Kural olarak ortak yerler yönetim planının etkinlik alanı içinde yer alır.⁵⁶ Kat mülkiyeti kurulurken, yönetim planı kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanarak tapu idaresine diğer belgelerle birlikte verilir (KMK.m.12/f.1). Yönetim planı, kat mülkiyetinin kurulmasından sonra kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir (KMK.m.28/f.5). Yönetim planı ve planda yapılan değişiklikler, bütün kat maliklerini, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliktedir (KMK.m.28/f.4).

H. Kullanma Hakkı

Kat Mülkiyeti Kanunu m.2/b hükmüne göre kat maliklerinin paylı malik sıfatıyla paydaşı buldukları ortak yerler üzerindeki faydalanma haklarına kullanma hakkı denir.⁵⁷ Madde metninden de açıkça anlaşıldığı gibi, kullanma hakkı ortak yerlere ilişkin bir kavram olup, bağımsız bölümler üzerindeki kullanma hakkını kapsamamaktadır.⁵⁸ Velidedeoğlu'na göre bu hak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun getirdiği özel bir hak olup, Medeni Kanun'daki intifa hakkı niteliğinde değildir. Zira ortak yerler üzerindeki kullanma hakkı belirli bir kişiye özgü olmayıp, bütün kat maliklerine tanınmış bir haktır.⁵⁹

III. ORTAK YERLERİN TANIMI, UNSURLARI VE SINIFLANDIRILMASI

A. Ortak Yerlerin Tanımı

Ortak yerler, KMK.m.2/b'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre, *“Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa*

⁵⁵ İlhan **Öztrak**, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, *AÜSBFD.*, C. 22, S. 3, Eylül 1967, s. 113.

⁵⁶ **Ayyıldız**, s. 681.

⁵⁷ Tekinay'a göre KMK.m.2/b hükmünde ortak yerlerin tanımı yapılırken ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerler denilmesine rağmen faydalanma hakkının ayrılıp bu hakka *“kullanma hakkı”* denilmesi gereksiz bir tanımlama çabasının başarısız örneklerindedir (**Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 11).

⁵⁸ Ortak yer kavramının bir unsuru olan kullanma hakkı için bkz. Birinci Bölüm, III, B, 3.

⁵⁹ **Velidedeoğlu**, s. 366.

kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yerler” denir. Kanundaki tanımlamadan hareketle ortak yerler, bireysel kullanım ve yararlanmaya özgülenmiş bağımsız bölümler ile bağımsız bölüm sayılmayan ancak niteliği itibariyle ortak yer de olmayan eklentiler dışındaki yer ve şeylerdir.⁶⁰ Bu tanımdan yola çıkarak ortak yer ve tesislerin nelerden oluştuğunun belirlenebilmesi için öncelikle ortak yer kapsamı dışında kalan bağımsız bölüm ve eklenti kavramlarının tespit edilmesi gerekmektedir. Kat malikleri, anataşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar (KMK.m.16/f.1). Kat maliklerinin ortak yerleri kullanmasına ilişkin düzenlemeye göre “*Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır*” (KMK.m.16/f.2).

Tarifler başlığını taşıyan KMK.m.2/b hükmünde yer alan “*ortak yer*” ifadesinden, ortak yerlerin mutlaka yer olması gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Zira Kanun gereğince ortak yer sayılan şeylerden biri olan “*telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler*” yer kavramına girmemekle birlikte, ortak yer olarak kabul edilmektedir.⁶¹

B. Ortak Yerlerin Unsurları

1. Genel Olarak

Ortak yer tanımının yapıldığı KMK.m.2/b ile ortak yerlerin belirtildiği KMK.m.4 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, ortak yerlerin unsurları, “*bağımsız bölüm dışında bulunma*”, “*korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaraması*” ve “*korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olması*”dır. Zira KMK.m.2/b hükmüne göre ortak yerler, bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerdir. KMK.m.4 hükmünde ortak yerler konusunda kanunda belirtilen ve herhalde ortak yer sayılan yerler ile kanunda sayılanların dışında kalıp da yine korunma ve ortaklaşa

⁶⁰ Şengül, s. 192.

⁶¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Esener/Güven, s. 270; Karahasan, s. 66; Germeç, s. 65.

kullanma veya faydalanma için zaruri olan diğler yerler ve şeyler olarak ikili bir ayırım yapılmıştır. Söz konusu hükme göre, kanunen ortak yer sayılan yerlerin dışında kalan yerlerin ortak yer sayılması için, bu yerlerin de korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olması gerekmektedir.

2. Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma

Kat Mülkiyet Kanunu m.2/b hükmüne göre, anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalan yerlere ortak yer denilmektedir. Söz konusu hüküm dolayısıyla, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri dışında kalan yerler ortak yer sayılmaktadır. Bazı yazarların da yerinde olarak belirttiği gibi, bağımsız bölümün içinde yer alan ancak ortak yönetime tâbi olması ve ortak yer sayılması gereken birtakım yerler ve şeyler de vardır.⁶² Bu durumda KMK.m.2 hükmü ile KMK.m.4 hükmü birbiriyle çelişmektedir. Zira, KMK.m.2 hükmüne göre bağımsız bölümlerin dışında kalan yerlere ortak yer denilmektedir. Ancak KMK.m.4/1, a hükmünde yer alan ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran duvarlar, tavan ve tabanlar bağımsız bölümün dışında yer almadıkları halde kanun gereğince ortak yerlerden sayılmışlardır.⁶³ Ayrıca bağımsız bölüm içinde yer alan su⁶⁴, havagazı ve elektrik tesislerinin ana boru ve şebekeleri gibi şeylerin, bağımsız bölüm içinde yer aldıkları için ortak yer sayılmaması da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun amacına ve kat mülkiyeti düzenine aykırı düşer.⁶⁵ Kanaatimizce de, bir yer veya şeyin ortak yer sayılması için mutlaka bağımsız bölümlerin dışında olması şartının bulunmadığı kabul edilmelidir. Diğler unsurları taşınması kaydıyla, bu yerlerin bağımsız bölümün içinde veya dışında yer alması mümkündür. Kanunkoyucunun aynı Kanun içinde değışik maddelerde birbiriyle çelişen düzenlemeler öngörmesinin temel nedeni, doktrinde de tartışmalar yaratan “*bağımsız bölüm*” kavramının içeriğinin tam olarak anlaşılmaması olsa gerektir.

⁶² Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Karahasan, s. 66; Germeç, s. 64; Ayyıldız, s. 681.

⁶³ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Germeç, s. 64-65.

⁶⁴ Yarg. 5. HD., T. 28.2.1983, E. 1646/K. 1719 “Bağımsız bölüm içerisinde kalan ve ortak tesis niteliği kazanamayan kanalizasyon ve su tesislerinin o bağımsız bölüm maliki tarafından onarılması gerektiğinden ve mahkeme kararında yazılı gerekçelerde yerinde bulunduğundan hükmün doğru olduğu anlaşılmıştır” (Koru, s. 174).

⁶⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162.

Ortak yerlerin mutlaka anayapının içinde yer alması da zorunlu değildir. Anayapının dışında ancak anataşınmazın sınırları içinde ortak yerlerin bulunması mümkündür. Örneğin, anataşınmazda, anayapı dışında inşa edilmiş olan kömürlük veya bahçe bu niteliktedir.

3. Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması

Bir yer veya şeyin ortak yer sayılabilmesi için gerekli temel unsurlarından bir diğeri de, bu yerlerin korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaramasıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda korunma, kullanma ve faydalanma kavramlarıyla ilgili herhangi bir açıklama yer almamaktadır.

Ortak yer tanımının yapıldığı kanun ve yönetmelik hükümlerinde ortak yerlerin korunmaya yaraması unsuru belirtilmiştir. Ancak söz konusu hükümler ve Kanun'un diğer hükümleri birlikte değerlendirildiğinde korunma unsurundan ne anlaşılması gerektiği açık değildir. Kanaatimizce ortak yerlerin korunma için zaruri olmasıyla iki farklı durum kastedilmiş olabilir. Bu durumlardan biri ortak yerlerin anataşınmazın korunmasına hizmet etmesidir. Diğeri ise, ortak yerlerin kat maliklerinin korunmasına hizmet etmesidir. Zira kanunen ortak yer sayılan taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile çatı anataşınmazın korunmasını sağlamaktadır.⁶⁶ Sığınaklar, yangın emniyet merdivenleri gibi yerler ise doğrudan kat maliklerinin korunmasına yönelik ortak yerlerdir.⁶⁷ Örneğin, Sığınak Yönetmeliği⁶⁸ m.4 hükmüne göre, sığınaklar, “Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak maksadıyla inşa edilen korunma yerleridir”. Söz konusu hükümde belirtildiği gibi sığınaklar çeşitli durumlarda kat maliklerinin korunması amacıyla yapılmış yerlerdir.

Kat malikleri anataşınmazın bütün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar (KMK.m.16/f.1). Bu durumda söz konusu

⁶⁶ Öktem Çevik, s. 46.

⁶⁷ Öktem Çevik, s. 46.

⁶⁸ RG. 25.08.1988, S. 19910.

kullanma ve faydalanma kavramlarının ne anlama geldiğinin tespiti için paylı mülkiyet hükümleri göz önünde tutulmalıdır. Zira KMK.m.16 hükmünde ortak yerlerle ilgili düzenlemelere dayanak teşkil eden hukuki temel in paylı mülkiyet ilişkisi olduğu açıkça ifade edilmiştir. TMK.m.693 hükmüne göre “*Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir*”. Medeni Kanun’un söz konusu hükmünde kullanma ve yararlanma kavramları birbirinden farklı kavramlar olarak kullanılmıştır. Kanunun kullanma ve yararlanma kavramlarını birbirinden ayrı kavramlar olarak ifade etmesinin sebebi, yararlanma kavramını kullanmayı içermeyecek şekilde sadece eşyadan ürün elde etme yetkisi olarak anlamlandırmasıdır.⁶⁹

Doktrindeki bazı yazarlara göre kullanma, yararlanmanın özel bir türüdür.⁷⁰ Arpacı’ya göre yararlanma bir üst kavram olup, bu da kullanma biçiminde olan yararlanma ve kullanma dışındaki yararlanma türlerini bünyesinde taşımaktadır.⁷¹ Öztaş’a göre ise, yararlanma kavramı, eşyanın kullanılması yoluyla elde edilen yararlarla, eşyaya ait doğal ve hukuki ürünleri birlikte ifade eder ve yararlanmaya ait tanımın içinde eşyanın kullanılmasından elde edilen yararlar ile eşyadan elde edilen doğal ve hukuki ürünler olmak üzere iki ayrı unsur yer almaktadır.⁷² O halde, dar anlamda yararlanma, eşyadan doğal ve hukuki ürünlerin elde edilmesi anlamına gelmekte olup, geniş anlamda yararlanma ise dar anlamda yararlanmanın yanında kullanmayı da kapsamaktadır.⁷³ Ortak yerlerin düzenlendiği KMK.m.4/f.2 hükmünde yer alan kullanma ve yararlanma kavramları TMK.m.693 hükmünde olduğu gibi dar anlamda kullanma ve faydalanma kavramlarını içermekte olup, KMK.m.16/f.2

⁶⁹ **Öztaş**, s. 46; **Öktem Çevik**, s. 44. TMK.m.683 (EMK. m.618/f.1)’deki yararlanma kavramının eşyadan doğal ve hukuki ürün elde etme anlamına geldiğine dair açıklamalar için bkz. Selahattin Sulhi **Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop**, *Tekinay Eşya Hukuku, C. 1*, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. bs., İstanbul 1989, s. 225.

⁷⁰ Abdülkadir **Arpacı**, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müsterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul 1990, s. 7; **Öztaş**, s. 45; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 106; Mustafa Alper **Gümüş**, *Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler*, İstanbul 2007, s. 160.

⁷¹ **Arpacı**, *Müsterek Mülkiyet*, s. 7.

⁷² **Öztaş**, s. 46.

⁷³ **Öztaş**, s. 46; **Öktem Çevik**, s. 44-45.

hükmünde ise sadece kullanma hakkından bahsedilmiştir.⁷⁴ KMK.m.16/f.2 hükmünde sadece kullanma hakkından bahsedilmesinin sebebi, kat mülkiyetinde ortak yerlerin kullanma dışında kalan yararlanmalara konu olmasına sık rastlanmamasıdır.⁷⁵ Kanaatimizce, KMK.m.16/f.2 hükmünde sadece kullanma hakkından bahsedilmişse de ortak yerlere ilişkin doğal ve hukuki ürünlerden yararlanma da söz konusu olabilir. Ortak yerlerde meyve ağaçlarının bulunması durumunda bu meyvelerin tüketilmesi doğal ürünlerden yararlanmaya, ortak yer olan bahçenin otopark olarak işletilmek suretiyle kira geliri getirmesi veya çatının baz istasyonu olarak kullanılmak suretiyle kiraya verilmesi hukuki ürünlerden yararlanmaya örnek olarak verilebilir.⁷⁶

Korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma unsuru, ortak yerlerin belirlenmesi için son derece önemlidir. Bir yerin, ortak yer veya eklenti olarak nitelendirilmesi bu unsura bağlıdır. Kanundan veya bağımsız bölüm maliklerinin iradesinden bir yerin tüm kat maliklerinin korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmasına tahsis edildiği anlaşılıyorsa o yerin ortak yer olduğu sonucuna varılır. Kat malikleri bir yeri (niteliği uygun olmak kaydıyla), sadece bağımsız bölümlerden birine tahsis etmiş ve tahsis edilen bağımsız bölüm malikinin o yerden tek başına yararlanması söz konusu ise, o yer eklenti olarak nitelendirilecektir.⁷⁷ Örneğin, kömürlük ve su deposu tüm maliklerin ortaklaşa kullanma veya yararlanmasına tahsis edilmişse ortak yer niteliğindedir. Ancak KMK.m.6/f.1’de belirtildiği gibi bu yerler doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş ve bu husus beyanlar hanesine kaydedilmişse, söz konusu yerler o bağımsız bölümün eklentisi niteliğini kazanacaktır.

⁷⁴ **Öktem Çevik**, s. 45.

⁷⁵ **Arpacı**, *Müşterek Mülkiyet*, s. 54; **Öktem Çevik**, s. 45.

⁷⁶ **Şengül**, s. 353; **Öktem Çevik**, s. 46; **Arpacı**, *Müşterek Mülkiyet*, s. 55.

⁷⁷ Bir yerin eklenti niteliğinde olup olmadığını tespit için öncelikle kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinin incelenmesi gerekmektedir. Bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş eklenti, o bağımsız bölüme ait kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir (KMK.m.6/f.2). Eklentilerin beyanlar hanesine kaydedilmesi, eklenti ilişkisinin kurulması için zorunludur. Beyanlar hanesinde o yerin eklenti olduğuna ilişkin bir kaydın bulunmaması durumunda o yeri ortak yer olarak nitelendirmek gerekir. Benzer görüş için bkz. Saba **Özmen**, “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, *TBBD.*, 1990/1, s. 78-79.

4. Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Zaruri Olması

Ortak yerlerin korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olması KMK.m.4’de belirtilmiştir. Hükümde belirtildiği gibi bir yerin ortak yer olarak kabul edilmesi için, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın bulunmasının yanında, bunların zaruri olması da gerekmektedir. Zaruri olmasından maksat, bağımsız bölüm malikleri açısından ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın gerekli olmasıdır.⁷⁸ Kanunda ifade edilen “zaruri”lik bağımsız bölüm maliklerinin her birinin tek tek ihtiyaçları dikkate alınarak değerlendirilmemelidir. Burada bütün kat maliklerinin geneline ve zamana (sonraki bağımsız bölüm maliklerini de dikkate alacak şekilde) yayılmış olan bir zorunluluk vardır. Örneğin, kanunda ortak yer olarak ifade edilen ortak garaj, bağımsız bölüm malikleri tek tek değerlendirilirse motorlu aracı bulunmayan bağımsız bölüm maliki açısından bir zorunluluk teşkil etmeyecektir. Ancak bütün kat malikleri dikkate alındığında zorunluluk olduğu ortaya çıkacaktır. Aynı değerlendirmeyi asansör bakımından da yapmak mümkündür. Zemin kattaki bağımsız bölüm maliklerinin asansörden yararlanmaları söz konusu değildir. Burada yaşayan malikler bakımından zorunluluk unsuru gerçekleşmeyecektir. Zorunluluğun bağımsız bölüm maliklerinin geneline yayılmış şekilde değerlendirilmesi durumunda, diğer bağımsız bölüm malikleri açısından zorunluluk unsuru gerçekleşecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.4/f.1 hükmündeki “Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır” ifadesi ile zorunluluk unsuru bakımından bir karine öngörülmüştür. Bu hüküm dolayısıyla Kanun’da sayılan⁷⁹ yerlerde zorunluluk unsuru gerçekleşmiş sayılır. Dolayısıyla bu sayılan yerler bakımından zorunluluk unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmeyecektir. KMK.m.4/f.2’de ise “Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer” ifadesi yer almaktadır. Maddenin bu

⁷⁸ **Öktem Çevik**, s. 46. Önemle belirtmek gerekir ki, bir yerin anataşınmazda bulunma zorunluluğu ile ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmanın zorunlu olması birbirinden farklıdır. Bir yerin mevzuat çerçevesinde anataşınmazda bulunması (örneğin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği m.45/f.1 gereği asansör zorunluluğu gibi) yasal bir zorunluluğu ifade etmektedir.

⁷⁹ Kanunda sayılan yerler için bkz. Birinci Bölüm, III, D, 2, b.

fıkrasında kanunen ortak yer olarak kabul edilen yerler dışındaki yerlerin, ortak yer kabul edilmesi bakımından açıklamış olduğumuz zorunluluk unsurunun gerçekleştiğinin ortaya konulması (ispatlanması) gerekmektedir.

C. Bağımsız Bölüm ile Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı

Kat Mülkiyeti Kanunu m.6/f.4 hükmüne göre, bağımsız bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur. Kat Mülkiyeti Kanunu ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkını bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına bağladığı için burada bir eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuştur.⁸⁰ Söz konusu hüküm gereğince bağımsız bölüm üzerindeki tasarrufi işlemler ortak yerleri de kapsamaktadır. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri, aynı zamanda ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkının da yeni malike geçmesi sonucunu doğuracaktır. Aynı şekilde bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının sona ermesi ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkını da sona erdirecektir. Bağımsız bölüm herhangi bir hakla kayıtlandığında, ortak yerler de bu hakla sınırlanmış olacaktır. Örneğin, bağımsız bölüm rehin hakkı ile kayıtlandığında, ortak yerler de bu işlemin kapsamına girer. Bağımsız bölümün kiralanmasında ise taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinde aksi belirtilmedikçe kira sözleşmesinden doğan hak ortak yerleri de kapsayacaktır. Ancak kira sözleşmesinde bazı ortak yerlerin kiracı tarafından kullanılmayacağı kararlaştırılmışsa, ilgili ortak yer kiralanmış sayılmayacaktır.⁸¹ Örneğin, kira sözleşmesinde kiracının ortak yer niteliği taşıyan garaja arabasını park edemeyeceği şeklinde bir kural konulmuşsa, söz konusu garaj kapsam dışı bırakılmıştır. Kira sözleşmesinde böyle bir kural yoksa, kiracının kullanma hakkı ortak yerleri de kapsayacaktır.

Ortak yerlerin mülkiyeti bağımsız bölümün mülkiyetine bağlanmıştır. Bu nedenle malik, bağımsız bölüm üzerinde tasarrufta bulunmadan, sadece ortak yerler üzerinde tasarrufta bulunamaz. Ancak ortak yerler üzerindeki hakların, bağlı oldukları mülkiyet hakkından bağımsız olarak, temlike yol açmayan bir hakla

⁸⁰ **Öktem Çevik**, s. 55; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 404.

⁸¹ **Germeç**, s. 153.

yükümlendirilmesi mümkündür.⁸² Örneğin, kat malikleri kurulunun aldığı bir kararla ortak yer niteliğindeki bahçe otopark olarak işletilmek üzere, dış cephe duvarı reklam amacıyla veya çatı baz istasyonu kurulması amacıyla kiraya verilebilir.

D. Ortak Yerlerin Sınıflandırılması

1. Genel Olarak

Ortak yerler kaynağı, niteliği ve fonksiyonu, anayapı ile ilişkisi ve özgüleme amacı bakımından sınıflandırılabilir. Bu sınıflandırma gerek ortak yer kavramının açık bir şekilde ortaya konulması gerekse hangi hükümlerin hangi nitelikteki ortak yerlere uygulanabileceğinin tespit edilmesi bakımından önem arz eder.

2. Kaynağına Göre Ortak Yerler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesine göre, ortak yerler Kanun tarafından belirlenmiş ortak yerlerin yanı sıra, sözleşmeyle belirlenmiş ortak yerlerden oluşur. Söz konusu hüküm gereğince ortak yerleri, ortak yer niteliğinin kazanılmasında etkili olan iradenin kaynağına göre, kat maliklerinin iradesinden kaynaklanan ortak yerler ve Kanun'dan kaynaklanan ortak yerler olarak ikiye ayırabiliriz.

a) Kat Maliklerinin İradesinden Kaynaklanan Ortak Yerler

Ortak yerlerin belirlenmesi konusunda bağımsız bölüm maliklerine irade serbestisi tanınmıştır. KMK.m.4/f.1 hükmüne göre "*Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir*". Bu hüküm dolayısıyla bağımsız bölüm malikleri yapacakları sözleşme ile ortak yeri belirleyebilirler. Örneğin, başlı başına kullanılmaya elverişli bir bağımsız bölüm ya da depo sözleşme ile ortak yer olarak belirlenebilir.⁸³ Ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceğini ifade eden KMK.m.4 hükmünde geçen sözleşme, "*kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulmasına dair resmi senettir (KMK.m.2/e)*". Ayrıca KMK.m.13 hükmüne göre tapu memurlarının düzenleyeceği resmi sözleşmeler de bu niteliktedir. Bağımsız bölüm malikleri tarafından belirlenen ortak yerler kat mülkiyetinin kurulması sırasında verilmesi gereken belgelerden biri

⁸² Öktem Çevik, s. 55.

⁸³ Odyakmaz, s. 146.

olan ve yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari projede belirtilmelidir (KMK.m.12/a). Bazen resmi senette nelerin ortak yer olduğu belirtilmemiş olabilir. Böyle bir durumda onaylı projeye göre ortak yerler belirlenir.⁸⁴

Uygulamada ortak yerlerle ilgili uyumsuzlukların çözümünde resmi senet ile proje birlikte uygulanmakta, bunlara göre değerlendirme yapılmaktadır.⁸⁵ Bu nedenle, ortak yerleri belirten resmi senedin onaylı proje ile uyum içinde olması gerekir. Ancak bazı durumlarda resmi senet ile onaylı proje arasında bir çelişki bulunabilir. Bu durumda onaylı projeye üstünlük tanınmalıdır.⁸⁶ Zira 29.11.1974 tarihli Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına göre uyumsuzluklarda bir yerin ortak yer olup olmadığı onaylı projeye göre belirlenir.⁸⁷ Ancak Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin bu konuda farklı kararları mevcuttur. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 7.7.1981 tarihli bir kararında tapu idaresince plan ve projeye aykırı olarak ortak yerlerin bağımsız bölüm durumuna getirilemeyeceği ve tapu verilemeyeceğini kabul etmiştir.⁸⁸ Aynı Daire, 11.4.1983 tarihli bir kararında ise resmi senette kendisine arsa payı ayrılan deponun onaylı projede ortak yer olarak gösterilmesi durumunda, resmi senedin üstün tutulacağı ve deponun kendisine arsa payı verilen malikin bağımsız bölümü olacağı yönünde karar vermiştir.⁸⁹ Eğer depo, kat mülkiyeti kütüğüne projeye göre ortak yer olarak yazılmışsa, bu durumda kaydın düzeltilmesi davası açılabilir.⁹⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.4/f.1 hükmünde düzenlenen kanuni ortak yerler dışındaki anataşınmazda yer alan hangi kısımların ortak yer sayılacağı yönetim

⁸⁴ Germeç, s. 95; Karahasan, s. 68; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 22.

⁸⁵ Germeç, s. 95.

⁸⁶ Karahasan, s. 66-67; Karahacıoğlu/Altın, s. 85; Germeç, s. 95.

⁸⁷ Yarg. HGK., T. 29.11.1974, E. 1971/1-826, K. 1974/1277 (ABD., C. 32, S. 4, Temmuz-Ağustos 1975, s. 556-557).

⁸⁸ Yarg. 5. HD., T. 7.7.1981, E. 6320/K. 7874 (Karahasan, s. 518).

⁸⁹ Yarg. 5. HD., T. 11.4.1983, E. 3585/K. 3662 (Odyakmaz, s. 161-162).

⁹⁰ Karahasan, s. 68.

planıyla da belirlenebilir.⁹¹ Ancak, yönetim planıyla ortak yerlerden birinin kullanma hakkının bir malike bırakılması onun ortak yer olma niteliğini bertaraf etmez.⁹² Ayrıca çatı, teras katı veya bahçe gibi ortak yerlerden yararlanmayı bağımsız bölüm maliklerinden yalnızca birine hasreden yönetim planı da geçerli olmaz ve iptali istenebilir.⁹³ Ortak yerlerin sözleşme ile belirlenmesi kanun gereğince ortak yer sayılan yer ve şeylerin dışında kalanlar açısından mümkündür. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken sözleşme ile ortak yerler belirtilir. Söz konusu sözleşmenin resmi şekilde olması yani tapu memurunca yapılması gerekmektedir.⁹⁴

b) Kanundan Kaynaklanan Ortak Yerler

Ortak yerlerin belirlenmesi konusunda bağımsız bölüm maliklerine tanınan irade serbestisi aynı maddede sınırlandırılmış ve bazı yerlerin kanun gereğince aksi kararlaştırılmayacak şekilde ortak yer sayılacağı düzenlenmiştir. KMK.m.4/f.1’de üç bent halinde sayılan ve kanun gereğince ortak yer olarak düzenlenen yer ve şeyler sözleşme ile kararlaştırılmasa da ortak yer sayılacaktır. Ayrıca kanun gereğince ortak yer sayılan yer ve şeyler sözleşme ile kararlaştırılmış olsa dahi, ortak yer olmaktan çıkarılamaz.⁹⁵ Kanunkoyucu bu yerlerin ortak yer olduğunu emredici bir hükümlerle düzenlemiştir. Örnek olarak kat maliklerinin anlaşması ile KMK.m.4 hükmünde yer alan ve kanunen ortak yer sayılan ana duvarlar, kapıcı daireleri veya odaları, genel

⁹¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 613; **Esener/Güven**, s. 270; **Ayan, Mülkiyet**, s. 402. Yarg. 5. HD., T. 8.5.1978, E. 825/K. 3711 (YKD., C. 4, S. 8, Ağustos 1978, s. 1293).

⁹² Yarg. 18. HD., T. 7.12.1992, E. 11790/K. 12359 “Dava konusu teras, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 4. maddesi hükmü uyarınca ortak yerlerdendir. Terasın yönetim planıyla yararlanma hakkının bir bağımsız bölüm malikine bırakılmış olması, onun ortak yer olma niteliğini bertaraf etmez” (**Karahacıoğlu/Altın**, s. 113).

⁹³ **Ayan, Mülkiyet**, s. 425.

⁹⁴ **Karahacıoğlu/Altın**, s. 85.

⁹⁵ **Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim**, s. 32; **Ertaş**, s. 416; **Karahacıoğlu/Altın**, s. 85; **Karahasan**, s. 68; **Özkan**, s. 33; **Doğan**, s. 804; **Germeç**, s. 95; **Koru**, s. 33. Yarg. 18. HD., T. 06.02.1992, E. 30/K. 371 “Kat Mülkiyet Kanununun 4. maddesinin c bendi hükmüne göre ortak sayılan yerlerden olan terasın bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi yasanın amir hükmüne aykırı olduğundan, projeye ve yönetim planına rağmen tapuda eklenti olduğuna dair kaydının iptalinde bir isabetsizlik görülmemiştir” (**Kazanıcı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası). Ayan’a göre ise KMK.m.4 hükmünde sayılan yerlerden bir kısmı sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılabilecektir. Zira söz konusu hüküm bu konuda aksi ispatlanabilen bir karine getirmiştir (**Ayan, Mülkiyet**, s. 403).

dam terasları gibi ortak yerlerin kat maliklerinden birinin mülkiyetine konu olması kararlaştırılmaz.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.4 hükmünün a, b ve c bentlerinde, herhalde kanunen ortak yer sayılması gereken yerler belirtilmiştir. Söz konusu hükümde sayılan yerler ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olsalar dahi bunlar kat mülkiyetine konu teşkil etmezler.⁹⁶

Kanunen ortak yer sayılan yerler şunlardır:

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar⁹⁷, tavan ve tabanlar, avlular⁹⁸, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar.⁹⁹

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri.

⁹⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 613; **Koru**, s. 28. Yarg. 5. HD., T. 27.12.1983, E.11404/K. 1356 “Ortak yer olan kapıcı dairesine ayrıca arsa payı verilemez, bağımsız bölüm gibi satış konusu yapılamaz”(Karahacıoğlu/Altın, s. 102).

⁹⁷ Yarg. 5. HD., T. 15.3.1982, E. 1823/K. 2341 “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre bağımsız bölüm ile eklentiye birbirinden ayıran duvar ortak sayılan yerlerdendir. Bunların birbirine bitişik yapılmış olması aradaki duvarın ortak yer niteliğini ortadan kaldırmaz” (**Karahasan**, s. 517).

⁹⁸ Arpacı’ya göre ise, tüm kat maliklerinin yararlanabileceği bahçe, oyun yeri gibi yerlerin mevcut olmaması halinde söz konusu yerler KMK.m.4/f.son hükmü gereği ortaklaşa yararlanma için zorunlu bulunan yerlerden olması sebebiyle eklenti haline getirilemez. Diğer bir ifadeyle bu tür tesislerin bir tane olması durumunda bu yerler mutlak ortak yer sayılmalıdır. **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29-30. Aksi görüş için bkz. **Özmen**, Ortak Yer- Eklenti, s. 86.

⁹⁹ “Yapıların en alt bodrum katlarında ya da toprağa oturan kısımlarında veya içinde veya bahçelerinde yer üstünde veya yeraltında yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda belirtilen ortak alanlardan olup bu hali ile yönetilir. Bu sığınaklar sığınmak amacı ile olsa dahi bağımsız olarak satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz” (Sığınak Yönetmeliği, m. 13).

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.¹⁰⁰

Yukarıda sayılanlar dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girer.¹⁰¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.4/f.2'den de anlaşıldığı üzere birinci fıkradaki ortak yerlere ilişkin sayma sınırlayıcı nitelikte değildir. KMK.m.4/f.2'de, KMK.m.4 hükmünde sayılanlar ve sözleşme ile belirlenen ortak yerler dışında da ortak yerler olabileceği belirtilmiştir. Bu yerlerin ortak yerlerden sayılabilmeleri ise korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma için “zaruri”¹⁰² olması koşuluna bağlanmıştır. Kanunda sayılmamış olsa da niteliği gereği korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler, kanunda veya sözleşmede herhangi bir hüküm bulunması şart olmadan ortak yer sayılırlar.¹⁰³

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde yer alan tuvalet, ortak garaj, kömürlük ve elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olan yuvalar ve kapalı kısımların kanunen ortak yer sayılabilmesi için söz konusu yerlerin bütün taşınmaz bakımından korunmaya ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya hizmet etmeleri gerekmektedir. Zira KMK.m.2 hükmünde yer alan ortak yer tanımına göre, anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yer denilmektedir. Ayrıca KMK'nın 4. maddesinde “genel tuvalet, genel kömürlük ve ortak garajlar” gibi ibareler kullanılmıştır. Bu gibi yerlerin ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya hizmet

¹⁰⁰ Kanun koyucu uygulamada sık rastlanan somut yer ve şeyleri sayarak, ortak yerlerin konusunu örnekleme yöntemiyle belirlemeye çalışmıştır. Ancak ortak yerlerin kazuiistik yöntemle yapılan böyle bir sayımla belirlenmesi öğretide haklı olarak eleştirilmiştir. Eleştiriler için bkz. **Şengül**, s. 215, dnp. 47; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 19-20; **Özmen**, *Ortak Yer- Eklenti*, s. 74.

¹⁰¹ Tekinay'a göre KMK.m.4 hükmünün son fıkrası, KMK.m.2/b hükmünün tekrarından ibarettir. Kanunlarda gereksiz tekrarlara yer vermekten kaçınılmalıdır. Açıklamalar için bkz. **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 20.

¹⁰² “Zaruri”lik kavramının nitelendirilmesi için bkz. Birinci Bölüm, III, B, 4.

¹⁰³ **Öktem Çevik**, s. 42.

etmeyip, bağımsız bölümlerden birine tahsis edilmesi durumunda ortak yerlerden değil, eklentiden söz edilir.¹⁰⁴

Kanun gereği ortak yerlerin sayıldığı KMK.m.4/a hükmüne 5711 sayılı Kanun'un 2. maddesiyle “*temeller ve ana duvarlar*” ibaresinden sonra “*taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar*” ibaresi eklenmiştir.¹⁰⁵ Söz konusu düzenleme ile taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar gibi yerlerin anataşınmazın ortak yeri sayılmasının nedeni, ana yapının tamamını etkileyen sonuçlar doğurabilecek nitelikteki yerlerde kat maliklerinin bağımsız hareket etmelerini önlemektir. Ayrıca güçlendirme yapılırken karar alınmasında kolaylık sağlamak amaçlanmıştır.¹⁰⁶

Genel dam terasları Kanun gereği ortak yerlerdendir. Ancak teras bazı binalarda, çatı katı ya da çekme kat denilen binanın en üstteki dairesinin etrafında, önünde veya iki yanında bulunabilir. Bu tür terasların çekme katın bir parçası mı yoksa ortak yerlerden mi sayıldığı tartışma konusudur. Bu yerlerin bağımsız bölüme ait olduğu sözleşmeden veya onaylı projeden (örneğin, terasa çıkan ortak merdivenin bulunmaması¹⁰⁷) anlaşılıyorsa herhangi bir sorun yoktur. Ancak bu yerlerin bağımsız bölüme ait olduğu söz konusu belgelerden anlaşılıyorsa, bu tür teraslardan çekme kat maliki yararlanır, ancak buralardan yalnızca çekme kat malikinin yararlanması, buranın ortak yer sayılmasını engellemez. Onaylı projeye uygun olarak yalnızca çekme kattan girilebilen teras, çekme kat malikine aittir, aksi takdirde bu yerler ortak yerlerden sayılmaktadır. Tekinay'ın da haklı olarak belirttiği gibi, sadece bir tek kat

¹⁰⁴ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 19.

¹⁰⁵ Özmen/Kır'a göre söz konusu değişiklik esaslı bir değişiklik yaratmamıştır. Zira söz konusu yerlerin değişiklik yapılmadan da ortak yer kapsamında olduğu tartışmasızdır. Bu tür sayımlar kazuistik metotla yasa hazırlamanın başarısızlığına mahkum olacaktır. Bu değişiklik ile maddenin kenar başlığı değiştirilmemiş, sadece kapsama ilavelerde bulunulmakla yetinilmiştir. Ancak günümüzde ortak yerlerin yanı sıra ortak tesislerin varlığı da söz konusu olduğu için, maddenin kenar başlığı “ortak yer ve tesisler” şeklinde düzenlenmeli ve içeriğinde ortak tesislere örnekleme yapılmalıdır. (**Özmen/Kır**, s. 12).

¹⁰⁶ Şerafettin **Gökalp**, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *THD.*, S. 18, Y. 3, Şubat 2008, s. 183.

¹⁰⁷ **Esener/Güven**, s. 269.

malikinin yararlanma hakkına sahip olduğu bir yerin ortak yer sayılarak masraflarının tüm kat maliklerince karşılanması hakkaniyete uygun değildir.¹⁰⁸

Kanunen ortak yer sayılan diğer yerlerden olan depolar ve garajlar bağımsız bölüm veya eklenti niteliği almamışlarsa ortak yer sayılırlar. Zira resmi senette veya onaylı projede bağımsız bölüm veya eklenti oldukları belirtilmemiş depo ve garajlar ortak yerlerdendir.¹⁰⁹ Diğer bir ifadeyle depo veya garajların bağımsız bölüm, eklenti veya ortak yer olup olmadıkları kat maliklerinin iradelerine bağlıdır.

Avlular da KMK.m.4 hükmüne göre ortak yerlerdendir. Ancak bazı taşınmazlarda avluya yalnız zemin ya da bodrum katından geçilmesi söz konusu olduğundan diğer kat maliklerinin avlulardan yararlanması fiilen mümkün olmamaktadır. Böyle bir durumun varlığı halinde avlu, ortak yer olmaktan çıkarılıp bir bağımsız bölümün eklentisi haline gelebilir. Tekinay'a göre, söz konusu yerlerin projeye uygun olarak üstleri örtülerek garaj veya kömürlük haline getirilip eklenti halini alması mümkün olduğu gibi avlu olarak bırakılarak bir bağımsız bölümün eklentisini teşkil etmesi de mümkündür.¹¹⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.10/f.6 hükmüne göre, *"Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir"*.¹¹¹ Kanunkoyucunun ortak giderlerin karşılanması veya ortak kullanıma tahsis edilen bir yeri bağımsız bölüm teşkil etse dahi, niçin

¹⁰⁸ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 21; Nimet **Özkan Saruhan**, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2007, s. 27.

¹⁰⁹ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 22; **Germeç**, s. 98-99; **Karahasan**, s. 71; **Velidedeoğlu**, s. 372.

¹¹⁰ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 21.

¹¹¹ KMK.m.10 hükmüne 5711 sayılı Kanun'la eklenen söz konusu hükümde, ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin malik hanesine bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle tescil edilebilecekleri öngörülmüş, böylece bu nitelikteki bağımsız bölümlerin mülkiyeti belli bir kişi veya kişilere değil, diğer bağımsız bölümlere bağlanmıştır. Ayrıca el değiştiren bağımsız bölümlerin yeni maliklerinin kendiliğinden, ortak yararlanmaya özgülenmiş bulunan bağımsız bölümün de müşterek maliki olmaları sağlanmıştır. Böylelikle, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerle ilgili olarak eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerinin uygulanması amaçlanmaktadır (5711 sayılı Kanun m.3 Gereğesi).

ortak yer olarak kabul etmediği anlaşılmamaktadır.¹¹² Zira söz konusu hükümde öngörülen durumlarda bağımsız bölümler ortak yer olarak karşımıza çıkmaktadır.

3. Niteliği ve Fonksiyonlarına Göre Ortak Yerler

Kanun'dan kaynaklanan ortak yerleri niteliği ve fonksiyonlarına göre anayapının mevcudiyeti için zorunlu ortak yerler, anayapının bütününe hizmet eden ortak yerler ve anayapının bütününe faydalı ortak yerler olarak gruplandırmak mümkündür.¹¹³

a) Anayapının Mevcudiyeti İçin Zorunlu Olan Ortak Yerler

Arsa, temeller, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarları ile taşıyıcı sistemin diğer elemanları, çatılar, tavan ve tabanlar ile bağımsız bölümü birbirinden ayıran ortak duvarlar, giriş kapısı, kanalizasyon tesisatı, antre ve merdivenler anayapının mevcudiyeti için zorunlu olan ortak yerler ve şeylerdir. Söz konusu yerler kat mülkiyetine tâbi her binada zorunlu olarak ortak yerlerdendir.¹¹⁴

b) Anayapının Bütününe Hizmet Eden Ortak Yerler

Kalorifer daireleri ve kalorifer tesisatı, çöp kanalları, asansörler, bacalar, su, havagazı ve elektrik tesisatının ana hatları, sıcak ve soğuk hava tesisatı, sahanlıklar, koridorlar, yağmur olukları, yangın merdivenleri gibi yerler anayapıda yer almaları halinde nitelikleri gereği anayapının bütününe hizmet eden ortak yerler ve şeylerdir. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir'e göre¹¹⁵, söz konusu yerler her binada yer almayabilir, ancak yer almaları halinde aksi kararlaştırılmadıkça bunların ortak yer oldukları kabul edilir. Ancak Arpacı'ya göre¹¹⁶, aksi kararlaştırılmadıkça ifadesi hem Kat Mülkiyeti Kanunu'na, hem de kat mülkiyeti düzeninin amacına aykırılık teşkil

¹¹² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 613.

¹¹³ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 611-612, dpn. 29.

¹¹⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 611-612, dpn. 29. Bu grupta sayılan yerlerin tartışmasız olarak ortak yer sayılması gerektiğine katılan görüş için bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 34; Özmen, *Ortak Yer-Eklenti*, s. 76.

¹¹⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 612, dpn. 29.

¹¹⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 33-37. Benzer görüş için bkz. Özmen, *Ortak Yer- Eklenti*, s. 78.

etmektedir. Zira KMK.m.4/f.1 hükmünde kanun gereğince ortak yerler sayılmıştır. Söz konusu hükme göre “aşağıda yazılı yer ve şeyler bu kanun gereğince herhalde ortak yer sayılır”. Bu yerlerin ortak yer vasfının kaldırılamayacağı da kanunda belirtilmiştir. Söz konusu yerlerin bir binada bulunması zorunlu değildir, ancak bir binada yer almaları durumunda bunların ortak yer olduğu asıldır. Böylece sayılan yer ve şeylerin bir binada yer alması durumunda KMK.m.4 uyarınca bunların ortak yer olmadıklarına ilişkin aksine bir anlaşma yapılamaz. Ayrıca sayılan yer ve şeylerin sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılabileceği kabul edilse dahi, bu yerler, ortak yer vasfı kaldırıldıktan sonra kat mülkiyeti sistemine göre ya bağımsız bölüm ya da eklenti niteliği taşıyacaktır. Ancak genel olarak bu yerlerin hiçbiri bağımsız bölüm niteliğine sahip olamayacaktır. Söz konusu yerlerin eklenti olarak kabul edilmesi de Kanun’a ve kat mülkiyeti düzeninin amacına aykırı olmaktadır.¹¹⁷ Zira bu yerlerin eklenti olarak kabul edilmesi durumunda, ait olduğu bağımsız bölüm maliki dışındaki hiç kimse bu yerlerden yararlanamaz. Kat mülkiyeti kurulurken bu yerlerin eklenti olarak kararlaştırılması mümkündür. Ancak asansör, yangın merdivenleri, su, havagazı ve elektrik tesisatı gibi yerlerden sadece ait olduğu bağımsız bölüm malikinin faydalanabilmesi Kat Mülkiyeti Kanunu’nun amacına ters düşmektedir.

c) Anayapının Bütününe Faydalı Ortak Yerler

Kapıcı daireleri, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, kuyular, binanın genel su depoları, sığınaklar, müşterek garajlar, depolar, genel tuvalet ve lavabolar, televizyon, radyo ve telefon için müşterek antenler, elektririk, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus ve bağımsız bölümler dışında yer alan yuvalar ve kapalı kısımlar tahsis edildikleri hizmet dolayısıyla binanın bütününe faydalı şeylerdir. Bu yerlerin ortak yer olup olmadıkları tarafların arzusuna bakılarak anlaşılabilir. Örneğin garajlar¹¹⁸ ve depolar, tarafların arzusuna göre ortak yer,

¹¹⁷ Bu konuda yangın merdiveni örneğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Özmen**, Ortak Yer- Eklenti, s. 78. Bu tür yerlerin her binada bulunma zorunluluğunun olmayışı anataşınmazda mevcudiyetleri halinde ortaklaşa kullanmaya ilişkin zorunluluğu ortadan kaldırmaz. Zira her binada bulunma zorunluluğu ile ortaklaşa yararlanma konusundaki zorunluluk kavramları birbirinden farklıdır.

¹¹⁸ Yarg. 5. HD., T. 3.11.1982, E. 9878/K. 10702 “Dava konusu edilen garajın davalılara ait 9 numaralı bağımsız bölümün eklentisi olarak kayıtlı bulunduğu anlaşılmıştır. Garaj niteliğindeki yerin eklenti olmasını önleyen yasal bir hüküm yoktur. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 4. maddesine göre eklenti niteliğini kazanmış yerlerin ortak yer sayılması olanağı bulunmadığından

eklenti veya bağımsız bölüm olabilirler.¹¹⁹ Bazı yazarlara göre¹²⁰ söz konusu yerler tüm kat maliklerinin yararlanmasına tahsis edilmişse ortak yer, bir bağımsız bölüme tahsis edilmişse eklenti, başlı başına kullanılmaya elverişli bir bölüm ise bağımsız bölüm niteliğindedir. Söz konusu yerlerin ortak yer sayılması o yerlerin niteliklerine göre değil, tarafların arzusuna göre tayin edilen tahsis amacına bağlıdır. Arpacı'ya göre¹²¹ ise bu görüş depo ve garaj kavramıyla müşterek depo ve müşterek garajlar kastedilmiyorsa doğrudur. Ancak söz konusu yazarlar bu ifadeye temel olan sayımlarında müşterek garajlardan söz etmektedirler. Söz konusu yerleri zaruri ortak yer olmaktan çıkarmak, kanunun açık ve kesin olan ifadesine de aykırılık oluşturmaktadır. Ayrıca Arpacı'ya göre, zor anlarda bina sakinlerinin sığınıp kendilerini korumaları için yapılan sığınakların ortak yer sayılmayıp eklenti niteliğinde kabul edilmesi ve bu yerin sadece belirli kişilerin mülkiyetine bağlı kılınması kanunun amacına aykırı olacaktır.¹²² Ayrıca anayapının bütününe hizmet eden ortak yerler başlığı altında belirtildiği gibi, söz konusu yer ve şeyler KMK.m.4 uyarınca kanunen ortak yer olarak kabul edilmiş olup, bu yerlerin ortak yer olmaktan çıkarılması söz konusu hükme aykırılık teşkil etmektedir.¹²³

ve garajın ortak yer olduğuna ilişkin bir belge ve kanıt olmadığı gibi, yapıldığı günden beri de ortaklı kullanıldığı yolunda bir delil ve kanıt bildirilmediğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi doğru bulunmuştur” (**Karahacıoğlu/Altın**, s. 94).

¹¹⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 612, dpn. 29; **Özkan**, s. 34; **Özcan/Çatalkaya**, s. 136; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 25, dpn. 3. Yarg. 5. HD., T. 11.4.1983, E. 3585/K. 3642 “Garaj ve depo gibi yerler hem bağımsız bölüm, hem eklenti, hem de ortak yer niteliğinde görünebilir” (**Karahasan**, s. 490-491).

¹²⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 612, dpn. 29; **Özkan**, s. 34. Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., T. 8.11.2010, E. 10709/K. 14767 “Dava dilekçesinde, tapu iptali, arsa paylarının düzenlenmesi, depoların ortak alan olarak belirlenmesi istenilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasası 4. ve 6. maddelerine göre de ortak yerler arasında sayılmayan ve ortak yer olduğuna dair bir kayıt bulunmayan, eklenti olarak da gösterilmeyen depolara arsa payı verilip bağımsız bölüm niteliği kazandırılmış olması yasaya uygundur. Bu durumda (1) numaralı bağımsız bölümün depo niteliği ile arsa payı da verilme suretiyle davalı adına tapuya tescil edildiği, ortak yer olarak gösterilmediği halde davalının mülkiyet hakkını ortadan kaldırır şekilde bu bağımsız bölümün tapusunun iptali ile arsa paylarının diğer bağımsız bölümlere eklenmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

¹²¹ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 37. Benzer görüş için bkz. **Özmen**, *Ortak Yer- Eklenti*, s. 77.

¹²² **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 36.

¹²³ **Özmen**, *Ortak Yer- Eklenti*, s. 76; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 36-37.

4. Anayapı ile İlişkileri Bakımından Ortak Yerler

Klasik kat mülkiyetinde ortak yerler, KMK.m.4 hükmü çerçevesinde anayapının içinde veya dışında yer alabilir. Anayapı içinde yer alan ortak yerler nitelikleri gereği anayapıda bulunması gereken ortak yerler ve anayapı içinde olabileceği gibi dışında da bulunabilen ortak yerler olmak üzere ikiye ayrılır. Söz konusu ayrımlar, KMK.m.4 hükmünde üç bent halinde sayılan yerler hakkında olabileceği gibi, KMK.m.4/son hükmü gereğince “yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler” hakkında da olabilir. Ayrıca ortak yerler sözleşme ile belirlenmiş de olabilir. Bu durumda da söz konusu ayrımlar geçerli olacaktır.

a) Anayapıdaki Ortak Yerler

(1) Nitelikleri Gereği Anayapıda Bulunması Gereken Ortak Yerler

Kat Mülkiyeti Kanunu m.4 hükmünde yer alan ortak yerlerden olan temeller, ana duvarlar, taşıyıcı kolon ve kirişler, tavan ve tabanlar, bağımsız bölümleri ayıran duvarlar, merdivenler, asansörler, çatılar, bacalar nitelikleri gereği anayapıda bulunacak ortak yerlerdendir.

(2) Anayapı İçinde Olabileceği Gibi Dışında da Bulunabilen Ortak Yerler

Genel kömürlük ve ortak garajlar, anayapı içinde olabileceği gibi anayapının dışında da yer alabilir. Ayrıca su, havagazı ve elektrik tesisleri ile kanalizasyon tesisleri gibi ortak yer ve şeylerin bir kısmı zorunlu olarak anayapının içinde bir kısmı da zorunlu olarak anayapının dışında yer alacaktır.¹²⁴

b) Anayapı Dışındaki Ortak Yerler

Ortak yerlerden bazıları niteliği gereği anayapının dışında yer almak zorundadır. Örneğin kuyu ve sarnıçlar gibi bir kısım ortak yerler anayapının dışında bulunacaktır.

¹²⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 41.

5. Tahsis Amacına Göre Ortak Yerler

a) Özel Bir Amaca Tahsis Edilmiş Ortak Yerler

Yargıtay uygulamasına göre belli bir amaç için yapılmış ortak yerlere “*özel tahsisli ortak yerler*” denilmektedir. Özel bir amaca özgülenmiş ortak yerlerin başka bir amaç için kullanımı¹²⁵ veya söz konusu amaca aykırı olabilecek bir ek tesisatın yapımı doğru değildir.¹²⁶ Örneğin apartman aydınlığı özel tahsisli bir ortak yer olduğu için, buraya hidrofor konulamaz.¹²⁷ Ertaş’a göre ise, KMK.m.2/b ve 4. maddelerinden böyle bir sonucu çıkarmak doğru değildir. Yapılacak ek tesisler, TMK.m.737 kapsamı dışında kat maliklerinin haklarını olumsuz olarak etkilemedikçe, KMK.m.42 hükmü çerçevesinde söz konusu ortak yerlere ek tesislerin yapımını engelleyen bir kanun hükmü yoktur.¹²⁸

b) Özel Bir Amaca Tahsis Edilmemiş Ortak Yerler

Özel bir amaca tahsis edilmiş ortak yerler dışındaki diğer ortak yerlere özel bir tahsis amacı bulunmayan ortak yerler denilmektedir. Bu gibi ortak yerler özel bir amaca tahsis edilmediği için, bunların başka amaçlar için kullanımı mümkündür. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi’nin 18.11.1993 tarihli bir kararına göre “apartman

¹²⁵ Yarg. 18. HD., T. 11.12.2006, E. 7513/K. 10438 “Kat Mülkiyeti Yasası uygulamasında, özel ortak amaçlara tahsis edilmiş ortak yerlerin bu özel amaca tahsisi kaldırılmadığı müddetçe herhangi bir gelir getirmesi ve tüm kat maliklerinin oybirliğiyle karar alması halinde dahi kiraya verilmesi mümkün olmadığından bu gibi yerlerin işgali sebebiyle de ecrimisil istenemez. Somut olayda davaya konu edilen sığınak da, özel amaca tahsisli bu ortak yerlerden sayıldığından, ecrimisile yönelik talebin reddine karar verilmesi gerektiğinin dikkate alınmaması doğru görülmemiştir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

¹²⁶ Halil **Yılmaz**, “Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları”, *THD.*, S. 10, Y. 2, Haziran 2007, s. 52. Yarg. 5. HD., T. 14.3.1983, E. 2592/K. 2362 “Dava ana yapının otak sayılan yerlerinden olan bahçeye davacının yaptığı garajı yıkan davalıların bu haksız el atmalarının önlenmesi istemine ilişkindir. Davacı, bu garajı kat malikleri kurulunun 20.5.1971 günlü kararında kendisinin kullanımına bırakılan kısımda yaptırdığını ve bu nedenle de davacıların el atmaya ve yıkmaya hakları bulunmadığını ileri sürmüş ve bu görüş mahkemece de benimsenerek davalıların el atmalarının önlenmesine karar verilmiştir. Oysa, sözü edilen kat malikleri kurulu kararında, bahçenin sadece bahçe olarak kullanımında özel bir taksim yapılmıştır. Bu durumda kat malikleri kendilerine bırakılan yerde, ancak (bahçe) için yapılabilecek tasarruflarda bulunabilirler. Garaj yapmak bahçe faaliyeti içine giremeyeceğine göre, davacının bahçede garaj yapması yasaya uygun davranış olmadığından buna mani olan davalıların el atmalarının önlenmesi istenemez. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru bulunmamıştır” (**Karahasan**, s. 601).

¹²⁷ Yarg. 5. HD., T. 24.3.1994, E. 5663/K. 9309 (**Ertaş**, s. 416, dpn. 7).

¹²⁸ **Ertaş**, s. 416.

bahçesi özel tahsisli bir yer olmadığından kullanımı artırmak için otopark yapılabilir".¹²⁹

IV. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER

A. Genel Olarak

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken tek parsel ve tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir. Kırsal kesimlerden şehirlere göçün ve bunun sonucunda şehir nüfusunun hızla artması, parsellerde yer alan yapıların birden fazla bağımsız bölümü içeren büyük blokların veya ortak yapı ve tesislere sahip birden fazla blok yapının oluşması sonucunu doğurmuştur.¹³⁰ Bu nitelikteki yapılarda özellikle yönetim ve ortak giderlere katılım konusunda sorunlar ortaya çıktığı için 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun ile "Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler" başlığını taşıyan Ek.m.3 KMK'ya eklenmiştir. 2007 yılında yürürlükten kaldırılan söz konusu maddeye göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde düzenlenen ortak yerler, niteliğine uygun düştüğü ölçüde toplu yapılar için de ortak yer sayılırlar. Kat Mülkiyeti Kanunu'na 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun'la eklenen 67. ve 69. maddelerde ise toplu yapılarda "ortak yer kavramı"¹³¹ ayrıca düzenlenmiştir. Zira toplu yapı¹³² uygulamasının ortaya çıkardığı sorunlar Kat

¹²⁹ Yarg. 18 HD., T. 18.11.1993, E. 12027/K. 12664 (YKD., C. 20, S. 3, Mart 1994, s. 434-435).

¹³⁰ Tok, s. 129; Gökalp, s. 188; Sirmen, s. 490; Eren, *Mülkiyet*, s. 186; Yavuz, s. 43; Antalya, s. 105; Öktem Çevik, s. 15-16; Erdoğan Gökçe, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun'dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları", *İBD.*, C. 83, S. 2, 2009, s. 709; H. Yılmaz, s. 50; Kurt, s. 800-801.

¹³¹ KMK'nın 4. ve 67. maddelerinin kenar başlıkları "Ortak yerler" şeklindedir. Kenar başlıkları, kanunun planını ayrıntılı şekilde gösterme, aranılan hükmün kolaylıkla bulunmasını sağlama, hükmün kapsamının açık olarak anlaşılmasını kolaylaştırma gibi işlevlere sahiptir (Ayrıntılı bilgi için bkz. Jale G. Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, 6098 sayılı Yeni Borçlar Kanuna Uyarlanmış, Birinci Cilt*, 9. bs., İstanbul 2012, s. 53-54; Seyfullah Edis, *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, Ankara 1989, s. 73-74; Ferit H. Saymen, "Matlaplar Kanun Mudur?", *İÜHF.M.*, C. 10, S. 3-4, 1945, s. 565-578; Ferit H. Saymen, "Yine Matlaplara Dair", *İÜHF.M.*, C.12, S.1, 1946, s. 270-279). Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun iki maddesinde aynı kenar başlığının kullanılması kanun yapma tekniği açısından isabetli değildir. Şengül'ün de belirttiği gibi KMK.m.67 hükmünün kenar başlığı KMK.m.4 hükmünden farklı olarak "toplu yapı ortak yerleri" şeklinde ifade edilmelidir. (Şengül, s. 189, dpn. 2).

¹³² Toplu yapılara ilişkin hükümler ayrıca düzenlenmeden önce de Yargıtay kararlarında toplu yapı ifadesi kullanılmıştır. Bkz. Yarg. 13. HD., T. 13.04.2004, E. 2003/15614, K. 2004/5236 (Corpus, Mevzuat ve İçtihat Programı).

Mülkiyeti Kanunu'nda yeni ve ayrıntılı düzenlemeler yapılmasını zorunlu kılmıştır. Böylece toplu yapılara ilişkin ortak yerlerin belirlenmesinde KMK.m.4 hükmü ile KMK.m.67 ve m.69 hükümleri birlikte değerlendirilerek bir sonuca varılacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda toplu yapılara ilişkin düzenlemeler yapıldıktan sonra 16.08.2008 tarihli "Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik" ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2008 tarihli ve 1651 sayılı Genelgesi çıkarılmıştır. Söz konusu Yönetmelik ve Genelge'de toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Toplu yapılara özgü getirilen KMK.m.66 vd. hükümlerinde klasik kat mülkiyeti karşısında toplu yapıların niteliği gereği özellik arz eden hususlar düzenlenmiştir. Böylece klasik kat mülkiyetinde yer alan ve toplu yapılar bakımından da uygulanabilir hükümler açısından gereksiz tekrarlardan kaçınılmıştır. Bu amaçla KMK.m.74 hükmünde toplu yapılar kısmında öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen bütün hükümlerin, toplu yapılar hakkında da doğrudan doğruya veya kıyas yoluyla uygulanacağı ifade edilmiştir.

Toplu yapılarda yönetimin konusunu oluşturacak tek bir ortak yer ve tesis kavramı ile tek bir yönetim anlayışından söz etmek mümkün değildir. Klasik kat mülkiyetinde yönetimin konusunu bütün bağımsız bölüm maliklerinin paylı mülkiyetinde bulunan ortak yer ve tesisler teşkil etmektedir. Toplu yapılarda ise tüm bağımsız bölüm maliklerinin yönetimine tâbi ortak yer ve tesislerin yanında, blok yapı, grup yapı ve parsellere ait ortak yerler de bulunmaktadır. Toplu yapılarda yönetim başlığını taşıyan KMK.m.69 hükmüne göre toplu yapılarda ortak yerler; "bloğa ait ortak yerler", "adaya ait ortak yerler" ve "toplu yapı ortak yerleri"nden oluşmaktadır. Çocuk parkları, yüzme havuzları, bisiklet yolları, yürüme yol ve alanları, spor alanları toplu yapılarda yer alan ortak yerlere örnek olarak gösterilebilir.¹³³

Tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyeti sisteminin aksine toplu yapılar nitelikleri gereği karmaşık bir yapıya sahiptir. Zira klasik kat mülkiyetinde

¹³³ Eren, *Mülkiyet*, s. 188.

tek parsel tek bloktaki bağımsız bölümler ne kadar çok olursa olsun, ayrıntılı KMK hükümleri ve yerleşmiş içtihatlarla kat maliklerinin söz konusu ortak yerleri yönetmeleri kolay hale gelmiştir. Ancak klasik kat mülkiyetine ilişkin bu hususlar, toplu yapılara ilişkin 2007 tarihinde yapılan değişikliklerin yeni olması ve toplu yapılara ilişkin yerleşik içtihatların henüz oluşmaması nedeniyle toplu yapılar bakımından geçerli değildir. Toplu yapılar hususunda asıl karmaşa toplu yapıların niteliği ve toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin hükümlerden kaynaklanmaktadır.¹³⁴ Zira toplu yapılarda tek bir ortak yer ve tesis kavramından söz edilemez. Diğer bir ifadeyle toplu yapı bünyesindeki tüm bağımsız bölüm maliklerinin yönetimine tâbi ortak yer ve tesislerin yanında, bloklara veya adalara ait ortak yerler de bulunabilmekte ve bu yerlerin yönetimi farklı alt yönetim birimlerine ait olmaktadır.¹³⁵

Şengül'ün de belirttiği gibi klasik kat mülkiyeti ilişkisinin temelini bağımsız bölümler ve bunlara ilişkin arsa payları oluşturmaktadır. Zira klasik kat mülkiyetinde ortak yerler üzerindeki hak sahipliği ve yararlanma hakkı, bağımsız bölüme ve arsa payına bağlıdır. Ancak toplu yapılarda, toplu yapının temelini ortak yer ve tesisler oluşturmaktadır.¹³⁶ Zira KMK.m.66/f.1 hükmüne göre, “*toplulu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder*”.¹³⁷ Söz konusu hükme göre, bir veya birden çok imar parselini ve bu parseller

¹³⁴ Aybay/Hatemi, s. 243; Şengül, s. 212; Yıldırım, s. 81-82; Eren, *Mülkiyet*, s. 187; Ömer Lütfi Coşar, “Toplu Yapılarda 634 Sy. Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren 5711 Sy. Kanuna “Uyarlanmamış” Yönetim Planlarının Uygulaması Sorunu”, *İBD.*, C. 86, S. 2, Mart Nisan 2012, s. 241.

¹³⁵ H. Yılmaz’a göre, bu ortak yer ve tesislerin amacına uygun olarak bir disiplin içinde kullanılmaları, bakım ve onarımlarının yapılması, bunlar için gerekli giderlerin toplanıp harcanması toplu yapı yönetimini zorunlu kılmaktadır (H. Yılmaz, s. 50).

¹³⁶ Şengül, s. 189.

¹³⁷ Yarg. 18. HD., T. 11.11.2010, E. 8986/15084 “Bir sitede toplu yapı yönetiminin kurulabilmesi için, sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde belli bir yerleşim planına göre kurulmuş olması, altyapı tesislerinin ve ortak kullanım yerlerinin bulunması ve bunların yönetiminin birbirleriyle bağlantılı olması gerekir” (YKD., C. 37, S. 2, Şubat 2011, s. 297-299).

üzerinde kat maliklerini birbirine bağlayan asli unsur bağımsız bölümlere özgülenmiş alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlerdir.

B. Toplu Yapı Kapsamında Ortak Yerlerin Unsurları

1. Toplu Yapı Kapsamında Bulunma

Kat Mülkiyeti Kanunu m.67 hükmüne göre, *“Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline tescil edilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır”. Söz konusu düzenlemeye göre, toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerin unsurlarından biri, ortak yerlerin toplu yapı kapsamında yer almasıdır. Toplu yapı kapsamında yer alan ortak yerlere ilişkin bu unsur, bu yerleri, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen ortak yerlerden ayırmaktadır. KMK.m.67 hükmüne göre toplu yapı ortak yerleri ortak yer niteliğindeki parseller ve ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden oluşmaktadır. Bunların yanı sıra blok ortak yerleri ve ada ortak yerleri de toplu yapı kapsamında yer almalıdır.

Toplu yapılardaki ortak tesislerin bulunduğu parsellerin malikleri, diğer kat maliklerinin ortak tesisleri kullanmasına engel olmakta, uyuşmazlık ve huzursuzlukların çoğunluğu da bu davranışlardan çıkmakta idi. Kat Mülkiyeti Kanunu’na toplu yapılarda ortak yerlere ilişkin hükümlerin eklenmesi ile birlikte söz konusu sorunlar çözülmüştür. Zira KMK.m.67/son hükmüne göre, toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edilmiştir.¹³⁸

¹³⁸ Nihat **Yavuz**, *5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplu Yapıların (Sitelere) Yönetimi*, Ankara 2009, s. 5.

2. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması ve Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Zaruri Olması

Kat Mülkiyeti Kanunu m.67 hükmüne göre toplu yapılarda ortak yerlerin unsurlarından bir diğeri de ortak yerlerin bağımsız bölümlerin korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmeleridir. Ayrıca söz konusu kullanma, korunma veya faydalanmanın zaruri olması gerekmektedir. Kat mülkiyetinde ortak yerlerin unsurlarına ilişkin açıklamalar burada da aynen geçerli olacaktır.¹³⁹

C. Toplu Yapı Kapsamındaki Ortak Yerlerin Belirlenmesi

Toplu yapı kapsamında ortak yerler, tapu siciline kayıt, vaziyet planı ve projelerinde veya yönetim planında yapılan düzenlemelerle belirlenebilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.67/f.1 ve f.2 hükümlerinde toplu yapılarda yer alan ortak yerlerin tapu siciline yapılacak bir kayıt ile belirlenebileceği düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre “*Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır”. Maddenin birinci fıkrasında ortak yer niteliğindeki parseller düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, tapu siciline yapılacak kayıt ile, ortak yer niteliğindeki parsellerden yararlanacak ve bu nitelikteki ortak yerlerden faydalanacak bağımsız bölümler belirlenmiş olmaktadır. Hükümün ikinci fıkrasında ise toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tahsisi düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca ortak yerin yer aldığı parselin tapu sicilindeki sayfada gösterilmesi, bu suretle ortak yer niteliğindeki sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümler tarafından kullanılacağı belirtilmesi gerekmektedir.

¹³⁹ Bkz. Birinci Bölüm, III, B, 3, 4.

Toplu yapı kapsamında yer alacak ortak yerlerin belirlenme şekillerinden bir diğeri de söz konusu ortak yerlerin toplu yapı vaziyet planı ve projelerinde gösterilmesidir. Vaziyet planı ve projelerin düzenlendiği KMK.m.68/f.1 hükmüne göre, “*Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir*”. Söz konusu hükümde toplu yapı vaziyet plan ve projelerinde yer alacak hususlar belirtilmiştir. Bu hususlardan biri de toplu yapılarda yer alan ortak nitelikteki yerler ve tesislerdir. KMK.m.68 hükmü, ortak kullanım alanlarının hangi bağımsız bölüme tahsis edildiğinin tapu sicilinde belirtilmemesi durumunda ortak yerlerin tahsis durumu hakkında yol gösterecektir.¹⁴⁰

Toplu yapı kapsamında yer alacak ortak yerlerin toplu yapı yönetim planında yer alacak düzenlenmeyle de belirlenmesi mümkündür. KMK.m.70/f.1’e göre “*Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir*”. Toplu yapılar için hazırlanacak yönetim planlarında yer alacak hususlardan biri de toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerdir.

D. Toplu Yapı Kapsamındaki Ortak Yerlerin Çeşitleri

1. Bloğa Ait Ortak Yerler

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 74. maddesinde belirtildiği üzere toplu yapılara ilişkin düzenlemelerde hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan düzenlemeler doğrudan doğruya ya da kıyas yoluyla toplu yapılarda da uygulanabilmektedir. Söz konusu hüküm, toplu yapılar bünyesinde yer alan blok yapılara ait ortak yerlerin tespiti açısından da geçerlidir.¹⁴¹ Zira toplu yapılara ilişkin kat mülkiyeti hükümlerinde blok ortak yer ve tesislerinin nelerden oluşacağına ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Bu durumda ortak yer tanımının yer aldığı KMK.m.2/b ve klasik kat mülkiyetinde ortak yer ve tesislerin nelerden oluştuğuna ilişkin

¹⁴⁰ Yıldırım, s. 86-87; Öktem Çevik, s. 50.

¹⁴¹ Şengül, s. 214.

düzenleme olan KMK.m.4 hükümleri değerlendirilerek bloklara ait ortak yer ve tesisler tespit edilecektir.¹⁴² Bloğa ait ortak yerler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde yer alan yerler¹⁴³ ile o bloğa ait, çatı, yağmur inişleri, elektrik tesisatı, merdivenler, ana giriş kapısı, kazan dairesi, merdiven ve koridor aydınlatmaları gibi toplu yapılarda yalnız bir bloğu ilgilendiren ortak yerlerden oluşmaktadır.¹⁴⁴ Ayrıca bloğa tahsis edilen yüzme havuzu, tenis kortu, sosyal tesisler, spor salonları ve çocuk parkları gibi tapu sicilinde, toplu yapının vaziyet plan ve projelerinde veya toplu yapı yönetim planında bloğa özgülenen ortak yerler de bulunabilecektir.¹⁴⁵ Ancak toplu yapılarda anayapı kavramına yer olmadığı için, blok yapıların sahip olduğu ortak yer ve tesisler, sadece o blok bünyesinde bulunan ve bağımsız bölüm ya da eklenti niteliğinde olmayan yer ve tesislerden oluşacaktır. Diğer bir ifadeyle, toplu yapılarda blokların oturdukları zemin kapsamında kalan KMK.m.4/f.1 hükmünde sayılan yerler kural olarak blok ortak yer ve tesislerindedir.¹⁴⁶ Bloğun oturduğu zemin dışında kalan yerlerin blok ortak yeri niteliğini kazanabilmesi ise, söz konusu yerlerin o bloğa özgülemesi ile mümkündür.¹⁴⁷ KMK.m.4/f.1 hükmünde sayılan temeller, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, asansörler, çatılar gibi yerler nitelikleri gereği blok yapı içinde bulunmak zorundadır.¹⁴⁸ Blok yapı içinde yer alması zorunlu olmayan genel çamaşırılık, genel kömürlük, ortak garajlar ve sığınak gibi yerler blok yapının oturduğu zeminde yer almaktaysa bu yerler kanun gereği blok ortak yeri niteliğindedir. Ancak söz konusu yerler blok dışında yer

¹⁴² Şengül, s. 214.

¹⁴³ KMK.m.4 hükmünde yer alan ortak yerler için Bkz. Birinci Bölüm, III, D, 2, b.

¹⁴⁴ Öktem Çevik, s. 51; Şeref Kısacık, "Site Yönetim Planı Örneği", *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 1167.

¹⁴⁵ Öktem Çevik, s. 51; Şengül, s. 409.

¹⁴⁶ Şengül, s. 217; Öktem Çevik, s. 51.

¹⁴⁷ Şengül, s. 217.

¹⁴⁸ KMK.m.4 hükmünde sayılan ve kat maliklerinin bağımsız bölümleri dışında yer alan kanalizasyon tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler gibi zorunlu olarak tesisatın bir kısmının blok yapı içinde diğer kısmının ise blok yapı dışında yer alması gereken yerler söz konusu olabilir. Bu durumda blok yapı dışında kalan yerler aksi kararlaştırılmadıkça TMK.m.727/f.1 hükmü uyarınca blok yapı ortak yeri sayılacaktır (Şengül, s. 218).

alıyorsa özgüleme yapılması halinde blok ortak yeri niteliğini alabilir. Mutlaka blok dışında yer alan kuyu ve sarnıç gibi yerler sadece özgüleme yoluyla blok ortak yeri sayılabilir.¹⁴⁹

Ayrıca KMK.m.4 hükmünün son fıkrası uyarınca bu hükümde sayılmamakla birlikte blok yapının oturduğu zeminde yer almak koşulu ile korunma ve ortaklaşa kullanma veya yararlanma için zorunlu olan yer ve şeyler de kanun gereği blok ortak yeri sayılacaktır.¹⁵⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69/f.1, c.1 hükmüne göre, aynı parsel içerisinde blok niteliği taşımayan yapılar bulunabileceği gibi, blok yapılar ile blok niteliği taşımayan yapılar bir arada da bulunabilir. Blok niteliği taşımayan yapıların kullanımına özgülenen çocuk parkı ve yüzme havuzu gibi sosyal tesis ve hizmetler; blok niteliği taşımayan yapıların yer aldığı parselin ortak yerleri olan bahçe ve garaj gibi yerler blok niteliği taşımayan yapıların ortak yeri olarak değerlendirilebilecektir.¹⁵¹

2. Adaya Ait Ortak Yerler

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69/f.2, c.1 hükmüne göre “*Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*”. Söz konusu hükümde bir adada birden çok parsel yer alması halinde adayı oluşturan parsellere ait ortak yerlere ilişkin yönetim hususu düzenlenmektedir. Ada, dört tarafı yollarla çevrili olan veya çevresinin bir kısmında park, orman gibi genel hizmetlere ayrılmış arazi parçaları bulunan, tek ya da birden fazla kadastral veya imar parselinden oluşan arazi parçasıdır.¹⁵² Bahçeler, yüzme

¹⁴⁹ Şengül, s. 219.

¹⁵⁰ Şengül, s. 219.

¹⁵¹ Öktem Çevik, s. 51-52.

¹⁵² Şengül, s. 239.

havuzu, tüm adaya hizmet eden ısınma sistemi, parklar adaya ait ortak yerlere örnek olarak verilebilir.¹⁵³

3. Toplu Yapı Ortak Yerleri

a) Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu m.67 hükmünde toplu yapılarda ortak yerler düzenlenmiştir. Toplu yapı ortak yerleri, kanundaki ayırım ve nitelikleri dikkate alınarak sınıflandırılabilir. Kanundaki ayırma göre ortak yerler, ortak yer niteliğindeki parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden oluşmaktadır. Niteliğine göre ortak yerler ise, ortak hizmet yerleri ile ortak koruma yerlerinden oluşmaktadır.

b) Çeşitleri

(1) Kanundaki Ayırma Göre

(a) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller

Kat Mülkiyet Kanunu m.67/f.1 hükmüne göre, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş parseller, özgülendikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.¹⁵⁴ Ortak parseller içerisinde ortak kullanım yerleri yer alabileceği gibi toplu yapının sosyal tesisleri de yer alabilir. Söz konusu hükme göre, bir veya birden fazla parselin ortak yer olabilmesi için, bunların toplu yapı kapsamında bulunması, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmesi, bu parsellerden her birinin malik hanesine tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilmesi gerekmektedir. Ayrıca Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2008/1, 1651 sayılı Genelgesi'ne göre, ortak

¹⁵³ Öktem Çevik, s. 52; Şengül, s. 240.

¹⁵⁴ Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 8. maddesinin 5. fıkrasına göre de "Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yerleri olur".

yerlerden faydalanan parseller ve/veya bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel veya bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna ilişkin belirtme yapılır. Böylece toplu yapı kapsamında bulunan bir parselin tamamı bir veya birkaç parseldeki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmalarına özgülenebileceği gibi, toplu yapı kapsamında yer alan tüm bağımsız bölümlere de özgülenebilir. Burada önemli olan husus, ortak kullanma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parsel ya da parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının tapu sicilinde malik hanesinde gösterilmesidir. Sicile yapılacak tescille, ortak yerlerle bağımsız bölümler arasında eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olur.¹⁵⁵ Böylece KMK.m.6/f.4 hükmündeki düzenleme uyarınca bağımsız bir bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması durumunda o bağımsız bölümün ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkı da kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur. Ayan'a göre bunlardan biri devredilirken diğerinin saklı tutulması veya aynı anda farklı kişilere devredilmeleri mümkün değildir.¹⁵⁶

Ortak parsel, KMK.m.4 hükmünde sayılan ortak yer ve şeylerden farklı bir özellik taşımaktadır. Zira KMK.m.4 hükmünde sayılan yer ve tesisler tapuya tescil edilmezken, ortak parsel tapuya tescil edilecektir.¹⁵⁷

(b) Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri

Kat Mülkiyeti Kanunu m.67 hükmüne göre toplu yapı ortak yerleri, ortak yer niteliğindeki parseller ve ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden oluşmaktadır. Söz konusu hükmün ikinci fıkrasına göre, “*Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır*”. Söz konusu düzenlemeye göre, birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri sayılabilmesi

¹⁵⁵ **Aybay/Hatemi**, s. 244; **Germeç**, s. 1237; **Öktem Çevik**, s. 54-55; **Yıldırım**, s. 85; E. Saba **Özmen/Hafize Erden**, “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Değerlendirmesi”, *İBD.*, C. 74, S. 10-11-12, 2000, s. 961.

¹⁵⁶ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 404.

¹⁵⁷ **Öktem Çevik**, s. 54.

için önemli olan husus, bu ortak yerlerin hangi bağımsız bölümlere tahsis edilmiş olduğudur. Bu durumda toplu yapı kapsamındaki ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden, kendilerine tahsis edilmeyen bağımsız bölüm malikleri yararlanamayacaktır. Diğer bir ifadeyle, toplu yapı kapsamında bulunan bir parsel üzerindeki bir sosyal veya altyapı tesisi, o parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin ortak yeri olmayıp, hangi bağımsız bölümlere özgülenmişse o bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılırlar.¹⁵⁸ Bir sosyal veya alt yapı tesisi, yer aldığı parseldeki bağımsız bölümlere, diğer parseldeki veya toplu yapıyı oluşturan parsellerdeki bağımsız bölümlerin tamamına özgülenmiş olabilir.¹⁵⁹

Çocuklar için kreş ve anaokulu, yetişkinler için toplantı salonu ve lokal gibi yerler ortak sosyal tesislerin örneğini oluşturmaktadır.¹⁶⁰ Toplu yapının alt yapı tesisleri ise, toplu yapı için gerekli olan kanalizasyon şebekesi, arıtma tesisleri, su, havagazı, elektrik tesisatının tümünü kapsamı içine almaktadır.¹⁶¹

Sadece bir kısım bağımsız bölümler tarafından kullanılan ortak yerler üzerindeki mülkiyet ilişkisinin niteliği, KMK.m.16/f.2 hükmü dikkate alınarak belirlenecektir. KMK.m.16/f.2 hükmüne göre, “*Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır*”. Söz konusu hükme göre kat malikleri ortak yerlerin kullanımına ilişkin olarak kendi aralarında sözleşme yapabilirler. KMK.m.74 hükmü uyarınca toplu yapılara ilişkin düzenlemelerde hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan düzenlemeler doğrudan doğruya ya da kıyas yoluyla toplu yapılarda da uygulanabileceğinden, KMK.m.16/f.2 hükmüne dayanarak toplu yapılar için de yönetim planına konulacak bir hükümle, ortak

¹⁵⁸ Örneğin, bir parselde ortak bir halı saha varsa bu halı saha hangi parsellerdeki bağımsız bölümlerin yararlanmasına tahsis edilmişse, yalnız sahanın bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri değil, diğer parsellerdeki bağımsız bölüm malikleri de bu ortak yerden yararlanırlar (Yıldırım, s. 85). Yüzme havuzu ve sosyal tesisin de KMK.m.67 kapsamında ortak yer olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. Erman, s. 146.

¹⁵⁹ Germeç, s. 1237; Öktem Çevik, s. 59.

¹⁶⁰ Öktem Çevik, s. 59.

¹⁶¹ Öktem Çevik, s. 33.

yerlerden hangi bağımsız bölüm maliklerinin yararlanabileceği düzenlenebilir.¹⁶² Yönetim planında herhangi bir düzenleme söz konusu değilse, ortak yerlerin parselde özgülenmesi durumunda, KMK.m.16/f.1 hükmüne göre ortak yerlerden yararlanacak olan bağımsız bölüm malikleri, söz konusu ortak yerler üzerinde arsa payları oranında paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olacaklardır. Ortak yerlerin bağımsız bölüme özgülenmesi durumunda ise, maliklerin birbirlerinin kullanma haklarını engellemeyecek derecede eşit şekilde paylı mülkiyet hükümlerine göre bu nitelikteki ortak yerlerden yararlanma hakları söz konusudur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal veya altyapı tesisi, hangi bağımsız bölümlere özgülenmişse o bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı için, bunlardan yararlanmak için tahsis edilen bağımsız bölümlerin söz konusu ortak yerler üzerinde arsa payları oranında eşyaya bağlı paylı mülkiyet hakkı bulunmaktadır.¹⁶³ Söz konusu ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden, kullanımlarına tahsis edilmemiş diğer yapı veya bağımsız bölüm maliklerinin yararlanabilmeleri imkânı, onlar lehine taşınmaz yararına bir irtifak hakkı tesis etmek suretiyle gerçekleştirilebilecektir.¹⁶⁴

(2) Niteliğine Göre

(a) Ortak Hizmet Yerleri

Toplu yapı ortak hizmet yerleri, toplu yapıların bakımı, korunması, işletilmesi ve toplu yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin kullanma ve yararlanması için oluşturulmuş yapı, tesis, alan, tesisat, şebeke ve benzeri şeylerdir. Toplu yapılarda ortak kullanım alanlarını oluşturan yüzme havuzları, parklar, garajlar, sosyal tesisler ile bekçi barınağı, yeraltı tesisatları ortak hizmet yerlerine örnek olarak verilebilir.¹⁶⁵

¹⁶² Öktem Çevik, s. 60.

¹⁶³ Öktem Çevik, s. 60.

¹⁶⁴ Öktem Çevik, s. 60-61, dpn. 92.

¹⁶⁵ Öktem Çevik, s. 57-58.

(b) Ortak Koruma Yerleri

Toplu yapının doğal ve estetik görünümünü oluşturan ve korunması gereken ortak yerlere toplu yapı ortak koruma yerleri denilmektedir. Örnek olarak, toplu yapıda yer alan ağaçlar, bitki örtüsü ve korular verilebilir.¹⁶⁶

¹⁶⁶ Öktem Çevik, s. 58.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. GENEL OLARAK

Kat mülkiyeti, kat malikleri bakımından birlikte yaşama zorunluluğu getirmektedir. Bu nedenle, kat malikleri arasındaki ilişkiler düzenlenirken kendine özgü bir takım kuralların öngörülmesi şarttır. Zira bağımsız bir yapıda yaşayan malik ile kat mülkiyeti düzeninde bir arada yaşayan kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri aynı değildir. Aynı yapının bağımsız bölümlerinde oturan kat malikleri mülkiyet hakkının kendilerine tanıdığı hakları kullanırken diğer kat malikleri ile bağımsız bölümlerden kira, oturma, intifa hakkı veya herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananları daha fazla gözetmek zorundadırlar. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini düzenlerken birlikte yaşama zorunluluğundan doğan ihtiyaçlara cevap verebilecek hükümler getirmeye çalışmıştır. Konumuz açısından öncelikli olarak kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin hakları incelenecek, daha sonra bu yerlere ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun hükümleri çerçevesinde yükümlülükleri ele alınacaktır.

II. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAKLARI

A. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin hakları konusu, kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları ve ortak yerler üzerindeki hakları ayrımı yapılarak düzenlenmiştir. KMK.m.16/f.1 hükmünde kat maliklerinin ortak yerler üzerinde arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacakları düzenlenmiştir. Bu nedenle kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hakları paylı mülkiyete ilişkin hükümler esas alınarak incelenmelidir. Dolayısıyla her kat malikinin ortak yerler üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı vardır. Ayrıca kat maliklerinin ortak yerlere yönelik müdahalelere karşı el atmanın önlenmesi ve istihkak davası açma hakları söz konusudur. Buna karşılık, ortak yerlerde paylı

mülkiyet esaslarına göre malik olan kat maliklerinin paylı mülkiyetin sona erdirilmesini isteme hakları yoktur (KMK.m.7). Aynı şekilde, Kat Mülkiyeti Kanunu m.8 hükmü gereği kat malikleri yasal önalım hakkına da sahip değildir. Aşağıda kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma ve ortak yerleri kullanma hakkı, ortak yerlere ilişkin dava hakları ile kat maliklerinin yönetim ve denetime katılma hakkı başlıklar halinde incelenecektir.

B. Ortak Yerlerden Yararlanma ve Ortak Yerleri Kullanma Hakkı

1. Kat Maliklerinin Anlaşmasına Göre Yararlanma ve Kullanma

Kat Mülkiyeti Kanunu m.16/f.1 hükmüne göre, “*Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar*”. Bu hüküm gereğince her kat maliki arsa payı oranında ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanma hakkına sahiptir. Kat malikleri dışında bağımsız bölümlerden kira sözleşmesine¹⁶⁷, oturma hakkına veya başka bir hakka dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da ortak yerlerden yararlanma hakkına sahiptirler. Bu kişiler bağımsız bölüm malikinin yararlanma hakkı oranında ortak yerleri kullanabilirler. Diğer kat malikleri bu kişilerin ortak yerleri kullanmalarına engel olamaz.¹⁶⁸

Kat malikleri ortak yerlere paylı olarak maliktirler. Bu yerler üzerindeki haklar bakımından öncelikle Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanacak, bu Kanun’da hüküm bulunmayan durumlarda Medeni Kanun’un paylı mülkiyete ilişkin hükümleri uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacaktır. Kat maliklerinin ortak yerleri kullanma hakkını düzenleyen KMK.m.16/f.2’ye göre “*Kat malikleri ortak yerlerde*

¹⁶⁷ Yarg. 5. HD., T. 29.6.1987, E. 15340/K. 12739 “Davacı, kiracı olan davalının kendisine ait bulunan kömürlüğüne el attığından bunun önlenmesini istemiş ise de, yapılan incelemede, 21 bağımsız bölümden ibaret olan ana taşınmazın 18 meskeni bulunduğu, buna karşılık 12 adet kömürlük yaptırıldığı ve bunların eklenti olmayıp ortak yerlerden olduğu anlaşılmaktadır. Kat maliklerinin, ortak yerleri birlikte ve payları oranında kullanma hakları vardır. Kiracı da mal sahibine izafeten bu haktan yararlanabilir. O halde davalının davacının payı oranında el atmasının önlenmesine karar verilmesi gerekirken kararda yazılı gerekçelerle davanın reddine hükmolunması doğru görülmemiştir” (Germeç, s. 290).

¹⁶⁸ Germeç, s. 281.

*kullanma hakkına sahiptirler.*¹⁶⁹ *Bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır*”. Söz konusu hükme göre, kat maliklerinin, aksine anlaşma yapmaması durumunda Kanun’daki kullanma düzeni uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle, kat malikleri ortak yerleri kullanma hakkının somut ölçüsünü ve şeklini serbestçe belirleyebilirler. Yönetim planına konulacak hükümlerle bazı kat maliklerinin ortak yerlerden (örneğin, apartman bahçesinden) münhasıran yararlanacağı düzenlenerek, diğer kat maliklerinin bundan yararlanmasının engellenip engellenemeyeceği tartışmalıdır. Ayan’a göre, çatı ve teras katı, bahçe gibi ortak yerlerden yararlanmayı kat maliklerinden sadece birine hasreden yönetim planı hükümleri geçerli olmaz ve iptali istenebilir.¹⁷⁰ Esener/Güven’e göre, kat malikinin ortak yerlerden yararlanma hakkı yönetim planına koyulacak bir hükümle kaldırılamaz.¹⁷¹ Kurşat’a göre ise, kat maliklerinden birine aynı hak seviyesinde olacak şekilde ortak yerlerin tahsis edilmesi mümkün olmamalıdır.¹⁷² Kanaatimizce Tekinay’ın da haklı olarak belirttiği gibi, KMK.m.16/f.2 hükmünde kat maliklerine ortak yerleri kullanma hakkına ilişkin

¹⁶⁹ Oğuzman’a göre KMK.m.16/f.2 hükmünün birinci cümlesi gereksizdir. Zira bu husus ortak yerlere müştereken malik olmanın en doğal sonucudur (**Oğuzman**, Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, s. 187).

¹⁷⁰ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 425. Aynı yönde görüş için bkz. **Erman**, s. 133. Yarg. 18., HD., T. 9.7.2002, E. 7079/K. 7798 “Dava konusu yer tadilat projesinde garaj olup, anataşınmazın ortak yerlerindedir. Kat Mülkiyeti Yasası’nın 16. maddesi hükmüne göre kat malikleri anataşınmazın tüm ortak yerlerine arsa payları oranında –ortak mülkiyet hükümlerine göre- malik olurlar ve ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Yönetim planına konulan bir hükümle ortak yerin kat maliklerinden birine sürekli özgülenmesi suretiyle diğer kat maliklerinin buradan yararlanma ve kullanma haklarının kısıtlanması, yukarıda değinilen yasa maddesine ve hakkaniyet kurallarına aykırı olduğu cihetle, mahkemenin bu nitelikteki yönetim planı hükmünü iptal etmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir” (**Germeç**, s. 285).

¹⁷¹ **Esener/Güven**, s. 270.

¹⁷² **Zekeriya Kurşat**, “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, C. 2, İstanbul 2009, s. 1181. Yarg. HGK., T. 22.9.1993, E. 18-417/ K. 514 “Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer koşulları düzenleyen bir sözleşme hükmündedir. Ana taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapmak ve özel temellük hakkı tanıyamaz. Ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerin (kapıcı dairesi, kömürlük, çamaşırhane) belli bir kat maliki ya da maliklerince inhisari kullanımına terk edemez.” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

olarak aksine sözleşme yapma imkânı sağlandığından, genel kömürlük, garaj, depo gibi yerlerin tek başına bir malikin kullanımına bırakılması mümkündür.¹⁷³

Ayrıca Kurşat'a göre, "yönetim planlarında bağımsız maliklere tanınan haklar bakımından "ait olacak" şeklinde kullanılan ifadeler ortak yerlerden bazılarının bir veya birkaç bağımsız bölüm malikine tahsis edilmesi gibi yetki içerikleri mülkiyet hakkını veya diğer sınırlı aynı hakları andıran özelliklerdir. Yönetim planlarında bu tarz hakların adları aynı hak olmasa bile bunların aynı hak olarak değerlendirilmesi ve aynı hakların kuruluş şekillerine tâbi olması gerekir. Bu hakların farklı bir ad ile yönetim planında yer alması kanunun dolanılması anlamına gelmektedir."¹⁷⁴ Örneğin, bağımsız bölüm maliklerinden birine ortak yer olan bahçede yeni bir yapı yapması yetkisi verilmesi üst hakkı niteliğinde bir aynı hak tanınması şeklinde yorumlanmalıdır. Bu örnekte yönetim planına konulacak bir hükümlerle ortak yerlerde yapı yapılması ve bu yapının bağımsız bölüm maliklerinden birine ait olması istenir. Bu düzenleme ortak yerlerin yasal kullanım tarzına aykırı olup, fiilen kat maliklerinden birinin lehine diğerlerinin aleyhine olmak üzere arsa payı- bağımsız bölüm ilişkisini aşan bir düzenleme getirir. Söz konusu örneğe benzer durumlarda yönetim planlarında düzenlenen hakların aynı hak olduğu ve bunların yönetim planı vasıtasıyla kurulmasının geçersiz olduğu kabul edilmelidir.¹⁷⁵ Yönetim planındaki geçersizlik söz konusu hükümleri kendiliğinden ortadan kaldırmayıp, bu hükümlerin taraflarca değiştirilmesi veya hâkim kararı ile ortadan kaldırılması gerekmektedir.¹⁷⁶

¹⁷³ Bkz. **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 50. Anataşınmazın ortak yerinin kat maliklerinden birine bırakılması yolunda yönetim planına hükümler konulabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. Mustafa Reşit **Karahasan**, "Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi", *İBD.*, C. 80, S. 1, 2006, s. 27-29.

¹⁷⁴ **Kurşat**, s. 1183.

¹⁷⁵ Örnek ve açıklamalar için bkz. **Kurşat**, s. 1183, dpn. 14. Yarg. 5. HD., T. 3.10.1983, E. 7631/K. 7715 "Dava konusu depo, ana yapının ortak sayılan yerlerindedir. Bu yerlerin (99 yıl süre ile davacıya özgülenmesi) biçiminde bir tür aynı hak görünümünde mülkiyet hakkını kaldırıcı nitelikte yönetim planına hüküm konulması, onu ortak yer olma durumunu değiştiremeyeceği gibi, sahibine irtifak hakkı tanıdığı anlamına da gelmez" (**Karahasan**, s. 599) .

¹⁷⁶ **Kurşat**, s. 1185. Yarg. 18. HD., T. 14.6.1999, E. 6211/K. 7670 "Tüm kat maliklerinin özgür iradesi ile oluşturulan bir sözleşme niteliğindeki yönetim planı hükümlerine ilke olarak müdahale edilmemesi gerekir. Ancak, yasanın buyurucu kurallarını ihlal eden, aynı hak değerinde bir hak oluşturan yönetim planı hükümleri mahkemece iptal edilebilir" (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

Aksi görüşteki Karahasan'a göre¹⁷⁷, ortak yerin kat maliklerinden birine bırakıldığı yönetim planında yer alan hükmün anlamı, ortak yer üzerinde tek başına kullanma hakkının tanınmasıdır. Yönetim planıyla sağlanan bu hak aynı nitelikte bir hak olmayıp şahsi bir haktır. Zira sözleşme niteliğindeki yönetim planında yer alan hükümle aynı bir hak kazanılamaz.

2. Kat Malikleri Arasında Anlaşma Bulunmaması Durumunda Yararlanma ve Kullanma

a) Arsa Payı Oranında Yararlanma ve Kullanma

Kat Mülkiyeti Kanunu m.16/f.2 hükmüne göre, kat maliklerinin ortak yerleri kullanma hakkının ölçüsü genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde, aksine anlaşma olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. Bu gibi yerlerde yer ve zaman itibarıyla kullanmanın arsa payı oranında düzenlenmesi mümkün olabilir.¹⁷⁸ Kat maliklerinin ortak yerlerde kullanma hakkının kapsamı genellikle arsa payı oranına göre belirlenir. Ancak KMK.m.16 hükmünde sayılan genel kömürlük, teras ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde arsa payı oranında yararlanmaya ilişkin düzenleme uygulanabilir bir düzenleme değildir.¹⁷⁹ Zira arsa payı oranları % 10, % 15 olan kat maliklerinin terastan yararlanmaları durumunda % 10, % 15 gibi dikkate alınması gereken oranlar söz konusu olacaktır. Bu durumda da terasın bu oranlarda bölümlere ayrılması terasın özelliğini kaybetmesi ya da çok fazla bağımsız bölümü olan binalarda terasın hiç kullanılamaması anlamına gelmektedir.¹⁸⁰ Genel kömürlük ve çamaşır kurutma alanları için de aynı durum söz konusudur. Bu gibi yerlerde kat malikleri birbirinin haklarını çiğnemedikleri ve diğerlerinin buradan yararlanmalarını engellemedikleri sürece bu yerlerden arsa payları dikkate alınmadan yararlanabilirler. Bu gibi yerlerin

¹⁷⁷ **Karahasan**, Yönetim Planının Niteliği, s. 28-29.

¹⁷⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 645.

¹⁷⁹ **Yıldırım**, s. 15-16.

¹⁸⁰ **Yıldırım**, s. 16.

niteliği elverdiği takdirde, kullanma ve yararlanma sürekli olarak veya alanlara ya da zamanlara bölünerek nöbetleşe bir şekilde gerçekleştirilebilir.¹⁸¹

b) Eşit Oranda Yararlanma ve Kullanma

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat maliklerinin birbirlerinin haklarını ihlal etmeden ortak yerlerden yararlanmalarının en iyi ölçüsünün, aksine anlaşma olmadığı sürece, arsa payı oranlarının esas alınmasıyla mümkün olacağını düzenlemiştir. Ancak niteliği gereği bazı ortak yerlerden yararlanmanın arsa payı oranı ölçüsünde olması mümkün değildir. Zira söz konusu yararlanmanın arsa payı oranına göre olabilmesi için, ortak yerin niteliğinin buna imkân vermesi gerekir. Bu nedenle, asansör, apartman girişi ve merdiven gibi ortak yerlerin kullanımında arsa payı oranı bir ölçü olamaz.¹⁸² Bağımsız bölüm malikleri, bu tür ortak yerlerden arsa payı oranlarına bakılmaksızın dürüstlük kuralları çerçevesinde eşit olarak yararlanırlar.¹⁸³ Söz konusu “eşit oran” ölçüsüyle rakamsal eşitlik kastedilmemektedir. “Eşit oran” ölçüsü, her kat malikinin ihtiyaçları çerçevesinde bu tür ortak yerlerden diğer kat maliklerinin yararlanma haklarını engellemediği sürece, bir sınırlama olmaksızın serbestçe yararlanmasını ifade etmektedir.

C. Elatmanın Önlenmesi ve İstihkak Davası Açma Hakkı

Kat maliklerinden biri, diğer kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanmasına engel olursa, TMK.m.683/f.2 uyarınca elatmanın önlenmesi davası açılabilir. Söz konusu dava, sulh hukuk mahkemesinde açılır (KMK.m.33). Elatmanın önlenmesi davasının açılabilmesi için, kat malikinin öncelikle kat malikleri kuruluna başvurması gerekmez.¹⁸⁴

¹⁸¹ Eren, *Mülkiyet*, s. 152.

¹⁸² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 645; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 50; Ertaş, s. 430; Akipek, s. 483; Yılmaz, s. 19; Yıldırım, s. 15; Eren, *Mülkiyet*, s. 152; Doğan, s. 804; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 452; Ayan, *Mülkiyet*, s. 424; Oğuzman, Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi, s. 187-188; Akipek/Akıntürk, s. 424; Esener/Güven, s. 277; Germeç, s. 280; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 175; Sirmen, s. 500; Reisoğlu, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 42; Arda, s. 287; Odyakmaz, s. 152.

¹⁸³ Ayan, *Mülkiyet*, s. 424; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 175; Akipek/Akıntürk, s. 424; Arda, s. 287; Ertaş, s. 430.

¹⁸⁴ Ayan, *Mülkiyet*, s. 425.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.16/f.1 hükmüne göre kat malikleri anataşınmazın bütün ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Buradaki mülkiyet ilişkisi her ne kadar paylı mülkiyet olsa da, Medeni Kanun'da düzenlenen paylı mülkiyet ilişkisinden farklılık arz etmektedir. Zira paylı mülkiyette her paydaş, kendi payı üzerinde kural olarak bağımsız malikin hak ve yetkilerine sahip iken, kat maliklerinin ortak yerler üzerinde bu yetkileri söz konusu değildir. Örneğin, bir paydaş payını devredebilir, ancak kat maliki kendi arsa payı oranında müşterek malik olduğu ortak yerlere ilişkin haklarını devredemez. Çünkü kat mülkiyetinde ortak yerlerin akıbeti bağımsız bölüme bağlıdır. Bununla birlikte, kat malikleri ortak yerlerde paydaş durumunda olduklarından dolayı, mülkiyet hakkının koruyucu yetkilerinden yararlanarak elatmanın önlenmesi¹⁸⁵ ve istihkak davalarını açabilirler. Örneğin, ortak yerlerden olan çatı arası boşluğuna odunlarını koyarak el atan¹⁸⁶ kat malikine karşı elatmanın önlenmesi davası, kanunen ortak yer sayılan kalorifer tesisleri ve yangın emniyet merdivenlerini söken kat malikine karşı ise istihkak davası açılabilir. Aynı şekilde kat malikleri, ortak yerlere ilişkin haksız müdahalelere karşı zilyetlikten doğan hukuki imkânlardan (TMK.m.981-983) da faydalanabilirler. Ortak menfaatlerin korunması bakımından kat maliklerinden her biri, diğer maliklerin katılımına ihtiyaç duymaksızın söz konusu hukuki yollara müracaat edebilir (TMK.m.693/f.3).

Kat malikleri söz konusu davaları üçüncü kişilere karşı açabilecekleri gibi ortak yerlerdeki zilyetliğini engelleyen veya ortak yerdeki payına tecavüzde bulunan diğer bir kat malikine karşı da açabilirler.¹⁸⁷

¹⁸⁵ Yarg. 18. HD., T. 21.5.2012, E. 4224/K. 5967 “Dosyadaki bilgi ve belgelerden, özellikle yerinde yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporu içeriğinden anataşınmazın çatı katına çıkan 2. ve 3. kat arası merdiven boşluğunda ferforje demir kapı bulunduğu, davalının kilitli olan bu kapıyla davacının çatı katını kullanmasını engellediği anlaşılmaktadır. Çatıların ortak alanlardan sayılması nedeniyle her kat malikinin arsa payı oranında ortak mülkiyet hükümlerine hareket etmesi gerekir. Tüm kat malikleri ortak alanlardan yararlanma, bu yerlere girip çıkabilme hak ve yetkisine sahip olduğundan davalının çatı katına yaptığı elatmanın önlenmesine karar verilmelidir” (**Kazanıcı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

¹⁸⁶ Yarg. 5. HD., T. 19.3.1986, E. 3014/K. 3581 (**Germeç**, s. 291).

¹⁸⁷ Üçüncü kişilere karşı açılacak davalarda, görevli mahkeme genel esaslara göre belirlenir (**Ayan, Mülkiyet**, s. 425).

D. Yönetim ve Denetime Katılma Hakkı

1. Genel Olarak

Kat malikleri kendi bağımsız bölümleri ile birlikte anataşınmazdaki ortak yerlerin ihtiyaçlarıyla da ilgilenmelidirler. Kanunkoyucu bu sorunu gidermek için kat mülkiyetine tâbi olan anataşınmazların yönetimi için üç organ öngörmüştür. Bu organlar, kat malikleri kurulu, yönetici (yönetim kurulu) ve denetçi (denetim kurulu) dir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde anataşınmazın yönetimi, kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilir. Kat malikleri kurulu anataşınmazdaki tüm kat maliklerinden oluşur. Bu kurul, anataşınmazda yapılacak işler bakımından karar alma yetkisine sahiptir. Zira söz konusu hükme göre, "*Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*". Kanun'da anataşınmazın kat malikleri kurulu tarafından yönetileceği belirtildikten sonra, 29-33. maddeleri arasında kat malikleri kurulunun toplantı zamanı, toplantı yetersayısı, oylamaya katılma, kat malikleri kurulu kararları ve kat malikleri kurulu kararlarının iptali düzenlenmiştir.

Kat malikleri, kural olarak anataşınmazın yönetiminden sorumludurlar. Ancak kat maliklerinin oluşturduğu bu kurulun bir araya gelip anataşınmazın yönetimi için yapılacak olan günlük işleri veya karar alma gibi diğer işlemleri yapması zordur.¹⁸⁸ Bu nedenle KMK.m.34/f.1 hükmünde belirtildiği gibi "*Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler*". Söz konusu hükme göre, anataşınmazı yöneten bu kişiye yönetici, kurula da yönetim kurulu denir. KMK.m.34/f.2 hükmüne göre, sekiz veya daha fazla bağımsız bölümün bulunduğu yapılarda yönetici atanması zorunludur. Sekizden daha az bağımsız bölüme sahip olan yapılarda yönetici atanması ise isteğe bağlıdır.

¹⁸⁸ Benzer yönde açıklamalar için bkz. Abdülkadir **Arpacı**, "Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, İstanbul 2013, s. 124; **Yıldırım**, s. 111.

Kat Mülkiyeti Kanunu, yöneticinin yaptığı işlerin düzenli olup olmadığına dair denetim görevini kat malikleri kuruluna vermiştir (KMK.m.41/f.1). Kat malikleri kurulu söz konusu denetimi kendisi yapabileceği gibi, yöneticinin denetlenmesini sayı ve arsa payı çoğunluğu ile kendi aralarından seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir.

2. Toplu Yapılarda Yönetime Katılma Hakkı

Toplu yapılarda yönetim, KMK.m.69 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemede blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulu yanında, yönetim planında aksi öngörülmedikçe ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu gibi organların da oluşturulabileceği düzenlenmiştir.¹⁸⁹ Toplu yapılarda yönetime ilişkin hüküm incelendiğinde, yönetimde esas olan düşüncenin bağımsız bölümlerin bulunduğu yerlerdeki ortak yerlerle, diğer parsellerde bulunan ortak yerlerin yönetiminin ayrılması olduğu görülmektedir.¹⁹⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69 hükmüne göre, yönetim yetkisi esas olarak kat maliklerinin oluşturduğu kurullara aittir. Ancak kat maliklerinin sayısının fazla olması, yönetim işlerinin yerine getirilmesinde bir takım sorunlar yaratır. Bu nedenle, yönetim planında toplu yapıların yönetimine ilişkin farklı esaslar kabul edilmesine, kat malikleri kurullarının yetkilerini temsilciler kuruluna bırakmalarına ve yönetici seçmelerine imkan tanınmıştır.¹⁹¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69/f.1, c.1 hükmüne göre “*Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan anayapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların*¹⁹² her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa

¹⁸⁹ Gökçe’ye göre toplu yapılarda birden fazla yönetim birimleri oluşturmanın faydası değil, zararı vardır. Birden fazla parselden oluşan bir toplu yapının menfaatleri tek yönetimi gerektiriyorsa, bütün bağımsız bölümler ile ortak yerleri yönetecek tek bir yönetim olmalıdır (Erdoğan **Gökçe**, “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 815; Erdoğan **Gökçe**, “Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları ile İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlemelidir?”, *İBD.*, C. 74, S. 10-11-12, 2000, s. 1101).

¹⁹⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 718.

¹⁹¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 718; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 190.

¹⁹² KMK.m.69 hükmünde blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların hangileri olacağı hususu açıklığa kavuşturulmaktadır. Anayapıda birden çok bağımsız bölümü kapsayan ortak yerleri bulunan yapıların blok yapılar olduğu belirtilmiştir. Bu şekilde blok yapı kavramı ile bitişik olarak

ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir”. Söz konusu hükme göre, bloğa ait sorunlara ve ortak yerlere ilişkin tüm kararlar blok kat malikleri kurulunca alınacaktır. Örneğin bloğun asansör, çatı, merdiven boşluğu gibi ortak yerlerine ilişkin sorunlar, blok kat malikleri kurulunca çözülecektir.¹⁹³ Bir parselde blok niteliği taşımayan yapılar mevcutsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar bir arada bulunuyorsa bunların sorunlarında ve ortak yerlere ilişkin kararların alınmasında farklı bir düzenleme öngörülmüştür. KMK.m.69/f.1, c.2’ye göre “Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir”.¹⁹⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69/f.1, c.3’e göre “Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir”. Söz konusu hükme göre, yönetim planına blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimine ilişkin hükümler konulabilir. Yönetim planında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların yönetimine ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş ise, bu durumda KMK.m.69/f.1 hükmü uygulanacaktır. Zira toplu yapıların yönetimine ilişkin hükümler yedek hukuk kurallarıdır, eğer taraflar arasında bir düzenleme yoksa söz konusu kanun hükümleri uygulanır.¹⁹⁵ KMK.m.69/f.1 uyarınca, blok yapılarda bir bloğa ait sorun ortaya çıktığında kat malikleri kurulu sadece o blokta bulunan kat maliklerinden oluşacaktır. Bazı yazarlara göre¹⁹⁶ böyle bir düzenleme karar alma mekanizmasını daha da çabuklaştırmıştır. Zira söz konusu düzenleme ile sadece bir bloğa ait sorunlarda toplu yapı kapsamında yer alan tüm kat maliklerini bir araya

yapılmış ortak duvar ve çatıları bulunan ikiz yapılar anlatılmak istenmiştir (KMK.m.69 Gereğesi).

¹⁹³ Eren, *Mülkiyet*, s. 190; Germeç, s. 1242-1243; Özmen/Kır, s. 180; Yıldırım, s. 97; Öktem Çevik, s. 94-95; Seçer, s. 2512; Gökalp, s. 189; Antalya, s. 111.

¹⁹⁴ Bazı yazarlara göre bu kurula, parsel kat malikleri kurulu demek mümkündür (Eren, *Mülkiyet*, s. 189; Şengül, s. 420-427). Öktem Çevik ise bu kurulu “blok niteliği taşımayan kat malikleri kurulu” olarak isimlendirmiştir (Öktem Çevik, s. 93 vd.).

¹⁹⁵ Yıldırım, s. 94; Sağlam, s. 1370; Öktem Çevik, s. 87.

¹⁹⁶ Sağlam, s. 1370; Tuğba Semerci, “Toplu Yapılarda Genel Kurul”, *İBD.*, C. 87, S. 2, 2013, s. 194.

getirmek yerine, sadece o blokta bulunan kat maliklerinin toplanmasının yeterli olacağı açıkça düzenlenmiştir.

Blok ortak yerlerinin yönetimine ilişkin bazı hususlar önem arz etmektedir. Zira blok ortak yerleri ada ve toplu yapının da bir parçası sayılıyorsa, blok kat maliklerinin yetkisi burada sona ermektedir. Örneğin, bloğun dış cephesinin hem ada hem de toplu yapı ortak yeri olması nedeniyle, dış cephe boyası ile ilgili karar alma yetkisi blok kat malikleri kurulunda değildir.¹⁹⁷ Ayrıca blok içerisindeki bir yerin toplu yapıya özgülenmesi halinde de o yer bulunduğu yapıya bakılmaksızın toplu yapı ortak yeri olur. Bu durumda söz konusu yerlerle ilgili karar alma yetkisi de blok kat malikleri kuruluna değil, toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Örneğin, blok içerisindeki kapalı alanların toplu yapıya ait kreş veya oyun salonu olarak özgülenmesi durumunda bu yerlerle ilgili kararları alma yetkisi toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olacaktır.¹⁹⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69/f.1 hükmü incelendiğinde blok kat malikleri kurulunun yönetim yetkisini vereceği temsilciler kurulundan söz edilmediği, sadece ada ve toplu yapı temsilciler kurulunun düzenlendiği görülmektedir. Ancak KMK.m.69/f.1 hükmünde açıkça düzenlenmemiş ve yönetim planında böyle bir düzenlemeye yer verilmemiş olsa dahi, blok kat malikleri kurulu ya da blok olmayan yapıların genel kurulu, temsilci olarak atadığı kişilere yönetim hakkını verebilir.¹⁹⁹

Bir adada birden çok parselin bulunması durumunda, adada yer alan parsellere ait ortak yerlerin o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetileceği KMK.m.69/f.2 hükmünde düzenlenmiştir.²⁰⁰ KMK.m.69/f.2, c.1'e göre "*Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı*

¹⁹⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 718; Eren, *Mülkiyet*, s. 190; Öktem Çevik, s. 96; Semerci, s. 209.

¹⁹⁸ Yıldırım, s. 98; Özmen/Kır, s. 188.

¹⁹⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 719.

²⁰⁰ Germeç'e göre, toplu yapı, tek bir ada üzerinde kurulmuş ise, bu adada birden çok parsel yer almış olsa bile, toplu yapının yönetiminde, her bir blok için, blok kat malikleri kurulu ile toplu yapı kat malikleri kurulunun varlığı yeterli olup, ayrıca bir ada kat malikleri kurulu oluşturmanın yararı ve gereği bulunmamaktadır (Germeç, s. 1245). Benzer yönde görüşler için bkz. Yıldırım, s. 99-100; Öktem Çevik, s. 91-92; Seçer, s. 2513; Sirmen, s. 522.

oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır". Bu yetki yönetim plânında ada temsilciler kuruluna da verilebilir (KMK.m.69/f.2, c.2). KMK.m.69/f.2, c.3 hükmünde ise ada temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı ve ada temsilciler kurulundaki yönetici ve temsilcilerin oy haklarına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre "Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarında her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler".

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi ise KMK.m.69/f.3 hükmünde düzenlenmiştir. KMK.m.69/f.3, c.1 hükmüne göre "Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır". Bu yetki yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir (KMK.m.69/f.3, c.2). KMK.m.69/f.3, c.3 hükmünde ise toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı ve toplu yapı temsilciler kurulundaki yönetici ve temsilcilerin oy haklarına ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre "Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarında her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler".

Bazı yazarlara göre blok ve blok olmayan yapılar ile ada ve toplu yapı genel kurullarının yönetim yetkisinin, kanunda öngörülen temsilciler kurulundan başka bir yapıya bırakılması da mümkündür.²⁰¹ Uygulamada çok sayıda bloğun yer aldığı toplu yapılarda yönetim yetkisi genellikle profesyonel yönetim şirketlerine verilmektedir.²⁰² Şengül'ün de belirttiği gibi çok sayıda bağımsız bölümden ve farklı nitelikte ortak yer ve tesislerden oluşan toplu yapılarda yeterli tecrübeye sahip bir yönetim şirketinin yönetici olarak atanması hukuki, mali ve benzeri konularda ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesinde önemli bir işleve sahip olacaktır.²⁰³

Blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurullarının toplanma ve karar yeter sayısı, oy ve alınan kararlar hakkında KMK.m.28 vd. hükümleri uygulanacaktır.²⁰⁴

3. Toplu Yapılarda Yönetici ve Denetçi Atama

Kat Mülkiyeti Kanunu m.69 hükmünde belirtildiği üzere, toplu yapı kapsamındaki yapıların ortak yer ve tesisleri, kural olarak kat maliklerince yönetilecektir. Ana kural bu olmakla birlikte, toplu yapı kapsamında çok sayıda kat malikinin Kanun'un kendilerine tanıdığı yönetim yetkisini doğrudan kullanıp yönetimle ilgili tüm işlemleri doğrudan kendilerinin yapmaları ve bunları denetlemeleri zordur. Bu nedenle söz konusu görevler kat maliklerinin kendilerini temsilen seçecekleri yönetici ve denetçiler tarafından yerine getirilecektir.²⁰⁵

Toplu yapılarda yönetici ve denetçi atamaya ilişkin düzenlemenin yer aldığı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 71. maddesine göre “*Yönetim plânında başka türlü*

²⁰¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 719; Şengül, s. 614.

²⁰² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 719.

²⁰³ Şengül, s. 614. Öktem Çevik'e göre, hesap denetim işi de bağımsız bir denetim şirketine verilebilir. Böylece hesap denetim işinin uzman olan kişiler tarafından yapılması sağlanabilir (Öktem Çevik, s. 235).

²⁰⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 719-720; Sağlam, s. 1372; Germeç, s. 124; Seçer, s. 2515.

²⁰⁵ Şengül, s. 616; Özmen/Kır, s. 229; Germeç, s. 1249; Orhan Yılmaz, “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”, *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 680. 5711 sayılı Kanun'un Geçici 3. maddesinde Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının en geç altı ay içerisinde 5711 sayılı Kanun hükümlerine göre uyarlanması gerekmektedir. Uyarlama süresinin bittiği 28.5.2008 tarihinden sonra, toplu yapılarda eski yönetim planına göre alınan kat malikleri kurulu kararları yok hükmündedir. Bu şekilde seçilen yönetim kurulunun yaptığı işlemler kat maliklerini hiçbir şekilde bağlamaz (Coşar, s. 241-244).

düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine öngülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar (f.1).

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır (f.2)''.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.71 hükmünde yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, her blok için "blok yöneticisi veya denetçisi", toplu yapı kapsamındaki yer ve tesisler için "toplu yapı yöneticisi veya denetçisi" seçilmesi öngörülmüştür. Söz konusu düzenlemedeki "yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe" şeklindeki ifadeden KMK.m.71 hükmünün yedek hukuk kuralı olduğu anlaşılmaktadır.²⁰⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu m.71 hükmünde aday oluşturulan parsellere ilişkin ortak yer ve tesisler için "ada yöneticisi veya denetçisi" seçilmesi düzenlenmemiştir.²⁰⁷ Bazı yazarlara²⁰⁸ göre burada bir kanun boşluğu bulunmaktadır. Bu boşluk, ada kat malikleri kurulunca ada yönetim planında yapılacak bir düzenleme ile doldurulabileceği gibi, açılacak bir dava üzerine sulh hukuk mahkemesinin TMK.m.1/f.1 hükmüne göre vereceği bir kararla da doldurulabilir.²⁰⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.71/f.2 hükmünde ise blok veya toplu yapı yöneticisi veya denetçisi atanmasına ilişkin çoğunluklar düzenlenmiştir. Söz konusu hükme

²⁰⁶ Şengül, s. 589-590; Özmen/Kır, s. 212; Öktem Çevik, s. 197.

²⁰⁷ Germeç, s. 1249; Eren, *Mülkiyet*, s. 192; Sirmen, s. 524; Şengül, s. 617-618; Aybay/Hatemi, s. 245. Aybay'a göre bu hükümde ada yöneticisi veya denetçisinden söz edilmemiştir. Ancak 5711 sayılı Kanun ile 38. maddeye eklenen hükme göre iptal davasının toplu yapılarda ada temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilerek açılabilirliği öngörülmüştür (Aybay/Hatemi, s. 245-246).

²⁰⁸ Eren, *Mülkiyet*, s. 192; Öktem Çevik, s. 198.

²⁰⁹ Eren, *Mülkiyet*, s. 192.

göre, blok yöneticisi veya denetçisi, bloktaki kat maliklerinin, blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi ise bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu ile seçilir. Toplu yapı yöneticisi ve denetçisi ise toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.71 hükmünde sadece yönetici ve denetçi atanması yöntemine yer verilmiş, yönetici ve denetçilerin görev ve sorumlulukları ile görev süresi konusunda bir düzenleme getirilmemiştir. Bu durumda, KMK.m.74 hükmü göz önünde tutularak, bu konularda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan ilgili hükümler doğrudan doğruya veya kıyas yoluyla uygulanacaktır.²¹⁰

III. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. Genel Olarak

Kat malikleri, bir taşınmaz maliki olarak kanunlarda taşınmaz malikleri için öngörülen yükümlülüklerle ve sorumluluklara sahiptir. Bu nedenle, Medeni Kanun'da düzenlenen taşınmaz mülkiyeti kısıtlamaları ve taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin kurallar kat mülkiyetinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde kat malikleri için de geçerlidir. Medeni Kanun'da yer alan yükümlülükler yanında Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen kat mülkiyetine özgü yükümlülükler de vardır. Kat mülkiyetinde birlikte yaşama düzeninin özelliği göz önünde tutularak kat malikleri arasında huzur ve barışın sağlanması amacıyla kat maliklerinin yükümlülükleri hakkında ayrıntılı hükümler konulmuştur. Aşağıda kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülükleri gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse Medeni Kanun hükümleri bakımından incelenecektir.

²¹⁰ Germeç, s. 1250; Aybay/Hatemi, s. 246; Öktem Çevik, s. 199.

B. Ortak Yerleri Kullanırken Dürüstlük Kuralına Uyuma Yükümlülüğü

1. Genel Olarak

Aynı binada oturan kat malikleri arasında birlikte yaşama düzeninin huzur, sükûn ve barış halinde sağlanabilmesi için, kat maliklerinin dürüstlük kuralına uygun davranması gerekmektedir. KMK.m.18/f.1 hükmüne göre, “*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*”. Söz konusu hükme göre, kat malikleri, bağımsız bölümler için olduğu gibi, ortak yerleri kullanırken de yönetim planında yer alan hükümlere ve dürüstlük ilkesine uygun hareket etmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülükler birer yapmama borcudur. Ayrıca söz konusu yükümlülükler hakkın kullanılması ile ilgilidir.²¹¹ KMK.m.18 hükmü, TMK.m.737 hükmünde yer alan kuralın kat mülkiyeti alanına uygulanmasından ibarettir. TMK.m.737/f.1 ve f.2’ye göre, “*Herkes taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür*”.

Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır”. Eğer taşkınlıklar komşuda alışılmış ölçülere göre çekilmez bir etki meydana getirmez ise, komşudan bu davranışı hoş görmesi ve buna katlanması beklenir. Söz konusu davranışların hoş görülebilecek dereceyi aşıp aşmadığı bu davranışın normal ve orta düzeyde bir kişi üzerinde göstereceği etkiler dikkate alınarak belirlenir.²¹²

2. Borcun Kapsamı

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/f.1 hükmüne göre her kat maliki, ortak yerleri kullanırken diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek, onların haklarını ihlal etmemek, onlara zarar vermemek ve yönetim planı hükümlerine uymakla

²¹¹ Germeç, s. 312.

²¹² Karahasan, s. 217.

yükümlüdür. Maddede yer alan bu yükümlülüklerle uygun davranmanın tüm kat malikleri bakımından *karşılıklı* olması gerektiği Kanun'da açıkça ifade edilmiştir. Bağımsız bölümlerde oturan kat malikleri arasında dirlik ve düzenin tam olarak sağlanabilmesi ancak bu kurallara karşılıklı olarak uyulması ile mümkündür.

a) Dürüstlük (Doğruluk) Kurallarına Uymak

Aynı yapıda birlikte yaşama düzeninin sağlanabilmesi için kat malikleri öncelikli olarak aralarındaki ilişkilerde dürüstlük kurallarına uymakla yükümlüdür. KMK.m.18 hükmünde yer alan *doğruluk kaidelerinden* maksat, TMK.m.2 hükmünde yer alan dürüstlük kuralıdır. TMK.m.2'ye göre "*Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır*". Bütün hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından hukukun genel ilkesi olan dürüstlük kuralı, kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin davranışlarında da uyulması gereken temel kurallardan birisidir. O nedenle bağımsız bölüm maliklerinin TMK.m.2 hükmü doğrultusunda, bir hakkı kullanırken ya da borcu yerine getirirken, dürüstlük kuralına uygun davranmaları gerekir. KMK.m.18'de dürüstlük kuralına uygun hareket edilmesi açıkça düzenlenmemiş olsaydı bile, TMK.m.2 dolayısıyla kat malikleri haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken bu genel ilkeye uygun hareket etmek zorunda olacaklardı.

Kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerini yerine getirirken dürüstlük kuralına uygun davranıp davranmadıkları her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir.²¹³ Bu nedenle davranışın dürüstlük kuralına aykırı olup olmadığı değerlendirilirken, kat maliklerinin sosyal çevresi, birbiriyle olan ilişkileri, yapının bulunduğu yer vb. hususların dikkate alınması gerekir.

Kat malikinin ortak yerlerdeki mülkiyet hakkını dürüstlük kuralına uygun kullanma borcu, TMK.m.737 hükmü ile aynı amacı taşımaktadır. TMK.m.737/f.1'e göre "*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan*

²¹³ **Yılmaz**, s. 23-24; **Karahasan**, s. 209.

kaçınmakla yükümlüdür”. Kat maliklerinin dürüstlük kuralına uyma borcu 5711 sayılı Kanun ile eklenen 74. madde atfi dolayısıyla toplu yapılarda da uygulanacaktır.

Ortak yerlerin dürüstlük kuralına aykırı kullanımına yönetim planında izin verilmiş olsa dahi, bu kullanım tarzı hukuk düzenince korunmaz.

b) Diğer Kat Maliklerini Rahatsız Etmemek

Kat malikleri ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerine rahatsızlık vermektan kaçınmakla yükümlüdür.²¹⁴ Kat malikleri ile bağımsız bölümden kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların diğer kat maliklerini rahatsız edebilecek ve onların ortak yerlerden yararlanmalarını engelleyebilecek her türlü davranışları KMK.m.18 kapsamındadır. Bu yükümlülük ile ilgili olarak TMK.m.737 hükmü de göz önünde tutulmalıdır. Kat malikleri gürültünün veya rahatsız edici bir davranışın giderilmesini isterken iyiniyetli davranmalıdırlar. Örneğin, belli bir saate çocukların bahçeye çıkmaları

²¹⁴ Yarg. 18. HD., T. 12.03.2009, E. 2008/11233, K. 2009/2477 “Yaz aylarında hemen her gece sitenin ortak bahçesinde toplanıp gürültü ve yüksek sesle birbirleriyle küfürlü konuşmalar yaptıkları saptanan davalıların, sitede oturanları rahatsız edici bu eylemlerinin önlenmesine hükmedilmelidir” (**Germeç**, s. 324-325); Yarg. 5. HD., T. 29.06.1987, E. 15028/K. 12721 “Ortak yer olan bahçeye çamaşır asılarak komşular rahatsız edilemez” (Ayhan **Yalçın**, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2010, s. 48); Yarg. 5. HD., T. 1.12.1986, E. 13895/K. 16243 “Kat Mülkiyetli bir apartmanda kat maliki olan her iki davalının, kendi bağımsız bölümlerinde çamaşır asma ve kurutmada yararlanabilecekleri ikişer balkonu olmasına karşın çamaşırın apartmanın ortak yerlerinden olan kat sahanlıkları merdiven demirleri arasına gerdikleri iplerde asıp kuruttukları, gelip geçenleri ıslatan ve rahatsız eden bu işten vazgeçmelerinin yönetimce duyurulmasının sonuçsuz kaldığı dosyadaki kanıt ve belgelerle bilirkişi raporunun incelenmesinde anlaşılmuştur...Davalıların eylemleri bu madde hükümlerine açıkça aykırı olduğundan mahkemece adı geçenlerin çamaşırını bu ortak yerlere asmamalarına hükmedilmesi doğru bulunmuştur” (**Karahasan**, s. 212); Yarg. 5. HD., T. 29.6.1987, E. 19000/K. 12721 “Kat mülkiyetli bir apartmanın ortak yer olan bahçesine, davalı tarafından diktirilen 7 metre yüksekliğinde bir çamaşır direğinin ucundaki çamaşır ipinin 1. kattaki davalının balkonuna bağlanarak makaralı bu ip üzerinde asılan davalıya ait çamaşırın zemin kattaki davacının manzarasını tümünden kapattığı ve davacıyı rahatsız ettiği bilirkişi raporu ile saptandığından ve bu durum 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesine aykırı bulunduğundan mahkemece çamaşır direğinin ve iplerinin bahçeden kaldırılmasına ve bunun için de davalıya 15 gün süre tanınmasına karar verilmesi doğru görülmüştür” (**Karahasan**, s. 619-620); Yarg. 5. HD., T. 23.9.1971, E. 6434/K.7380 “Davacı, davalı tarafından ana duvar üzerine konan ışıklı ilan levhasının kendine zarar verdiğiinden bahisle kaldırılmasını istemiştir. Bilirkişi incelemesinde ana duvar üzerinde davalı tarafından konan ışıklı levhanın davacıya zarar verdiği sabittir. KMK 18. maddesi uyarınca kat malikleri bağımsız bölümlerini ve ortak yerleri kullanırken birbirini rahatsız etmemekle yükümlüdürler. Davalının ortak yeri kullanması ile davacının zarar gördüğü anlaşıldığından ana duvar üzerindeki ışıklı ilan levhasının kaldırılmasına dair karar doğrudur” (**Karahasan**, s. 627-628).

kısıtlanabilir, ancak bütün gün çocukların bahçeye çıkıp oynamaları yasaklanamaz.²¹⁵

c) Diğer Kat Maliklerinin Haklarını İhlal Etmemek

Kat malikleri ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerinin haklarını çiğnememekle yükümlüdür. Örneğin, kat maliklerinin birer otomobilinin sığabileceği büyüklükteki ortak garaja, kat maliklerinden biri, birden fazla otomobilini sürekli park etmek suretiyle diğer kat maliklerinin yararlanma ve kullanma haklarını engellememelidir.²¹⁶

d) Yönetim Planı Hükümlerine Uymak

Tüm kat malikleri yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Zira KMK.m.28 hükmünde de belirtildiği gibi yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Kanunun yasaklamadığı bir konuda yönetim planına bir hüküm konulmuşsa, yönetim planı uygulanmalıdır.²¹⁷ Ancak yönetim planına kanunların emredici hükümlerine aykırı hükümler konulamaz, konulmuşsa da söz konusu hükümler geçerli olmaz.

3. Dürüstlük Kuralına Uymakla Yükümlü Kişiler

a) Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/f.2 hükmüne göre 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. Söz konusu yükümlülükler bağımsız bölümde kat malikinin rızasıyla oturmakta olan kişiler bakımından etkili olurlar.²¹⁸ Söz konusu hükme göre, bu kişiler sadece KMK.m.18/f.1 hükmünde sayılan yükümlülüklerle uygun hareket

²¹⁵ Germeç, s. 314.

²¹⁶ Germeç, s. 317.

²¹⁷ Germeç, s. 318.

²¹⁸ Ayan, *Mülkiyet*, s. 426. Ayrıntılı bilgi için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 64.

etmekle yükümlü olmayıp, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun diğer hükümlerine de uygun hareket etmelidirler.

b) Kat Malikleri

Kat Mülkiyeti Kanunu m.2/a hükmüne göre bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olanlara kat maliki denilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde yürütülmesine yönelik haklar, borçlar ve sorumluluklar kat maliki esas alınarak düzenlenmiştir.²¹⁹ Bu nedenle, KMK.m.18 hükmünde düzenlenen dürüstlük kurallarına uymakla yükümlü olan kişiler öncelikle kat malikleridir.

c) Kat Malikleri Dışındaki Diğer Kişiler

Kiracılar, kişisel bir hak sağlayan kira sözleşmesine, oturma hakkı sahipleri ise, sınırlı ayni hak niteliğindeki oturma hakkına dayanarak bağımsız bölümden faydalanan kişilerdir. Bu kişiler kat maliki olmadıkları halde, kat maliki gibi bağımsız bölümden faydalanmaktadırlar. Bu nedenle kiracılar ve oturma hakkı sahipleri de kat malikleri gibi dürüstlük kuralına uygun hareket etmekle yükümlüdürler.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/f.2 hükmünde kiracılar ve oturma hakkı sahiplerinin müteselsil sorumlu olacağı belirtildikten sonra “*veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar*” ibaresi eklenerek bu sayımın sınırlayıcı olmadığı belirtilmiştir. Sözü geçen hukuki sebep çeşitli biçimlerde kendini gösterebilir. Bu kişilere örnek olarak, bağımsız bölümü intifa hakkına dayanarak kullananlar ile bağımsız bölüm malikinin rızası çerçevesinde onunla birlikte veya tek başına sürekli olarak bağımsız bölümde oturan kişiler verilebilir.²²⁰ Aynı şekilde bağımsız bölümden ariyet (kullanım ödöncü) sözleşmesine göre devamlı olarak faydalanan kimseler de bu kapsamda değerlendirilir.²²¹

²¹⁹ Germeç, s. 64.

²²⁰ Ayan, *Mülkiyet*, s. 451.

²²¹ İlknur Sinanoğlu, *Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, İstanbul 1996, s. 43.

4. Dürüstlük Kuralına Uyuma Borcuna Aykırı Davranışlardan Doğan Sorumluluk

Kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin KMK.m.18’de yer alan borçlarına aykırı davranışları, onlar hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen tedbir ve yaptırımların uygulanmasını gerektirir.²²² Bu bağlamda en etkili yaptırım, KMK.m.25’de düzenlenen bağımsız bölümün devri zorunluluğunun ortaya çıkmasıdır. Bu borca aykırılık ayrıca kat maliklerinin TMK.m.730 hükmüne göre sorumluluğuna da yol açar. Bağımsız bölümden bir sınırlı ayni hakka dayanarak yararlanan kişiler bakımından da TMK.m.730 hükmünün uygulanabileceği doktrinde kabul edilmektedir.²²³ Ancak şahsi bir hakka dayanarak bağımsız bölümü kullanan kişilerin kat malikleri ile birlikte TMK.m.730’a göre sorumluluğunun söz konusu olmayacağı kabul edilmektedir.²²⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/f.2 hükmüne göre, kat maliki ile onun bağımsız bölümünü kişisel veya sınırlı bir ayni hakka dayanarak kullanan kişilerin, kat mülkiyetinden doğan sorumluluğu müteselsildir. Diğer bir ifadeyle yükümlülüklerini yerine getirmeyen bu kişiler hakkında doğrudan dava açılabilir gibi, husumet ilgili kat malikine ya da her ikisine birlikte yöneltilebilir. Ancak KMK.m.18/f.2 hükmü gereği, bir bağımsız bölümü haksız zilyet sıfatıyla kullanan kişilerin de komşuları rahatsız eden fiillerinden doğan zararlar bakımından kat malikini müteselsil olarak sorumlu tutmak haksız bir sonuç ortaya çıkarır.²²⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/f.2 hükmünde, sadece bağımsız bölümü kat maliki olmadıkları halde kullananların sorumluluğu düzenlenmiştir. Bu hüküm ile korunan doğrudan kat malikleridir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda bu kişilerin diğer kat maliki veya bunların bağımsız bölümünü kullananların KMK.m.18 hükmünde düzenlenen yükümlülüklerle aykırı davranışları halinde uğrayacakları zararlar karşısında hakları düzenlenmemiştir. Bu kişiler TMK.m.730 hükmüne göre “*durumun eski hale*

²²² Tedbir ve yaptırımlar için bkz. Üçüncü Bölüm.

²²³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 600; **Ertaş**, s. 405; **Ayan**, Mülkiyet, s. 385.

²²⁴ **Ertaş**, s. 431; **Ayan**, Mülkiyet, s. 385; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 600.

²²⁵ Tekinay’a göre bağımsız bölüme zilyet olan üçüncü kişilerin sebep oldukları zararlardan doğan sorumluluk bu kadar geniş tutulmamalıdır (**Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 64).

getirilmesi, tehlikenin ve uğradığı zararların giderilmesi” hukuki imkânlarından faydalanabilir.²²⁶

C. Anataşınmazın Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesinin birinci fıkrasına göre, “*Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar*”.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesinin birinci fıkrasında kat maliklerinin uymaları gereken bakım ve koruma borcu olmak üzere iki tür yükümlülük düzenlenmiştir. Bunlardan biri kat maliklerinin anataşınmazın bakımını sağlama borcu, diğeri ise anataşınmazın mimari durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle koruma borcudur. Kat malikleri ortak yerlerin kullanılmasında gerekli özeni göstermeli ve ortak yerlere zarar verici her türlü davranıştan kaçınmalıdırlar. Böylece, kat maliklerinden her biri, ortak yerlerde bozulan araç ve gereçleri derhal onarmalı, kalorifer gibi tesisleri özenli kullanmalıdır.²²⁷

Kat mülkiyetine tâbi anataşınmazın ortak yerleri imar mevzuatına göre onanmış projede gösterilir. Böylece, kat malikleri projenin dışına çıkarak tesis kuramaz ve ortak yerin niteliğini değiştiremez.²²⁸ Mimari durumla ilgili yükümlülüğe aykırı davranılması durumunda diğerkat malikleri elatmanın önlenmesi veya eski

²²⁶ Ertaş, s. 431; Yıldırım, s. 17.

²²⁷ Karahasan, s. 224; Germeç, s. 359.

²²⁸ Yarg. 5. HD., T. 4.5.1982, E. 3097/K.4616 “Sözü geçen bu projeye göre bağımsız bölüm haline dönüştürülen yerlerin aslında kapıcı odası, kapıcı yemek pişirme yeri ve sığınak gibi yerler olduğu yapılan inceleme sonunda gerçekleşmiştir. Bu durumda plan ve projeye aykırı bulunan bağımsız bölüm ve pay oranlarının iptal edilmesine ve projedeki duruma dönüştürülmesine karar vermek gerekirken davanın reddine hüküm kurulması doğru bulunamamıştır. Davacıların temyiz itirazları bu bakımlardan yerindedir (Karahasan, s. 225). Yarg. 18. HD., T. 10.7.2006, E. 4235/K. 5781 “Anayapının çatısının projesinde oluklu dere biçiminde gösterildiği belirlenmekle bu proje yöntemince değiştirilip belediyece değişiklik onaylanmış olmadıkça ve buna anataşınmazdaki tüm kat malikleri muvafakat etmedikçe yapılacak iş çatının projesindeki biçiminin korunması olup, projesine ve tekniğine uygun olarak onarılıp yapılması gerekir. Mahkemece bu olgu göz önünde tutularak mevcut çatının projesine uygun biçimde ve bilirkişi raporunun (1) no’lu bendinde belirttiği şekilde yapılıp onarılmasına hükmedilmesi gerekirken mimari projeye aykırı olarak normal saçak çatı yapılması konusunda davalılara süre tanınmasına karar verilmesi doğru görülmemiştir (Germeç, s. 410).

hale getirme davası açabilirler.²²⁹ Ancak söz konusu dava hakkının kullanılması TMK.m.2 hükmüne aykırılık teşkil etmemelidir.²³⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.1 hükmünde düzenlenen diğer bir yükümlülük de anayapının güzelliğini koruma borcudur. Bu yükümlülüğün sonucu olarak kat malikleri, anayapının dış görünüşünü çirkinleştirme, değiştirme ve estetiğini bozmaktan kaçınmalıdırlar. Maddenin içeriğinde yer alan son yükümlülük de anayapının sağlamlığını koruma borcudur. Böylece kolon, giriş ve ana duvarlar gibi ortak yerlerde oluşan çatlak vb. hasarların giderilmesi için tüm kat maliklerince gerekli onarımlar yapılmalıdır.²³¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.1 hükmünde her ne kadar kat malikleri ifadesi kullanılmışsa da, KMK.m.18/f.2 uyarınca bağımsız bölümlerden kişisel veya sınırlı aynı hakka dayalı olarak herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar da söz konusu yükümlülüklerle uymalıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.1’de düzenlenen yükümlülükler, toplu yapılarda bütün bloklar için geçerlidir. Bloklardan sadece birinde yapılan fakat bütün blokların güzelliğini olumsuz yönde etkileyen değişiklikler için, söz konusu binada veya blokta oturma şartı aranmadan diğer kat malikleri de dava açabilir.²³²

²²⁹ Germeç, s. 360; Karahasan, s. 224.

²³⁰ Yarg. 18. HD., T. 12.11.1996, E. 8845/K. 9947 “Kapıcı dairesi ile kalorifer dairesi bilirkişi raporlarına göre mimari projede yer almamıştır. Oysa 12 bağımsız bölümden oluşan anagayrimenkul, merkezi ısıtmalı olarak inşaa edilmiş, daire sayısı itibariyle de kapıcı dairesine gereksinim vardır. Bu iki yer, tüm anagayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin ihtiyacı olan yerler olup, ortak kullanıma tahsis edilmişlerdir. Yapının inşaa sırasında yapıldığı anlaşılan bu yerlerin toprak dolguları kapatılarak projeye uygun eski hale getirilmelerinde hiçbir bağımsız bölüm malikinin hukuki yararı bulunmadığı gibi, bu yöndeki bir istem, iyi niyet kurallarıyla da bağdaşmaz. Kaldı ki yapının, davacı tarafından bu şekliyle inşaa edildiği bildirilmektedir. Bu nedenle kapıcı dairesi ve kalorifer dairesi ile ilgili davanın reddine karar verilmesi gerekirken tüm bağımsız bölüm maliklerinin menfaatine aykırı olarak kapatılmalarına karar verilmesi doğru görülmemiştir” (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

²³¹ Karahasan, s. 230; Germeç, s. 362.

²³² Ayan, Mülkiyet, s. 442; Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 75. Yarg. 5. HD., T. 12.7.1990, E. 4682/K. 22426 “Yapılan değişiklik ana taşınmaz üzerindeki blokların mimari durumuna ve güzelliğine ilişkindir. Bu durumda, projesine aykırı olarak yapılan değişikliğin sadece değişiklik yapılan bloktaki kat maliklerini ilgilendireceği ve o bloktaki maliklerin dava hakkının bulunduğunu kabul etmek mümkün değildir. Bu nedenle, davacının dava hakkının kabulü ile işin esasına girilerek hüküm kurulmak gerekirken dava hakkının olmadığından söz edilerek davanın reddine karar verilmesi doğru bulunmamıştır” (YKD., C. 16, S. 12, Aralık 1990, s. 1775-1776).

D. Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım, Tesis, Yenilik ve İlaveler Yaparken Kanuna Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü

1. Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım ve Tesis Yapılması

a) Kural: Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Rızasının Alınması

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.2 hükmüne göre, “*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler²³³, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz*”.²³⁴ Anataşınmazın ortak yerlerinin bakımı ve korunması ile ilgili önceki düzenlemede, “*bütün kat maliklerinin rızası*”ndan²³⁵ bahsedilirken, 28.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile yeni düzenlemeye göre söz konusu değişikliklerin yapılabilmesi için “*bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası*”nın alınması gerekmektedir. Kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklar ile ilgili olarak, 5711 sayılı Kanun değişikliği ile uygulamada sık karşılaşılan maliklerin rızalarının varlığının tespiti konusundaki ispat sorununu aşmak için rızanın *yazılı*²³⁶

²³³ Yarg. 5. HD., T. 23.6.1975, E. 3409/K. 11315 “Açık balkonun camekanla kapatılması işi, ortak sayılan bir yere yapılan tesis mahiyetindedir” (Karahasan, s. 231).

²³⁴ Yarg. 18. HD., T. 13.11.2008, E. 8558/K. 11985 “...normal koşullarda kat maliklerinin ortak yer niteliğinde olan balkon ve pencerelerin dış cephesine, projesine aykırı tesis yapılması mümkün değil ise de, Yargıtay’ın kararlık kazanmış uygulamalarında özellikle bodrum ve zemin katlarda bulunan bağımsız bölümlerin balkonlarındaki kapılarla diğer tüm pencerelerin dış yüzüne yatay bağlantısı ve bombesi olmayan düz ve dikey demir parmaklık takılmasına güvenlik açısından zorunluluk bulunduğu izin verilmektedir” (Germeç, s. 488-489).

²³⁵ Özmen/Kır’a göre, maddede anılan ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yapılmasına ilişkin değişiklikler oybirliği olmadıkça yapılamayacak işlerdendir. Bu konuda oybirliği ile karar alınmasını gerektiren eski kanun metni doğru bir düzenleme yapmış iken, beşte dörde düşürülmüş oy çoğunluğu hatalıdır (Özmen/Kır, s. 56).

²³⁶ Yarg. 18. HD., T. 25.1.2007, E. 2006/9651, K. 2007/192 “Kat maliklerinden biri, tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Yargıtay uygulamalarıyla kabul edildiği üzere, rıza ve muvafakatin varlığı taraflarca ileri sürüldüğü takdirde, iddia sahibinin bu iddiasını yazılı belge ile ispatlaması zorunludur. Kendisinin yurtdışında bulunmasından yararlanan davalının, anataşınmazın bahçesini kendi amaçları doğrultusunda kullanıp buraya bir yapı inşa ettiğini, penceresinin önüne asma dikmek suretiyle görüntüsünün kapanmasına neden olduğunu, bahçeye çeşitli sebze ektiğini ileri süren davacının, bahçeye dikilen asmanın ve inşa edilen yapının kaldırılmasını, bahçeye sebze ekmek suretiyle yaptığı müdahalenin önlenmesini talep ettiği davada, bahçenin kullanımı konusunda sözlü olarak anlaştıklarını iddia eden davalının, bu iddiasını herhangi bir yazılı belge ile ispatlayamadığı anlaşıldığından, mahkemece, anataşınmazın ortak yerlerinden olan bahçeye yapmış olduğu müdahalenin men’ine, yapının ve asmanın kal’ine karar verilmesi gerekir” (YKD., C. 33, S. 6, Haziran 2007, s. 1141-1142).

olarak verilmesi öngörülmüştür.²³⁷ Söz konusu fıkra hükmünde rızanın yazılı olması öngörülmüş, ancak başkaca bir şekil şartına bağlanmamıştır. Diğer kat maliklerinin rızasının alınması için mutlaka kat malikleri kurulunun toplanmasına gerek yoktur. Her bir kat malikinin ayrı ayrı rızasının alınmış olması yeterlidir.²³⁸ Yargıtay’a göre, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının temyiz aşamasında verilmesi de mümkündür.²³⁹ Kat malikleri tarafından verilmiş böyle bir karar bulursa dahi, bu tesis ve değişikliğin diğer kat maliklerini rahatsız etmemesi ve bağımsız bölümlerinden yararlanmalarını engellememesi gerekmektedir.²⁴⁰ Aksi takdirde mahkemeden, bu zararların nasıl giderileceği belirlenip bu önlemlere hükmedilmesi, alınabilecek tüm önlemlere rağmen zararlar giderilemiyorsa, tesis ve değişikliğin eski hale getirilmesi istenebilir.²⁴¹

²³⁷ 5711 sayılı Kanun değişikliğinden önce KMK.m.19/f.2 maddesinde sözü edilen rıza ve muvafakatın hangi tür delillerle ispat edilebileceği ve bu konudaki görüşler hakkında bkz. Orhan **Yılmaz**, “Kat Mülkiyeti Kanununun 19/f.2. Maddesindeki Rıza ve Muvafakatın İsbatı Hakkında Bir İnceleme”, *TBB*., 1990/2, s. 239-243.

²³⁸ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 436; **Germeç**, s. 365; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 179; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 77; **Esener/Güven**, s. 278; **Sirmen**, s. 511-512; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s.171, dpn. 288; **Sinanoglu**, s. 29; **Erman**, s. 136; **Şengül**, s. 546; **Özmen/Kır**, s. 57; **Semerci**, s. 208.

²³⁹ Yarg. 18.HD., T. 16.04.2009, E. 2008/12815, K. 2009/4256 “Somut olayda davalılar Yasanın bu buyurucu kuralına aykırı biçimde (anılan yasa maddesinde öngörülen tüm kat maliklerinin beşte dördünün rızası olmaksızın) balkonlarını kapatmış olmaları nedeniyle eldeki davalar açılmış ve mahkemece de bu olgu yönteminde saptanmış ise de, henüz mahkeme kararı kesinleşmeden temyiz aşamasında anataşınmazdaki kat maliklerinin beşte dördü dava konusu edilen balkonların kapatılması konusunda yazılı olarak onay vermiş bulduklarından, böylece yasada öngörülen balkon kapatma için gerekli koşul gerçekleşmiş olduğundan davalı yanın temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının bu nedenle bozulması gerekmektedir” (**Germeç**, s. 447).

²⁴⁰ Yarg. 18. HD., T. 16.04.2012, E. 3368/K. 4067 “Dava dilekçesinde, ortak alana yapılan müdahalenin men'i ve eski hale getirilmesi istenilmiştir. Anataşınmazın bahçesine projesinde bulunmayan 3,55 metre uzunluğunda ve 1,10 metre yüksekliğinde betonarme duvar ile bu duvarın bitişiğine 1,60 metre yüksekliğinde ve 1,40 metre genişliğinde kapının yapıldığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 5711 sayılı Yasa ile değişik 19. maddesinin ikinci fıkrasına göre kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Böyle bir kararın bulunması halinde dahi, Yargıtay uygulamalarına göre, bu tesis ve değişikliğin diğer kat maliklerini rahatsız etmemesi ve bağımsız bölümlerinden yararlanmayı engellememesi şartı aranmaktadır. Dava konusu duvarın ve kapının yapılması yönünden anılan madde uyarınca alınmış bir kat malikleri kurulu kararı bulunmadığına göre sözü edilen duvar ve kapının da projeye uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, duvarın yapımı yıkımı noktasında bir yarar bulunmadığı gerekçesi ile bu hususta bir karar verilmemiş olması doğru görülmemiştir” (**Kazancı Bilişim**, İċtihat Bilgi Bankası).

²⁴¹ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 442. Yarg. 18. HD., T. 27.11.2008, E. 9280/K. 12619 “Dava dilekçesinde davalılarca onaylı mimari projeye aykırı olarak yapılan kalorifer kazanı ve bacasının yıkılarak

Kat maliki, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça, ortak yer niteliğindeki ana duvarları delerek kapı veya pencere açamayacak, ortak bahçeye özel garaj, kömürlük gibi eklentiler yapamayacak, ortak yerde salt kendisinin kullanıp yararlanacağı herhangi bir tesis kuramayacaktır. Kat malikinin bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda, kat malikinin eylemlerine karşı, rızası bulunmayan diğer kat malikleri elatmanın önlenmesi ve eski hale getirme davası açabilirler.

Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasına dayalı olarak başlanmış veya bitirilmiş inşaat, onarım ve tesislere, bağımsız bölümü sonradan devralan yeni malik, kendisinin rızası bulunmadığı gerekçesiyle karşı çıkamaz.²⁴² Ancak tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınıp, bu rızaya dayalı olarak ortak yerlerde yapılacak değişikliklerin yapılmasına başlanmadan bağımsız bölümü devralan yeni malik, bağımsız bölümü kendisine devreden eski malikin vermiş olduğu rıza ile bağlı değildir.²⁴³

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.2 hükmünde, açıkça bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerektiği belirtilmiştir. Kat malikinin bu rızayı almadan ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yapması iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz. Bu nedenle, ortak yerlerde yapılan inşaat, onarım ve tesislerin diğer kat maliklerine zarar vermeyecek nitelikte olması veya kat maliklerinin uzunca bir süre değişikliğe karşı çıkmamış olması, eski hale getirme ve zararın giderilmesi talebini

eski hale getirilmesi istenilmiştir. Mahkemece, olay yerinde uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapıp davacının iddia ettiği gibi davalıların yapmış oldukları tesis ve değişiklik sonucu davacıya ait bağımsız bölüme is, kurum ve duman gibi zarar verici maddelerin sızıp-sızmadığı araştırılıp bunların ne şekilde giderilebileceği belirlenerek bu önlemlere hükmedilmesi, alınacak tüm önlemlerle rahatsızlık verici durumun giderilememesi halinde ancak yapılan tesis ve değişikliğin eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekir” (YKD., C. 35, S. 5, Mayıs 2009, s. 932-933).

²⁴² Şengül, s. 547; Germeç, s. 365. Yarg. 18. HD., T. 24.9.1996, E. 6189/K. 7623 “Bağımsız bölüme sonradan malik olan, önceki malikin verdiği muvafakate bağlıdır. Yeni malik bağımsız bölümü iktisap etmeden önce, o tarihteki malik tarafından verilen muvafakate göre yapımına başlanmış ve bitmiş olan değişikliğin projesine aykırı olduğu gerekçesiyle eski hale getirilmesini isteyemez” (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

²⁴³ Germeç, s. 365; Şengül, s. 547.

engellemez. İyiniyetli olmayan kat maliki, diğer kat maliklerinin bu davranışlarının hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiğini ileri süremez.²⁴⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19 hükmü, birden fazla parseli kapsayan toplu yapılarda da uygulanır. Bir ortak yer hangi parsel kat maliklerine tahsis olunmuş ise o ortak yer hakkında da o parseldeki kat malikleri karar verme hakkına sahip olurlar.²⁴⁵

b) İstisnalar

(1) İlgili Kat Maliklerinin Rızasının Arandığı Haller: Bağımsız Bölümlerin Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler

Kat maliklerinden biri kural olarak, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan ortak yerlerde değişiklik yapamamaktadır. Ancak KMK.m.19/f.2'nin son cümlesinde özel bir durum düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, “*Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir*”. Söz konusu maddenin eski metnine göre bağımsız bölümleri ayıran duvarlar ortak yerlerden olduğu için iki bağımsız bölüm aynı kişinin mülkiyetinde bulunsa dahi, bunları ayıran duvarın, ilgili kat maliki tarafından kaldırılması mümkün değildi.²⁴⁶ 13.4.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun’la getirilen hüküm ile bu değişikliklerin yapılmasına imkân verilmiştir. Böylece, dikey veya yatay biçimde birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümler bir kişiye ait ise veya birden fazla bağımsız bölüm malikine ait olup bu kişiler anlaşabilirlerse, bağlantı oluşturan tavan, taban veya duvarlarda değişiklik yapılarak bu bağımsız bölümler birleştirilebilir veya başka türlü değişiklikler yapılabilir. Eğer tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümler aynı kat malikine aitse, bu durumda ortak rızadan söz edilemeyeceği için anayapıya zarar vermeyecek değişiklikleri kat maliki tek başına yapabilir.²⁴⁷

²⁴⁴ Germeç, s. 366.

²⁴⁵ Ertaş, s. 430.

²⁴⁶ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 80-81.

²⁴⁷ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 81.

Kanun'a göre, söz konusu değişikliklerin yapılması, değişikliğin anayasaya zarar verecek nitelikte olmaması halinde mümkündür. Özellikle bağımsız bölümlerde yer alan taşıyıcı nitelikteki duvarlara yapılacak müdahaleler anayasaya zarar vererek anayapının sağlamlığını etkilemektedir.²⁴⁸ Bu nedenle ilgili bağımsız bölüm maliklerinin rızası bulunsa dahi, bu bağımsız bölümlerde bulunan kiriş, kolon ve anayapının taşıyıcı nitelikteki duvarlarında söz konusu değişikliklerin yapılması mümkün değildir. Ayrıca söz konusu değişikliklerin yapılması, diğer ortak yerlere el atma niteliği taşımamalıdır.²⁴⁹ Örneğin, iki bağımsız bölüm birleştirilirken, bu bağımsız bölümler arasında yer alan havalandırma boşluğunun bağımsız bölümlere dâhil edilmesi mümkün değildir.

²⁴⁸ Yarg. 18. HD., T. 09.02.2010, E. 2009/8454, K. 2010/1663 “Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayasaya zarar vermeyecek şekilde onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Ortak alanlara müdahale etmemek kaydıyla dava konusu 3 dükkânın ara duvarlarının kısmen veya tamamen yıkılmak suretiyle birleştirilmelerinde anayapının taşıyıcı sisteminde herhangi bir zarar meydana gelip gelmediği, statüğünün etkilenip etkilenmediği konusunda uzman bilirkişiden rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir” (YKD., C.36, S. 8, Ağustos 2010, s. 1484-1485); Yarg. 18. HD., T. 6.10.2003, E. 5437/K. 7234 “Anataşınmazın yerinde yapılan inceleme sonunda düzenlenen 15.3.2002 tarihli bilirkişi kurulu raporunda; davalılara ait 9-10-11-12 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerin birbirine bağlantılı ara duvarları ile bu ara geçişleri sağlamak üzere 3, 5 ve 7 no.lu bina aksları üzerinde bulunan bölme duvarlarının kaldırılarak tek bağımsız bölüme dönüştürüldüğü saptandıktan sonra taşıyıcı sistemi oluşturan bazı kirişlerin oldukça narin olduğu, özellikle 5 no.lu aksı boyunca uzanan kirişin altına zemin katta örülen tuğla bölme duvarının taşıyıcı olarak planlanmasında üst katlarda duvarlar ve ilave yükler nedeniyle bu kirişin desteğine ihtiyaç olduğu ve kirişin üzerine oturan duvarlarda çatlaklar oluştuğu, bu nedenle kirişin ayrıntılı olarak incelenerek güvenlik tahkikinin yapılması, binanın mevcut durumu ile depreme dayanıksızlığı yönünden yetersiz olduğunun saptanması halinde bir güçlendirme projesi yapılmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır. Anataşınmazda, dava konusu 9-10-11-12 ve 13 no.lu dükkanlar arasındaki duvarların kaldırılmış olmasıyla oluşturulan boşluk alanların deprem yüklerinin düşey taşıyıcı sistem elemanlarına güvenle aktarılmasını güçleştiren döşeme boşlukları yaratıp yaratmadığı, başka bir anlatımla bağımsız bölümler içinde yapılan böyle bir değişikliğin betonarme karkas cinsli anayapının olası bir depreme dayanıklılığını olumsuz yönde etkileyip etkilemeyeceği konusunda bilirkişilerce, 1.1.1998 tarihinde yürürlüğe giren “Deprem Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde gerekli inceleme ve hesaplama yer verilmediği anlaşılmaktadır” (Germeç, s. 474-475). Benzer nitelikte karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 02.03.2009, E. 2008/10769, K. 2009/1942 (Yargı Dünyası, S. 167, Kasım 2009, s. 169-170).

²⁴⁹ Yarg. 18. HD., T. 1.6.2006, E. 3307/K. 4599 “Somut olayda davalının her ikisi de kendisinin olan 2 ve 8 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirildiği, bu değişikliğin anayasaya zarar vermediği (statüğünü etkilemediği) bunun dışında dava dilekçesinde ileri sürüldüğü gibi anataşınmazın ortak yerlerinde herhangi bir değişiklik ve el atmanın söz konusu olmadığı, sonuç olarak davalının eyleminin yukarıda anılan yasa maddesi hükmüne aykırılık oluşturmadığı saptanmakla mahkemece davanın reddine karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur” (Germeç, s. 472).

(2) Kat Maliklerinin Rızasının Aranmadığı Haller: Acil Onarım İhtiyacı veya Anayapının Güçlendirilmesi Dolayısıyla Yapılacak Değişiklikler

5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile KMK.m.19/f.2'ye rıza aranmayan haller eklenmiştir. Söz konusu hükme göre, rıza aranmayan haller şu şekilde düzenlenmiştir: “...ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin²⁵⁰ veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğe uygun bir biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz”.²⁵¹ Söz konusu hükümde bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası aranmaksızın gerekli onarım ve güçlendirmenin yapılmasına olanak sağlanmış, ancak bu onarımın acilen yapılması gerektiğinin ya da güçlendirmenin zorunlu bulunduğu mahkemece saptanmış olması ile projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması koşullarına bağlanmıştır. Diğer bir ifadeyle, ortak yerlerde kat maliklerince yapılan değişiklik ve ilaveler, anayapıya zarar verebilecek nitelikte veya inşaat planı ve tekniğine aykırı ise, kat maliklerinin bunlara rıza göstermiş olmasının geçerliliği yoktur.

Uygulamada ortaya çıkan bazı durumlarda ortak yer ve tesislerin onarılması, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızasının alınmasını bekleyemeyecek kadar

²⁵⁰ Yarg. 18. HD., T. 24.5.2007, E. 4909/K. 4744 “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin birinci fıkrasında kat maliklerinin anataşınmazın mimari durumu ile sağlamlığını titizlikle korumak mecburiyetinde oldukları belirtildikten sonra ikinci fıkrada da kat maliklerinden biri tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramayacağı öngörülmüştür. Ana kural bu olmakla birlikte, davacının kendisi tarafından yapılmayan ve projesine aykırı olarak inşa edilmiş bulunan oturtma ahşap çatıdan sızan yağmur sularının bağımsız bölümüne zarar verdiği tartışma konusu değildir. Anataşınmazın onaylı mimari projesine aykırılık teşkil eden bu çatının kaldırılmasına ve projesine uygun hale getirilmesine ilişkin olarak anataşınmazdaki kat malikleri tarafından açılmış bir dava da bulunmadığına göre, çatının bu şekil de muhafaza edilmesini zımnen de olsa kabul etmiş bulunan kat maliklerinin projeye aykırı inşa edilmiş bu tesisten (çatıdan) sızan sular sebebiyle zarar gören davacının, bu zararının önlenmesini istemek ve somut olayda olduğu gibi gerekli tamiratları yaptırıp, bedelini, arsa payları oranında diğer maliklerden talep etmek hak ve yetkisine sahip olması adalet ve hakkaniyet ilkelerine uygun düşeceğinden mahkemece, bilirkişi ek raporunda belirlenen ve davacı tarafından yapıldığı anlaşılan çatı onarım bedelinin arsa payları oranında davalılardan tahsiline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir” (YKD., C. 34, S. 5, Mayıs 2008, s. 926-927).

²⁵¹ Özmen/Kır'a göre, KMK.m.19/f.2 hükmü eski metinde olduğu gibi bırakılmalı, bu fıkrada “ancak” diye başlayan düzenleme KMK.m.42 hükmüne istisna getiren son fıkra olarak eklenmeliydi (Özmen/Kır, s.56). Benzer görüş için bkz. Yıldırım, s. 59.

acil olabilir. Örneğin, deprem, sel ve yangın gibi nedenlerle anayapının taşıyıcı sistemleri zarar görmekte ve yapı sağlamlığını yitirmektedir. Bu durumlarda derhal onarım yapılmaması halinde anayapının tamamen veya kısmen yıkılması, bağımsız bölümlerin zarar görüp, kat maliklerinin can ve mal kaybına uğraması gibi sonuçlar ile karşılaşmaktadır. Böylece onarım işinin geciktirilmesi, ileride telafisi güç veya kat malikleri açısından daha pahalıya mal olabilecek hasar ve zararlara yol açabilecektir.²⁵² Acilen onarım gereken hallerde, her kat maliki gereken tedbirleri tek başına alabilir ve yaptığı masraflar için daha sonra diğer kat maliklerine rücu edebilir.²⁵³

2. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler Yapılması

a) Genel Olarak

“Anagayrimenkulün Yönetimi” başlığını taşıyan Kat Mülkiyeti Kanunu’nun beşinci bölümünde yenilik ve ilaveler kısmında ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler üç başlık altında düzenlenmiştir. Bunlar, faydalı olanlar, çok masraflı ve lüks olanlar, bağımsız bölüm ilavesinden oluşmaktadır.

b) Faydalı Yenilik ve İlaveler

(1) Ortak Yerlerin Düzgün ve Bunları Kullanmanın Daha Rahat ve Kolay Bir Hale Konulmasına veya Bu Yerlerden Elde Edilecek Faydanın Çoğaltılmasına Yarayacak Yenilik ve İlaveler

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 hükmünde “*faydalı olanlar*” kenar başlığı altında, ortak yerlerden sağlanacak yararı arttıran, bunları kullanmanın daha rahat, kolay ve elverişli bir duruma konulmasını sağlayan yenilik ve eklemelerin yapılması konusu düzenlenmektedir. KMK.m.42 hükmüne göre, “*Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu*

²⁵² Germeç, s. 366.

²⁵³ Ayan, Mülkiyet, s. 439.

yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu²⁵⁴ ile verecekleri karar üzerine yapılır”.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 kapsamında ortak yerlerde yapılacak eklemeler, projede öngörülmemen yeniliklere ilişkindir. Projede yer alan ancak daha sonradan yapılacak olan yeniliklerin inşasında KMK.m.42'deki şartların yerine getirilmesi aranmaz.²⁵⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinde, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesislerin kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasıyla yapılabileceği öngörülmüşken, 42. maddesinde bazı hususlarda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları kat malikleri kurulu kararıyla ortak yerlerde yenilik ve ilavelerin yapılabileceği düzenlenmiştir. Kabul oylarıyla istenilen çoğunluk sağlanamadığı takdirde azınlıkta kalan kat malikleri ortada bir zorunluluk olduğunu ve kabul etmemenin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığını kanıtlayarak hakim müdahalesini isteyebilirler.²⁵⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca yapılacak yenilik ve ilavelerin nelerden oluşacağına ilişkin Kanun'da herhangi bir açıklık yoktur. Ancak bahçenin çiçeklendirilmesi, bahçede oturma yerlerinin yapılması, bahçe duvarı yapılarak güvenliğin sağlanması, bloklara asansör yapılması, bahçeye kamelya yapılması, hidrofor tesisatının yapılması²⁵⁷, çatıya güneş enerjisi ile ısınma

²⁵⁴ Ortak yerlerdeki yeniliklerle ilgili kararlar malik sayısı ve arsa payı çoğunluğuyla alınabilir. Buradaki sayı çoğunluğu ile karara katılan malik sayısının toplam malik sayısının yarısından bir fazla olması gerektiği kastedilmektedir. KMK.m. 31/f.2 hükmü gereği anataşınmazda birden fazla bağımsız bölüm olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla birlikte maliki olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Arsa payı çoğunluğundan kastedilen ise karara katılan kişilerin malik oldukları bağımsız bölümlerin arsa payları toplamının yarısından fazla olmasıdır.

²⁵⁵ Yarg. 18. HD., T. 16.4.1996, E. 3352/K. 3992 “Anagayrimenkulün mimari projesinde asansörün öngörüldüğü yerinin de inşa edilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Dava projede öngörülen asansörün inşasının sağlanmasına yönelik olduğu için Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesinin öngördüğü koşulların gerçekleşmesine gerek yoktur. Çünkü anılan madde, anagayrimenkulün ortak yerlerinde, fakat projede öngörülmemen hususlardaki ek ve ilaveleri kapsamaktadır” (**Karahasan**, s. 964-965).

²⁵⁶ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 119; **Ayyıldız**, s. 691; Yıldırım **Keser**, *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Ankara 2006, s. 63.

²⁵⁷ Yarg. 5. HD., T. 22.1.1990, E. 10170/K. 739 (**Karahasan**, s. 969).

cihazlarının yerleştirilmesi bu madde kapsamında yapılacak faydalı yenilik ve ilavelere örnek gösterilebilir.²⁵⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42, KMK.m.19/f.2 hükmünden farklı olarak bağımsız bölüm maliklerinin ortak yararı gözetilerek düzenlenmiştir.²⁵⁹ Zira KMK.m.19 hükmü uyarınca anayapının ortak yerlerinde yapılacak ek tesis ve değişiklikler bir kat malikinin sırf kendi ihtiyaç ve arzusuna dayanan ilaveler olup, KMK.m.42 ve 43 hükümlerine göre ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler ise bütün kat maliklerinin yararlanmasına açık ve kat maliklerinin birlikte yaptıkları ilavelerdir.²⁶⁰ Örneğin, bir kat malikinin otomobili için tek aracın girebileceği garajın yapılması tüm kat malikleri için yararlı bir tesis olmadığından, otomobil sahibi kat maliki garajı yaptırmak isterse KMK.m.19 uyarınca kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almak zorundadır.²⁶¹ Ancak, bütün kat maliklerinin yararlanması amacıyla garaj yapılması düşünülüyorsa, KMK.m.42 hükmüne uygun hareket edilmeli; kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları karar yeterli sayılmalıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42'de öngörülen yeniliklere konu olacak ortak yerlerin, özel amaca özgülenmemiş olması²⁶² ve değişikliğin herhangi bir kat

²⁵⁸ Örnekler için bkz. **Şengül**, s. 533; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 147; **Germeç**, s. 1058; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 203; **Karahasan**, s. 421; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 120; **Odyakmaz**, s. 149; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 465-466; Safa **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti*, Ankara 1967, s. 99.

²⁵⁹ Yarg. 18. HD., T. 05.12.1996, E. 10057/K. 10852 "Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesi, ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yönelik yenilik ve ilaveler ile ilgilidir. Merdiven sahanlığına inşa edilip kiraya verilen dükkan olduğuna göre ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat veya kolay bir hale konulması söz konusu olmadığı gibi, maddede sözü edilen, "elde edilecek faydanın çoğaltılması" keyfiyeti de varit değildir. Çünkü burada sözü edilen fayda, ortak yerlerin tahsis amacına uygun olanıdır. Ortak yere dükkan yapıp kiraya verilmesi, ortak yerden elde edilen faydanın çoğaltılması niteliğinde değildir" (**Germeç**, s. 1069).

²⁶⁰ **Ertaş**, s. 436; **Şengül**, s. 545, dpn. 213.

²⁶¹ Mahir Ersin **Germeç**, "Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre Anataşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar", *THD.*, S. 10, Y. 2, Haziran 2007, s. 41.

²⁶² Alınacak kat malikleri kurulu kararında yapılması öngörülen yenilikler, mimari projede, yönetim planında ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin resmi senette özel bir amaca özgülenmiş olmayan ortak yerlerde yapılabilir. Örneğin, mimari projede arsa boşluğu bahçe olarak öngörülmüş ise, söz konusu yerde otopark yapılması oybirliği ile alınacak kararla mümkündür (**Germeç**, *Faydalı Yenilik ve Eklemeler*, s. 40; H. **Yılmaz**, s. 56; **Sirmen**, s. 509-510). Yarg. 18. HD., T. 29.09.1992, E. 7064/K. 8552 (**Germeç**, s. 1076).

malikinin bağımsız bölümünden yararlanmasını olumsuz yönde etkilememesi gerekir. KMK.m.42 uyarınca yapılacak yenilik veya ilave, bağımsız bölüm maliklerinden birini sürekli rahatsız edici nitelikte bulunursa, yeterli çoğunlukta karar alınmış olsa bile, rahatsız olan kat maliki bu tesisin yaptırılmasına ilişkin kurul kararının iptalini talep edebilir.²⁶³ Örneğin, arsanın boş kısmına yapılacak olan otopark veya çocuk parkı, zemin kattaki bağımsız bölüm maliklerini gürültü veya başka bir sebeple rahatsız etmemelidir. Böyle bir yenilik yapılırken meydana gelebilecek rahatsızlıkları önleyen önlemler alınmalıdır.²⁶⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 hükmünün uygulanması açısından asıl sorun, söz konusu yenilik ve ilaveler için yapılan giderlere kimlerin katılacağı konusunda ortaya çıkmaktadır. KMK.m.42/f.3 hükmüne göre, yapılacak faydalı yeniliklerin giderleri yeniliklerden faydalananlar²⁶⁵ tarafından faydalanma oranına göre ödenir. Tekinay'a göre²⁶⁶ giderlerin yararlanma oranına göre belirlenmesi, uyumsuzluk kaynağı

²⁶³ Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklemeler, s. 41.

²⁶⁴ Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklemeler, s. 40; Germeç, s. 1059; H. Yılmaz, s. 56. Yarg. 18. HD., T. 5.7.2011, E. 4650/K. 8215 “Somut olayda, anataşınmazın arsa boşluğu niteliğinde bulunan dava konusu yerin otopark olarak düzenlenerek zeminine karo-mozaik döşendiği, giriş çıkışına otomatik bariyer konulduğu bilirkişi raporu ile saptanmıştır. Kat malikleri kurulunca bu yerin otoparka dönüştürülmesi için önceden alınmış bir karar yok ise de daha sonra kat malikleri kurulunun 06.06.2009 günlü toplantısında alınan kararın (2) nolu bendinde açıkça "binanın deniz tarafına bakan ve bariyerle korunmuş fiilen otopark olarak kullanılan alanın otopark olarak kullanılması" karar verildiği, bu kararın anataşınmazda toplam on bağımsız bölüm malikinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alındığı, böylece Kat Mülkiyeti Yasasının 42. maddesinde öngörülen kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun sağlanmış bulunduğu anlaşılmaktadır. Kararın dava konusu otoparkın yapılmasından sonra alınmış olması sonucu değiştirmez ve kararı olumlu oylarıyla imzalayan kat maliklerinin söz konusu değişikliğe verdikleri onayı geçersiz kılmaz. Ancak; yukarıda sözü edilen Kat Mülkiyeti Yasası'nın 18. maddesi gereğince, arsa boşluğu iken otoparka dönüştürülen bu yerin kullanımının diğer kat maliklerini rahatsız etmemesi gerekir. Bu sebeple; otoparkın kullanımından dolayı çıkan duman, koku ve gürültüden davacının kendisinin ve yine bu durum nedeniyle davacının dükkânlarının ticari faaliyetinin olumsuz etkilenip etkilenmediği, şayet; olumsuz etkileniyorsa bu olumsuz etkinin giderilmesi için ne gibi önlemler alınması gerektiği araştırılmadan eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir” (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

²⁶⁵ Germeç'e göre, “yeniliklerden faydalananlar” ifadesi, KMK.m.42 hükmünde yer almaması gereken bir ifadedir. Zira bu maddede öngörülen ortak yerlerdeki yenilikler, çok masraflı ve lüks olanlardan farklı olarak tüm kat maliklerinin yararlanabileceği nitelikleri taşırlar. KMK.m.42 hükmünde öngörülen yeniliklerin gerektirdiği giderlerden tüm kat malikleri sorumludur. Ancak yeniliklerin niteliğine göre kat malikleri arasında bu yerlerden yararlanma oranında farklılık olacağından dolayı kat maliklerinin giderlere katılma oranı da farklılık taşıyabilir (Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklemeler, s. 42-43).

²⁶⁶ Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 120.

olacaktır. Zira özellikle karara katılmayanlar, yapılan yenilik ve ilavelerden yararlanmadığını veya diğer kat maliklerine göre daha az oranda yararlandığını ileri sürebilecektir. Söz konusu hükümden anlaşıldığı üzere yapılacak olan yeniliklerden faydalananlardan giderlere katılması istenebilirken, faydalanmayanlardan böyle bir talepte bulunulamayacaktır. Ancak ortak yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılması niteliğindeki bu yeniliklerden, karara katılmayan kat maliklerinin de faydalanacağı objektif olarak belli ise kat malikleri bu giderlere katılmaktan kaçınamazlar.²⁶⁷ Örneğin, çatısız bir binaya çatı yapılmasında tüm kat malikleri giderlere katılmak zorundadır. Zira binanın koruyucusu olan çatıdan tüm kat malikleri yararlanacaktır.²⁶⁸ Bir kat maliki, kendisinin bu yeniliklerden hiç yararlanmayacağını belirterek giderlere katılmaktan kaçınmayacağı²⁶⁹ gibi diğer kat maliklerinden az yararlanacağını ileri sürerek diğerlerinden daha az oranda giderlere katılması gerektiğine ilişkin bir savunma da ileri süremez. Zira, faydalı yenilik ve ilaveler, çok masraflı ve lüks niteliktekilere göre anataşınmazın konumu ve niteliği bakımından genellikle tüm kat maliklerinin yararlanabileceği türden yenilik ve ilavelerdir. Kat maliklerinin katkı oranı, yapılacak yeniliğin niteliği, ortaya çıkaracağı fayda, sunacağı hizmet, kişinin maliki olduğu bağımsız bölümün konumu gibi hususlar dikkate alınarak hakkaniyet kuralları çerçevesinde belirlenir.²⁷⁰

Yenilik ve ilavelerin gerektirdiği giderler konusundaki KMK.m.42/f.3 hükmünün sadece bunların yapım giderleriyle mi ilgili olduğu, yoksa aynı zamanda yenilik ve ilavelerin yapımından sonra bakım, işletme ve onarım giderlerinin karşılanmasının da bu düzenleme içinde yer alıp almadığı hususu tartışmalıdır. Zira söz konusu hükümde bu giderlerin hangisini kapsadığına ilişkin açık bir düzenleme mevcut değildir. KMK.m.42/f.3 hükmü “*Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir*” şeklindedir. Bazı yazarlar²⁷¹ söz konusu hükümdeki “gider” ifadesinin yenilik ve ilavelerin yapım

²⁶⁷ Ayyıldız, s. 691.

²⁶⁸ Ayyıldız, s. 691.

²⁶⁹ Öktem Çevik, s. 144; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 147; Reisoğlu, s. 99.

²⁷⁰ Germeç, *Faydalı Yenilik ve Eklemeler*, s. 42; Ayyıldız, s. 693; Germeç, s. 1060.

²⁷¹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 151-152; Ayyıldız, s. 692; Reisoğlu, s. 99.

giderleri yanında bunların bakım ve işletme giderlerini de kapsadığını savunmaktadırlar. Diğer görüşteki yazarlara göre²⁷² ise KMK.m.42/f.3 hükmündeki düzenleme, sadece bu yenilik ve ilavelerin yapım giderlerine yararlanma oranında katılmayı öngörmüştür. Bu yenilik ve ilavelerin bakım ve işletme giderleri genel giderler kapsamında olup, bu giderler KMK.m.20 hükmünde öngörüldüğü üzere ortak giderler kapsamında kat malikleri tarafından karşılanır. Kanaatimizce de söz konusu hükümdeki “gider” ifadesi ile yenilik ve ilavelerin yapım, bakım ve işletme giderleri kastedilmektedir.

(2) Özürülülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler

01.07.2005 tarih ve 5378 sayılı Kanun’la²⁷³ KMK.m.42 hükmüne eklenen ikinci fıkraya göre, “*Özürülülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler²⁷⁴, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile özürülünün kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürülüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle²⁷⁵ belirlenir”.*

Söz konusu hüküm uyarınca proje değişikliği için ilgili mercilere başvuracak kat malikinin kendisinin veya bağımsız bölümünde oturmakta olan aile üyelerinden birinin özürülü olması ve burada yaşamını sürdürebilmesi için ortak yer ve tesislerde

²⁷² Germeç, s. 1061; Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklmeler, s. 43. Arpacı’ya göre burada KMK.m.20/f.1 hükmünü uygulamak doğru olmayacaktır. Zira KMK.m.20/f.1 hükmü kat mülkiyeti kurulurken var olan ortak tesislerle ilgilidir (Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 151).

²⁷³ Engelliler Hakkında Kanun, RG. 7.7.2005, S. 25868.

²⁷⁴ İlgili merci, taşınmazın bulunduğu yer belediyesidir (Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklmeler, s. 43).

²⁷⁵ Yapılarda Özürülülerin Kullanımına Yönelik Proje ve Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik için bkz. RG. 22.4.2006, S. 26147.

bazı değişikliklerin yapılması gerekmektedir.²⁷⁶ Bu koşulların varlığı halinde, ilgili kat malikinin öncelikle kat malikleri kuruluna başvurması gerekir. Yenilik ve ilavenin yapılabilmesi bir proje değişikliğini gerektiriyorsa, kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde toplanarak bu durumu görüşmeleri, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla bir karar vermeleri gerekmektedir. Söz konusu çoğunluğun sağlanamaması veya kat malikleri kurulunun üç ay içerisinde toplanmadığı hallerde ise KMK.m.42/f.2 hükmünde ilgili kat malikine bir imkan daha tanınmıştır. Bu imkana göre, toplantı süresi içerisinde yapılamaz veya tadilat talebi için gerekli çoğunluk sağlanamaz ise, ilgili kat malikinin talebi üzerine, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanan yönetmelik hükümlerine göre oluşturulacak komisyon durumu değerlendirecektir. Eğer, ilgili komisyon yapılacak yenilik ve ilavenin bina güvenliğini tehlikeye sokmayacağını tespit ederse, bu rapora istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre söz konusu inşaat, onarım ve tesis yapılabilir.

Özürlülerin yaşamı için zorunlu yenilik ve ilavelere örnek olarak anataşınmaz içinde bulunan basamaklara rampa yapılması, görmeyenler için sesli uyarı cihazlarının takılması veya özürlüler için özel asansör yapılması verilebilir.

Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje ve Tadili Komisyonları Teşkilî, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesine göre, “Proje tadilatına ilişkin inşaat ve imalat giderleri başvuru sahibine aittir”. Ancak özürlülerin yaşamı için zorunlu olan bu yenilik ve ilavelerden sonradan faydalanan kat malikleri de, KMK.m.42/f.3 gereği bu giderlerden faydalanma oranlarına göre sorumlu tutulmalıdır.²⁷⁷ Zira söz konusu giderlerden sadece başvuru yapmış olan kat malikinin sorumlu olması, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurur.²⁷⁸ Yapılan değişiklik ve ilavelerden herhangi bir şekilde yararlanmayan kat maliklerinin ise bu yenilik ve ilavelerin giderlerine katılması gerekmemektedir.

²⁷⁶ Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklemeler, s. 43; Şengül, s. 538; Öktem Çevik, s. 147.

²⁷⁷ Germeç, s. 1062; Ayan, Mülkiyet, s. 438; Şengül, s. 539; Semerci, s. 207; Germeç, Faydalı Yenilik ve Eklemeler, s. 43.

²⁷⁸ Şengül, s. 539; Semerci, s. 207.

Özürünün kullandığı bağımsız bölümden bir daha kullanmamak üzere tahliye edilmesi durumunda yapılan yenilik ve eklemelerin ne olacağı hususu yönetmeliğin 13. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili Yönetmeliğin 13. maddesine göre, “Özürünün kullandığı bağımsız bölümün bir daha kullanmamak üzere tahliye edilmesi durumunda, yapılan tadilatlar hakkında bina yönetiminin oy çokluğunun alacağı karara göre işlem yapılır”.

(3) Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü ve Isıtma Sisteminin Merkezi Sistemden Ferdi Sisteme veya Ferdi Sistemden Merkezi Sisteme Dönüştürülmesi

Faydalı olan yenilik ve ilavelerin düzenlendiği KMK.m.42 hükmünün 4. fıkrasında ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin ve yakıt türünün değiştirilmesi özel olarak düzenlenmiştir. KMK.m.42/f.4 hükmüne göre “Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı²⁷⁹, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle²⁸⁰ düzenlenir”.²⁸¹ Anayapıda ısı

²⁷⁹ Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği (RG. 05.12.2008, S. 27075)’nin geçici 4. madde hükmüne göre, söz konusu yönetmeliğin enerji kimlik belgesi verilmesine ilişkin 25. maddesi, 1.1.2011 tarihine kadar uygulanmamıştır. Geçici 3. madde hükmüne göre ise, “Mevcut binalar ve inşaatı devam edip, henüz yapı kullanım izni almamış binalar için, Enerji Verimliliği Kanunu (RG. 2.5.2007, S. 26510)’nun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde “Enerji Kimlik Belgesi” düzenlenir”. Böylece yeni inşa edilen binalar için 1.1.2011 tarihinden itibaren, mevcut binalar için 2017 yılına kadar enerji kimlik belgesi alınması zorunludur. Söz konusu Yönetmeliğin m.4/i hükmüne göre enerji kimlik belgesi “Asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgeyi” ifade etmektedir. Böylece mevcut binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için, Enerji Verimliliği Kanunu’nun yayım tarihi olan 2.5.2007 tarihinden itibaren on yılın sonu olan 2.5.2017 tarihine kadar enerji kimlik belgesi düzenlenecektir.

²⁸⁰ Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik için bkz. RG. 14.4.2008, S. 26847.

kaybının önlenmesi, bağımsız bölümlerin daha iyi ve ekonomik koşullarda ısınmasının sağlanması amacıyla KMK.m.42/f.4 hükmünde, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu'nun 16. maddesiyle değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişikliğe göre, anayapının ısı yalıtımı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu değişikliğin tüm kat malikleri ile onların bağımsız bölümlerinde oturanlar açısından yararlı olduğunda kuşku yoktur. Isı yalıtımı, genellikle yapıların çatısı veya terasının, altındaki beton tabliyenin veya dış cephesinin cam yünü, polimer vb. malzemelerle kaplanmasıyla, ısı kaybını önlemeye yönelik faydalı yenilik ve ilave niteliğindedir.²⁸²

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42/f.4 uyarınca kat maliklerinden birinin isteği üzerine anayapının ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme veya bireysel sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesinin kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri bir karar ile mümkün olacağı düzenlenmiştir. Burada sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile kastedilen kat maliklerinin oybirliğidir.²⁸³ İnşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminden bireysel ısıtma sistemine geçilebilmesi dışındaki bu maddede düzenlenen diğer hallerde (ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ferdi sistemden merkezi sisteme geçilmesi) kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermeleri yeterlidir. Isı yalıtımı, ısıtma sisteminin değiştirilmesi veya yakıt dönüşümüne ilişkin giderler, KMK.m.42/f.1 ve f.2'den farklı olarak, faydalanma oranına göre değil, arsa payı oranına göre ödenecektir. Ayrıca kat malikleri, ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin değiştirilmesi veya yakıt türünün değiştirilmesi kararına ister katılsın, isterse katılmasın bu değişikliklerin yol açacağı giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.²⁸⁴ Ayrıca hiçbir kat maliki, söz konusu değişikliklerden

²⁸¹ Yarg. 18. HD., T. 22.12.2008, E. 9622/K. 13056 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

²⁸² **Şengül**, s. 542.

²⁸³ **Ertaş**, s. 449.

²⁸⁴ **Ertaş**, s. 448; **Şengül**, s. 542-543; **Yıldırım**, s. 35; **Germeç**, s. 1066.

faydalanmadığını ileri sürerek giderlere katılmaktan kaçınmaz. Örneğin, çatı yalıtımının yapılması yönünde bir karar alınmışsa, zemin kattaki bağımsız bölüm maliki, hiç faydalanmadığını ileri sürerek giderleri ödemekten kaçınmaz.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 hükmü, toplu yapılar bakımından da uygulanacağı için, söz konusu ortak yer hangi parsel kat maliklerine tahsis edilmiş ise o ortak yer hakkında karar vermek de o parseldeki kat maliklerine ait olur.²⁸⁵

c) Çok Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler

Ortak yerlerde yapılacak değişiklikler çok masraflı veya lüks ise KMK.m.43 hükmüne göre, ortak yerlerde *“Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler(f.1).*

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli ve cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik ve ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar (f.2)”.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.43’ün madde kenar başlığında *“Çok masraflı ve lüks olanlar”* ifadesi kullanılmıştır. Madde kenar başlığına bakıldığında bu nitelikteki yenilik ve ilaveler için her iki koşulun birlikte gerçekleşmesi gerektiği anlamı çıkmaktadır. Ancak madde metnine bakıldığında ise *“ve”* kavramının *“veya”* şeklinde olması gerektiği görülmektedir. Bu nedenle madde kenar başlığındaki *“ve”* kavramını *“veya”* olarak kabul etmek gerekir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 hükmünden farklı olarak, KMK.m.43 hükmünde çok masraflı veya lüks sayılan yenilik ve eklemelerle ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. Gereksinim ve zorunluluk olmamasına karşın, yenilik ve eklemelerin

²⁸⁵ **Ertas**, s. 430.

yapılması lüks nitelikte yenilik veya ekleme sayılır.²⁸⁶ KMK.m.43/f.1 hükmünün düzenlenme biçiminden KMK.m.42 hükmündeki genel koşulların m.43 hükmünde de aranacağı sonucu çıkmaktadır. Diğer bir ifadeyle, m.42 hükmünde belirtildiği gibi yapılacak yenilik ve eklemeler, anataşınmazın ortak yerlerinde bu yerlerin düzgün veya kullanımlarının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına ya da bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak nitelikte olması ve bunlara kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermiş olmalarına bağlıdır.²⁸⁷

Yapılan yenilik ve ilavelerin çok masraflı veya lüks nitelikte olup olmadığı, anataşınmazın yapılış şekline, büyüklüğüne, bulunduğu mevkinin özelliklerine ve kat maliklerinin sosyal durumlarına göre tespit edilir.²⁸⁸ Anlaşmazlık halinde, yapılan yenilik ve ilavelerin lüks olup olmadığı konusunda karar vermesi için anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hakimine başvurulabilir. Binanın bahçesine sonradan yüzme havuzu yaptırılması veya üç katlı apartmana asansör konulması ile ilgili giderler lüks nitelik taşır.²⁸⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.43 hükmünde, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapılmasına karar verilen yeniliklerin lüks nitelik taşıması veya çok masraf gerektirmesi ya da anataşınmazın bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde ve geçitlerinde bulunmaması durumunda, bu yeniliklerin giderlerine kat maliklerinin tamamının değil, sadece bunlardan yararlananların katılması gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Kararın alınmasına katılmayan ve yeniliklerden yararlanmayan kat maliklerinin bu yerlere ilişkin giderlere katılması gerekmemektedir. Ancak başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki ya da onun külli ve cüz'i halefleri, yenilik ve eklemelerin yapılması ve korunması giderlerine

²⁸⁶ **Karahasan**, s. 431.

²⁸⁷ Çok masraflı ve lüks nitelikte olan yenilik ve ilavelerin yapılabilmesi için kat malikleri kurulunun karar vermesi şarttır. Ancak karar yeter sayısı maddede belirtilmemiştir. Bu konuda KMK.m.42'de belirtilen sayı ve arsa payı çoğunluğu öncelikle aranmalıdır (**Yalçın**, s. 104; **Öktem Çevik**, s. 146; **Semerci**, s. 206).

²⁸⁸ **Koru**, s. 35; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 52; **Germeç**, s. 1087; **Velidedeoğlu**, s. 422; **Sungurbey**, s. 132; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 153; **Reisoğlu**, s. 100; **Odyakmaz**, s. 151-152. Toplu yapılar açısından benzer yönde açıklamalar için bkz. **Öktem Çevik**, s. 147.

²⁸⁹ **Karahasan**, s. 431; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 681; **Sungurbey**, s. 132; **Reisoğlu**, s. 100; **Keser**, s. 63.

sonradan kendi arsa payı oranında katılırsa, yapılan lüks yeniliklerden yararlanma hakkı kazanır (KMK.m.43/f.2).²⁹⁰ Söz konusu hükümde başlangıçta giderlere katılmayan kişilerin sonradan katılması durumunda bu giderlere arsa payı oranında katılacakları düzenlenmiştir. Ancak, çok masraflı veya lüks yeniliklerin yapılmasına başlangıçta karar veren kişilerin bunlara ilişkin giderlere hangi oranda katılacakları kanunda düzenlenmemiştir. Bu durumda KMK.m.42/f.3 hükmü kıyasen uygulanarak bu nitelikteki yeniliklerden faydalananlar, faydalanma oranına göre mi giderlere katılacak, yoksa KMK.m.43/f.2 uyarınca sonradan katılan kat maliklerinin arsa payları oranında ödeme yapmalarına ilişkin kural başlangıçta karar veren kişiler bakımından da geçerli mi olacaktır? Bazı yazarlara göre, söz konusu yenilik ve ilavelerin yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri bunlara ilişkin giderlere, KMK.m.42/f.2 hükmünde olduğu gibi faydalanma oranına göre katılmalıdırlar.²⁹¹ Karahasan'ın da haklı olarak belirttiği gibi, çok masraflı veya lüks yeniliklerin yapılmasına başlangıçta karar veren kat malikleri bakımından da KMK.m.43/f.2'de yer alan arsa payı oranına göre giderlere katılmaya ilişkin kural uygulanmalıdır.²⁹² Böylece, başlangıçta karar veren kat malikleri ile sonradan katılan kat malikleri arasında giderlere katılma yöntemi bakımından eşitlik sağlanmış olur.

d) Ortak Yerlerde Bağımsız Bölüm İlavesi

Ortak yerlerdeki yenilik ve ilaveler bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen hususlardan biri de anataşınmaza bağımsız bölüm ilavesidir. KMK.m.44/f.1 hükmüne göre, anataşınmazın üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için bazı şartların varlığı gerekmektedir. Söz konusu düzenlemede bağımsız bölüm ilavesi, üç değişik durum için öngörülmüştür. Bu durumlar, anataşınmazın üstüne kat ilavesi, mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması ve zemin veya bodrum

²⁹⁰ Yarg. 5. HD., T. 27.6.1983, E. 5972/K. 6170 (Karahasan, s. 981-982).

²⁹¹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 152; Öktem Çevik, s. 146.

²⁹² Karahasan, s. 432.

katlarda ya da arsanın boş kısmında²⁹³ KMK.m.24/f.2 hükmünde yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesidir. Söz konusu hükümde her ne kadar “*anataşınmazın üstüne kat ilavesi*” ifadesi kullanılmışsa da burada kastedilen “*anayapıya bağımsız bölüm ilavesidir*”. Zira bağımsız bölüm ilavesi anayapıda yapılmaktadır. KMK.m.4 hükmüne göre, anayapıdaki genel teraslar ile arsanın boş kısmı ortak yerlerdendir. Bu sebeple ortak yer olan genel teraslarda veya arsanın boş kısmında bağımsız bölüm ilavesi konumuz açısından önem arz etmektedir.

Anayapının üstüne kat ilavesi daha çok anataşınmazın bulunduğu bölgede İmar mevzuatına göre kat sayısının artırılması şartları oluştuğunda gündeme gelmektedir.²⁹⁴ Örneğin, en çok üç katlı bir yapıya izin verilen bir bölgede, yapı izni dört veya daha fazla kata çıkarılmışsa, anayapının üstüne kat ilavesi imkânı doğacaktır. Bu durumda KMK.m.44 hükmü uyarınca kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir kararla anayapının üstüne kat ilavesi yapılması mümkündür.

Çekme kat, yapının normal kat sayısı dışında, en üstte teras kısmının belli bir kesimine oturtulan, yüksekliği ve alanı diğer katlardan daha az olan bir bağımsız bölümdür.²⁹⁵ Madde kenar başlığından da anlaşılacağı üzere, KMK.m.44 kapsamında öngörülen husus, olmayan bir bağımsız bölümün ortaya çıkarılmasıdır. Çekme kat yerine tam kat yapılması, çekme kat niteliğindeki bir bağımsız bölümün katın tamamını kapsamak üzere genişletilmesi anlamına gelmemektedir.²⁹⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu m.44 hükmünün lafzı dikkate alındığında, zemin veya bodrum katlarda ya da arsanın boş kısımlarında bağımsız bölüm ilavesi bakımından,

²⁹³ Yarg. 5. HD., T. 20.4.1990, E. 1989/20396, K. 1990/13207 “Dava kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermeden arsanın boş kısmına tecavüz edilerek dükkana katılması nedeniyle vaki müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirilmesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine göre kat malikleri kurulunca oybirliği ile karar verilmedikçe ana gayrimenkulün boş kısmında 24. maddesinin 2. fıkrasında yazılı yerlerin yapımı ve ilavesi mümkün değildir. Yapılan incelemede davalının böyle bir karar alınmadan dükkânlarına ortak yer olan bahçeden ilave yaptığı anlaşıldığından ve bu husus sözü edilen maddeye aykırı bulunduğundan davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken kararda yazılı gerekçelerle reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

²⁹⁴ **Karahasan**, s. 433; **Germeç**, s. 1092.

²⁹⁵ **Germeç**, s. 1092.

²⁹⁶ **Germeç**, s. 1092.

sadece KMK.m.24/f.2’de zikredilen sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri ile fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin kastedildiği anlamı çıkmaktadır. Ancak bazı yazarlara göre, bu nitelikteki ilaveler, KMK.m.24/f.2 kapsamında yazılı olan yerlerle sınırlı değildir.²⁹⁷ Zira mesken, depo veya mahzen gibi yerler KMK.m.24/f.2 kapsamına girmemekle beraber, bu gibi yerlerin zemin veya bodrum katlarına ilavesi için de KMK.m.44 hükmündeki şartların varlığı aranmalıdır.²⁹⁸ Kanaatimizce de zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında KMK.m.44 hükmü uyarınca yapılmasına izin verilen bağımsız bölüm ilaveleri KMK.m.24/f.2’de sayılanlarla sınırlı değildir. Ayrıca KMK.m.44 hükmünden, KMK.m.24/f.2 hükmünde sayılan yerlerin mutlaka zemin veya bodrum katlarında inşa edilmesi şeklinde bir zorunluluk olduğu anlamı da çıkarılmamalıdır.²⁹⁹ Zira tiyatro, kulüp, pastane gibi yerler binanın ilk yapımında diğer katlarda yapılabildiğine göre, sonradan diğer katlarda da yapılabilmesi mümkün olmalıdır. Bu nedenle, KMK.m.44 hükmünün bunu yasakladığı ve kapsam dışı bıraktığı sonucuna varılmamalıdır.³⁰⁰

Bağımsız bölüm ilavesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekir. Söz konusu koşullar, kat malikleri kurulunun bu yönde karar alması, arsa paylarının yeniden belirlenmesi ve eklenecek bağımsız bölüme ilişkin kat irtifakı kurulması ve tapuya tescilidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.44/f.1 hükmünün a bendine göre, bağımsız bölüm ilavesi kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi koşuluna bağlanmıştır. Böylece, kat maliklerinden biri veya birkaçı, ortak yerlerde diğer bağımsız bölüm maliklerinin rızasını almadan bağımsız bölüm ilavesi yapamayacaktır. Söz konusu hükümde “*kat malikleri kurulunun oybirliği*” ifadesi kullanılmıştır. Oybirliği kavramıyla ifade edilmek istenen, sadece kurula katılmış olan kat maliklerinin

²⁹⁷ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 121; Karahasan, s. 436; Ayyıldız, s. 695.

²⁹⁸ Karahasan, s. 436; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 121; Ayyıldız, s. 695, dpn. 111.

²⁹⁹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 121; Ayyıldız, s. 695; Germeç, s. 1091; Karahasan, s. 436.

³⁰⁰ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 121; Karahasan, s. 436.

oybirliği olmayıp, bütün kat maliklerinin oybirliğidir.³⁰¹ Ayrıca söz konusu maddede açıkça kat malikleri kurulu kararından söz edildiği için, kurul toplantısı dışında kat maliklerinin ayrı ayrı rızalarının alınması yeterli değildir.³⁰² Ancak 2981 sayılı Kanun'un 16. maddesine 3290 sayılı Kanun'la eklenen fıkra hükmü uyarınca, daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda, oybirliği sağlanmasa dahi, diğer yasal koşullar mevcutsa ilave edilen bağımsız bölümün tescili KMK.m.44 hükmündeki koşullar aranmaksızın gerçekleşebilir.³⁰³ Anataşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş ise, yeniden bağımsız bölüm kazanılması ve tescili konusunda 2981 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.³⁰⁴

³⁰¹ **Reisoğlu**, s. 100-101; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 207; **Şengül**, s. 569-570; **Baktır**, s. 101; **Esener/Güven**, s. 268; **Akipek/Akıntürk**, s. 427; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 168; **Erman**, s. 138; **Karahasan**, s. 436. Yarg. 18. HD., T. 18.1.2011, E. 2010/11245, K. 2011/223 "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine göre anataşınmazın üstüne kat ilave edilmesi için bu konuda kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar vermesi şarttır. Dosyadaki bilgi ve belgelerden anagayrimenkulün kat malikleri kurulunca ana yapının üzerine yeni bir kat ilavesi için alınmış herhangi bir karara dosyada rastlanmamıştır. Bu nedenlerle mahkemece yasal koşulları bulunmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir" (**Kazancı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası).

³⁰² **Şengül**, s. 570; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 168-169; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 679, dpn. 285; **Baktır**, s. 101-102. Yarg. 5. HD., T. 16.5.1991, E. 8255/K. 17689 "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine göre, ana taşınmazın üstüne kat ilavesi için tüm kat maliklerinin oybirliği ile almış oldukları bir kararın bulunması gerekir. Bu bir şekil şartıdır. Yasa koyucunun amacı, toplantı yapılarak herkese düşünme, münakaşa etme imkânı sağlamaktır. Aynı zamanda, projeye göre yapılan yapının korunması ammeyi ilgilendirmektedir. Her ne kadar diğer kat maliklerinden çatıya kat çıkılması için ayrı ayrı noterde yapılan anlaşma ile izin alınmış ise de, bu izin yeterli değildir" (**Karahasan**, s. 989).

³⁰³ 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 16. maddesine, 3290 sayılı Kanun'la eklenen fıkraya göre "Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda bu Kanundan istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış ise, arsa payına bağlanmamış bağımsız bölüm sahibi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi gereğince kat maliklerinin ittifakını sağlayamıyorsa, bu Kanuna göre bağımsız bölümüne ait tasdik edilmiş yapı ruhsatı ve kullanma izni belgesi ile arsa payına karşılık hesap edilen değeri, hak sahibi kat malikleri adına bir milli bankaya bloke ettikten sonra sulh mahkemesinden kendisine ait bağımsız bölüm için arsa payı ayrılarak tescilini ister. Mahkeme, mevcut belgelere dayanarak diğer kat maliklerinin muvafakatını aramaksızın arsa payını tespit ederek ilave bağımsız bölümün tesciline karar verir. Tescil ilamı gereğince her kat malikinin arsa paylarında resen düzeltme yapılır. Daha önce düzenlenmiş yönetim planı ve diğer belgeler yeni bağımsız bölüm malikini de bağlar. Bu işlemlerden sadece bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden tapu tashih harcı alınır".

³⁰⁴ Yarg. 18. HD., T. 7.5.2002, E. 4390/K. 5344 "Dava, anagayrimenkulün üstüne proje dışı kat ilavesi suretiyle kazanılan bağımsız bölümün 2981 sayılı Yasa gereğince meşru hale geldiğinden ve davalı Nurettin ile birlikte malik göründükleri 4 numaralı bağımsız bölümde saklı tutulan arsa payının kaçak kata tahsisi için Nurettin Demir adına kayıtlı bulunduğundan bahisle kaçak katı da içine alacak şekilde bütün bağımsız bölümlere yeniden arsa payı tahsis edilmek suretiyle kat irtifakı kurulması istemine ilişkindir. Mahkemece talebin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44. maddesi

Bağımsız bölüm ilavesi için gerekli şartlardan biri de arsa paylarının yeniden tespit edilmesidir. Bağımsız bölüm ilavesiyle, arsa payı oranı değişeceğinden her bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payının usulüne göre oybirliği ile yeniden tespit edilmesi gerekmektedir. Zira KMK.m.44/f.1, b bendine göre, “*Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi*” gerekmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.44/f.1 hükmünde aranan diğer bir koşul da ilave edilecek bağımsız bölüme ilişkin kat irtifakının tesisi ve tapuya tescilidir. KMK.m.44/f.1, c bendine göre, “*İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması şarttır*”. Söz konusu hükme göre, ilave edilen bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde ileride kurulacak kat mülkiyeti için bir kat irtifakı kurulur. Kurulacak kat irtifakı tapu memuru huzurunda resmi bir senetle yapılır. Kat irtifakı, anataşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilir ve anataşınmazın kapanan eski sahifesiyle bağlantısı sağlanır.

İlave edilen yeni bağımsız bölüm, tüm kat maliklerinin paylı mülkiyeti olarak tescil edilebileceği gibi, kat maliklerinden biri veya birkaçı hatta üçüncü bir kişi adına da tescil edilebilir.³⁰⁵ Söz konusu ihtimallere göre bağımsız bölüm maliki tespit

kapsamında bütün kat maliklerinin anlaşarak tapuda birlikte idari işlemle çözümlenecek bir konu olduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir... Somut olayda, dosyada mevcut tapu kaydına göre davaya konu anagayrimenkulde 21.6.1977 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda kat mülkiyeti kurulu bulunan bu binada sonradan kazanılan bağımsız bölüm için 2981 sayılı Yasa uyarınca kat mülkiyeti kurulması mümkün bulunmadığından sorunun bütün kat maliklerinin kendi aralarında Kat Mülkiyeti Kanunu m.44 hükmü çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varan mahkemenin takdirinde bir isabetsizlik görülmemiştir (**Germeç**, s. 1102-1103). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 3.10.1995, E. 8102/K. 9502 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

³⁰⁵ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 168; **Velidedeoğlu**, s. 424; **Erman**, s. 138; **Öktem Çevik**, s. 164; **Ayyıldız**, s. 696; **Odyakmaz**, s. 89.

edilir. Uygulamada kat malikleri, apartman giderlerini karşılamak için kiraya verilmek üzere elbirliği ile anayapıya bağımsız bölüm ilave etmektedirler.³⁰⁶ Bu durumda kat malikleri ilave edilen bağımsız bölüme paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.44/f.2 hükmünde, birinci fıkrada sayılan ekleme ve genişletmelere onay vermekle birlikte, bunların yapımına katılmak ve paydaş olmak istemeyen kat malikinin durumu düzenlenmiştir. KMK.m.44/f.2 hükmüne göre, “*Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir*”. KMK.m.44/f.3’e göre, “*Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifaki kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir*”.

Ortak yerlerde yapılan ve bir katın genişletilmesi niteliği taşımadan sırf kullanmayı ve yararlanmayı kolaylaştıran ve herhalde arsa paylarında bir değişiklik yapılmasını gerektirmeyen inşaat ve tesisler için, KMK.m.44 hükmünün uygulanması gerekmez. Bu gibi inşaat ve tesislerin yapımında KMK.m19/f.2 hükmü uygulanmalıdır.³⁰⁷

E. Ortak Yerlere İlişkin Tasarrufların ve Önemli Yönetim İşlerinin Yapılmasında Kanuna Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü

Kat mülkiyeti Kanunu’nun 45. maddesine göre “*Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat*

³⁰⁶ Velidedoğlu, s. 424.

³⁰⁷ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 123; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 163; Öktem Çevik, s. 164.

maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir".³⁰⁸ Söz konusu hüküm, temlik tasarruflar ile önemli yönetim işlerinde verilecek kararlarla ilgilidir. Maddede düzenlenen ilk durum temlik tasarruflarda oybirliğinin aranmasıdır. KMK.m.45 hükmünde temlik tasarruflara örnek olarak, anataşınmazın bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gösterilmiştir. Arpacı'ya göre³⁰⁹, temlik tasarruf teriminden anataşınmazın veya ondan ayrılacak bir kısmının mülkiyetinin bir başkasına devredilmesi anlaşılır. Kanun'un 45. maddesi, bu hususa dikkat edilmeden anataşınmazın bir hakla kayıtlanmasını temlik tasarruf olarak adlandırmıştır. Kanun hükmünde "gibi" ifadesi kullanıldığı için temlik tasarruflar bakımından herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Anataşınmazın bir hakla kayıtlanmasından maksat, bu taşınmaz üzerinde başka bir kişi veya taşınmaz lehine bir sınırlı aynı hak tesis edilmesidir.³¹⁰ Söz konusu sınırlı aynı hak anataşınmaz üzerinde kurulacak, ancak aynı hakkın sağladığı yarar fiilen ortak yerlerin kullanılması şeklinde ortaya

³⁰⁸ Paylı mülkiyette önemli yönetim işlerine ilişkin TMK.m.691/f.1 hükmüne göre "*İşletme usulünün değiştirilmesi, adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın islahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir*". Medeni Kanun'da çift çoğunluğun arandığı işler için önemli yönetim işleri terimi kullanılmasına rağmen, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda oybirliğinin arandığı işler bakımından bu terim kullanılmıştır.

³⁰⁹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 170-171.

³¹⁰ Şengül, s. 575; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 170; Öktem Çevik, s. 168; Semerci, s. 211. Yarg. 18. HD., T. 11.11.1999, E. 12743/K. 14398 "Dava dilekçesinde, davacıların bağımsız bölüm maliki oldukları ana taşınmazın zemin katındaki davalılara ait tapuda lokanta olarak kayıtlı bağımsız bölüm lehine, ortak yer olan bahçe üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakkının, söz konusu bağımsız bölümün artık lokanta olarak işletilmeyip kitabevi olarak çalıştırıldığından söz edilerek iptali ve terkinin, irtifak hakkı nedeni ile ortak yere vaki müdahalenin men'i, projeye aykırı olarak yapılan tadilatların kal'i istenmiştir... Kat Mülkiyeti Yasasının 45. maddesi, kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermeleri üzerine anataşınmazın bir hakla kayıtlanmasına olanak sağlamaktadır. Bu bakımdan, Kat Mülkiyeti Yasası açısından ortak yer üzerinde irtifak tesisinde yasal bir sakınca bulunmamaktadır. Her ne kadar, Kat Mülkiyeti Yasasının 5. maddesinin 4. fıkrasında, kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamayacağı kuralı yer almakta ise de, bahçe üzerinde kurulan irtifak hakkının, kat irtifakı ile bağdaşmadığı söylenemez. Zira, tek çıkışın bulunması, başka şekilde ulaşılma imkanı olmaması hallerinde teras ve bahçede yönetim planı ile dahi bir ya da bir kaç bağımsız bölüm lehine münhasır kullanma hakkı tanınabilmektedir. Öte yandan, Medeni Yasasının 709. maddesi, irtifak hakkı sağladığı yararları büsbütün kaybetmişse, kendisine külfet tahmil edilen taşınmazın sahibinin, bu hakkın silinmesini isteyebileceğini kurala bağlamakta ise de, somut olayda irtifak hakkının tesis edildiği amacı bütünü ile yitirdiği de söylenemez. Bağımsız bölüm; tapuda halen lokanta olarak kayıtlı olup, her zaman lokanta ya da benzeri bir faaliyet dalında işletilmesi mümkün olduğu gibi, kitabevi olarak çalıştırılırken bile, bu tür ticari faaliyeti amacına uygun olarak yararlanılması olanağı vardır" (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

çıkacaktır.³¹¹ Buna örnek olarak, anataşınmaz üzerinde bir geçit hakkı veya mehra hakkı tanınması halinde haktan yararlanmanın fiilen ortak yer olan bahçede gerçekleşmesi verilebilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, söz konusu kayıtlamaların anataşınmazın tümünü ilgilendiren irtifak niteliğinde olması gerektiğidir. Kat maliklerinden sadece biri veya birkaçının kendi bağımsız bölümlerini ilgilendiren sınırlı aynı hakların kurulmasında eşya hukukunun genel ilkeleri uygulanır. Velidedeoğlu'na göre³¹² anataşınmazın şahsi bir hakla kayıtlanıp, bu hakkın tapuya şerh verilmesi de KMK.m.45'in ilk cümlesi kapsamında temlik tasarruftur. Ancak Arpacı'nın³¹³ haklı olarak belirttiği gibi bu tür kayıtlar temlik tasarruf olarak nitelendirilemez. Zira bu tür tasarruflar KMK.m.45 kapsamında düzenlenen önemli yönetim işleri kapsamındadır. Kanun hükmünde temlik tasarruf olarak düzenlenen diğer durumlar arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunmasıdır. Söz konusu düzenlemede arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın devri aynı anlamda düşünülse de, arsanın bölünmesinin mutlaka başkasına devir amacıyla olması gerekmez. Arsanın bölünerek ayrı bir parsel oluşturulması da söz konusu hüküm kapsamındadır.³¹⁴ Arsanın bölünen kısmının devrinin kat maliklerinden biri veya birkaçı lehine yapılması mümkün olup, devrin mutlaka bir başkasına yapılması zorunlu değildir.³¹⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesinde düzenlenen diğer durum, önemli yönetim işlerinin yapılmasında oybirliğinin aranmasıdır. Kanun önemli yönetim işleri bakımından da herhangi bir sınırlamaya gitmemiştir. Zira Kanun'da "kiralınması gibi" ifadesi kullanıldığından, anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının kiralınmasından başka, benzer şekilde kullanma yetkisi tanıyan işlemler bakımından da oybirliği ile karar alınması koşulu yerine getirilmelidir. Böylece, söz

³¹¹ Aynı haklara hakim olan ilkelere biri olan belirlilik (muayyenlik) ilkesine göre aynı haklar üzerine tesis edildiği eşyanın tamamını kapsar. Aynı hakkın, eşyanın yalnız bir bölümünde kurulması mümkün değildir. Ancak kurulan aynı haktan istifade, eşyanın fiilen yalnız bir bölümünün kullanılması şeklinde olabilir. Bu durumda dahi, bu hak eşyanın tamamını takyit eder (Ertaş, s. 19; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 26).

³¹² Velidedeoğlu, s. 421.

³¹³ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 170; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 208.

³¹⁴ Germeç, s. 1130; Şengül, s. 576-577; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 171.

³¹⁵ Şengül, s. 577; Germeç, s. 1130.

konusu yerlerin kiralanmasına³¹⁶, ariyet veya başka bir isimsiz sözleşme ile karşılığı alınarak veya karşılıksız bir biçimde kullanılmasına ilişkin her türlü sözleşmenin yapılabilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile karar almış olması gerekmektedir.³¹⁷ Örneğin, tüm kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları bir karara dayanmayan kiralama işlemi geçersizdir. Bu karara katılmayan veya olumsuz oy veren her kat maliki, böyle bir kiralama durumunda mahkemeye başvurarak kararın iptalini isteyebilir.³¹⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m.16/f.2 hükmünde kullanma hakkından bahsedilmişse de, bu hüküm yararlanmayı da kapsamaktadır. Kullanma hakkında olduğu gibi, kat malikleri aksine anlaşma olmadıkça ortak yerlerden arsa payları oranında yararlanma hakkına sahiptirler. Bu durumda bir hukuki ürün olan kira gelirlerinin paylaşımı, ilgili kat maliklerinin arsa payı oranında olmalıdır.³¹⁹

³¹⁶ Yarg. 18. HD., T. 10.10.2005, E. 8466/K. 8827 “Reklam panosu asılmak üzere anayapının ortak yer niteliğindeki dış cephe duvarlarının ve çatısının kiraya verilebilmesi için, bu konuda anayapıdaki kat maliklerince oybirliğiyle karar karar alınmış olması gerekir” (**Germeç**, s. 1134); Yarg. 18. HD., T. 8.3.2005, E. 666/K. 1889 “Mahkemece anataşınmazın yerinde yapılan inceleme sonunda bilirkişi tarafından düzenlenen rapor içeriğine göre dava konusu edilen baz istasyonunun A blok cephesinde caddeden bakıldığında sol yönde 3. normal kat hizasında köşeye monte edilmiş olup çatıya kadar çıkmakta olduğu anlaşılmaktadır. Buranın ana taşınmazın ortak yerlerinden olduğu çekişmesizdir. Kat Mülkiyeti Yasasının 45. maddesi ana taşınmazın bir hakla kayıtlanması veya ortak yerlerin kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceğini öngörmektedir. Yargıtay uygulamalarında da ortak yerlerin her ne amaçla olursa olsun kiraya verilmesinde anılan yasa kuralına uyulması koşulu aranmaktadır. Somut olayda kat mülkiyetli ana taşınmazda A-B-C ve D adı altında dört blok bulunmaktadır. Davaya konu edilen A blokta baz istasyonunun kurulmuş olduğu yer anataşınmazın ortak yeri bulunduğu cihetle baz istasyonu kurulmak üzere buranın kiraya verilmesi için salt o blokta kat malikinin değil, anataşınmazda yer alan tüm blok kat maliklerinin buna oybirliğiyle karar vermiş olmaları gerekir.” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası); Yarg. 18 HD., T. 25.1.2010, E. 2009/7318, K. 2010/522 “...Ancak; Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazların ortak yerlerinin kiraya verilmesi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 45. maddesi hükmüne göre bütün kat maliklerinin oybirliği ile karar almasıyla mümkündür. Kapıcı dairesinin kiraya verilmesi konusunda alınan 18.06.2001 tarihli kurul kararı da dahil olmak üzere dosyaya sunulan kat malikleri kurulu kararlarından hiçbirisinde, tüm kat maliklerinin oybirliği bulunmamaktadır. Öte yandan ortak yerlerden olan kapıcı dairesinde oturan kişinin kim olduğu, kapıcılık hizmeti verip vermediği onunla, kira sözleşmesi yapılıp yapılmadığı ve kira bedeli alınıp alınmadığı hususları da araştırılmamıştır” (**Yargı Dünyası**, S. 171, Mart 2010, s. 154-155).

³¹⁷ **Sengül**, s. 579-580; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 169; **Öktem Çevik**, s. 167.

³¹⁸ **Germeç**, s. 1131.

³¹⁹ **Sengül**, s. 353. Yarg. 18. HD., T. 13.11.2007, E. 8118/K. 9680 “Kat malikleri anataşınmazın tüm ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Ortak yerin kira gelirinin de anataşınmazdaki bu ortak yerden yararlanan tüm kat maliklerine -başka türlü bir anlaşma olmadıkça- arsa payları oranında dağıtılması gerekir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesinde temlik tasarrufların ve önemli yönetim işlerinin bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla yapılabileceği düzenlenmiştir. Burada söz konusu kararın kat malikleri kurulunda verilmiş olması gerekmektedir³²⁰. Toplantı dışında kat maliklerinin yazılı veya noter onaylı rızalarının alınmış olması, KMK.m.45 uyarınca geçerli bir karar sayılmayacaktır.³²¹

F. Ortak Yerlerin Onarımı İçin Bağımsız Bölüme Girilmesine İzin Verme ve Gerekli İşlemlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu m.23 hükmüne göre, “*Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar (f.1).*

Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar (f.2)”. Bu düzenleme uyarınca ortak yerlerle ilgili olarak izin ve katlanma yükümlülüğü iki durumda söz konusu olmaktadır. Bunlardan ilki, bağımsız bölümdeki tesislerde meydana gelen hasar veya bozukluğun giderilmesi³²² veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak

³²⁰ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 168; Şengül, s. 577, 580; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 208; Karahasan, s. 447; Öktem Çevik, s. 167.

³²¹ Şengül, s. 577, 580; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 169-170.

³²² Yarg. 18. HD., T. 5.5.2005, E. 3699/K. 4688 “Anayapının ortak bacasındaki bozukluğun giderilmesi için davalının bağımsız bölümüne girilmesinin zorunlu olması karşısında mahkemece, davalının giriş izni vermesi gerekirken, istem dışına çıkılarak projesinde olmayan yeni bir baca yapılmasına karar verilmesi doğru değildir” (Germeç, s. 633).

yapılması öngörülen teknik incelemelerin yapılması³²³ için bir bağımsız bölüme girilmesinin gerekmesidir. Bu bağlamda kalorifer veya su tesisatının onarımına, çatıda bulunan su deposunun tamirata için çatıya çıkılmasına veya yapı güvenliği ile ilgili olarak kolonlardan örnek alınmasına izin verme KMK.m.23/f.1 kapsamında değerlendirilir. Diğer yandan ise anataşınmazın bir kısmının harap olması durumunda, ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için bağımsız bölümden yararlanmanın gerekli olması halinde de KMK.m.23 hükmü uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23/f.2 hükmü anataşınmazın bir kısmının harap olması olasılığı öngörülerek düzenlenmiştir. Örneğin, deprem veya yangın sonucu anataşınmazın bir kısmı harap olursa, ortak yerlerin onarımı ve bunların eski hale getirilmesi gerekecektir. Anataşınmazda sadece bir bağımsız bölüm harap olsa, diğerleri sağlam kalsa dahi, baca ve çatı gibi ortak yerler de hasara uğramış olacaktır. Harap bağımsız bölüm ve ortak yerlerin yapılması tüm kat maliklerinin yararına olduğundan, kat maliklerinin gerekli izni vermeleri ve bunun sonuçlarına katlanmaları gerekir.³²⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.23 hükmü, kat maliklerini veya başka bir sıfatla bağımsız bölümden yararlananları, bazı durumlarda bağımsız bölüme giriş izni vermeye ve orada gerekli işlerin yapılmasına katlanma yükümlülüğü yüklemiştir. Bu düzenleme gereğince, kat malikleri veya bağımsız bölümden yararlanan kişiler, yapım ve onarım tamamlanıncaya kadar gerektiğinde bağımsız bölümlerinden yararlanmaktan yoksun kalacaklardır.³²⁵ Verilecek izin işin niteliğine göre, sadece bağımsız bölüme girmeyi ya da geçişi kapsayabileceği gibi, orada bir takım işlerin yapılmasına katlanmayı da kapsayabilir.³²⁶

³²³ Yarg. HGK., T. 28.2.2001, E. 18-140/K. 201 “Anayapının bütünü ile sağlamaştırılması, özellikle taşıyıcı sistemlerinin (kolon ve kirişlerinin) güçlendirilmesi, tüm kat maliklerinin ve/veya onların bağımsız bölümlerinde oturanların can ve mal güvenliği açısından zorunlu bulunması durumunda, her kat maliki (ve bağımsız bölümünde oturanlar) bu konuda iyiniyetli ve özverili davranmak, sözü edilen güçlendirme çalışmalarının yapılabilmesi için gerektiğinde bağımsız bölümüne girilmesine izin vermek zorundadır” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

³²⁴ **Germeç**, s. 626.

³²⁵ **Germeç**, s. 625.

³²⁶ **Yıldırım**, s. 63; **Aybay/Hatemi**, s. 232; **Erman**, s. 135.

Bağımsız bölümüne girilmesine ve gerekli işlerin yapılmasına izin veren kat malikleri, gerekli yapım ve onarımının kendileri için en uygun bir zamanda gerçekleştirilmesini³²⁷ ve fazla masrafları gerektirmiyorsa kendilerini en az rahatsız edecek yöntemlerden yararlanılmasını isteyebilirler.³²⁸ KMK.m.23 gereğince bağımsız bölüme girme hakkına sahip olan kimse, iyiniyetle ve özellikle karşı tarafı rahatsız etmeden bu hakkını kullanmalıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.23 hükmünde bağımsız bölümüne giriş izni vermek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmakla yükümlü kişilerin o bağımsız bölüm maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar olduğu açıkça belirtilmiştir. Bağımsız bölümde kat malikinin kendisi oturuyorsa veya bağımsız bölüm boş ise, giriş iznini vermekle yükümlü kişi kat malikinin kendisidir. Eğer bağımsız bölümde kat maliki değil de kira, oturma veya intifa hakkı sahibi gibi başka bir sıfatla yararlananlar varsa, onlar izin vermekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüme girilmesi dolayısıyla kat maliklerine veya orada oturan kişilere bir zarar verilirse, bu zararı, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri derhal tazmin etmekle yükümlüdürler. Örneğin, harap olan kısımların yapım ve onarımı için izin veren kat malikinin bağımsız bölümündeki boyanın yenilenmesi, pencerelerin çıkarılması veya yer döşemelerinin sökülmesi gerekiyorsa bunların karşılığının kat malikine peşin olarak ödenmesi gerekmektedir.³²⁹ Ancak kat maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, yapılan yapım ve onarım işlerinden sonra peşin olarak ödenenden daha fazla bir zarara uğramışlarsa bu zararların da karşılanmasını isteyebilirler.³³⁰ Bağımsız bölüme giriş izni verilmeden önce ortaya çıkacak zarar miktarının tespitinin yapılabildiği hallerde, kat maliki veya oradan yararlanan kişiler giriş izninin verilmesi için ödemelerin önceden yapılmasını

³²⁷ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 433; **Germeç**, s. 626; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 44-45; **Odyakmaz**, s. 87; **Arda**, s. 288. Yarg. 18. HD., T. 23.3.1995, E. 2636/K. 3574 “Anataşınmazda ayrı giriş kapısı olmayan terasa çıkmak için bir bağımsız bölümden geçmek zorunluluğu bulunduğu, diğer kat maliklerinin terasa çıkmaları ancak herhangi bir onarım yapmak, ortak amaca yönelik bir tesis kurmak veya bakımını sağlamak gibi işlerle sınırlı ve ilgili bağımsız bölüm malikinin belirleyeceği zamanlara özgü olması gerekir” (**Germeç**, s. 639).

³²⁸ **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 45; **Germeç**, s. 626.

³²⁹ **Germeç**, s. 627.

³³⁰ **Germeç**, s. 628.

isteyebilir. Bu zararın karşılanmaması halinde giriş izni vermekten kaçınılabılır.³³¹ Ancak acil durumlarda kat malikinin veya o bölümden yararlananların böyle bir talepte bulunması mümkün değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.23 hükmünde yer alan hallerde gerekli iznin verilmemesi üzerine, yükümlülüğü yerine getirmeyen kat maliki hakkında sulh hukuk mahkemesinde dava açılarak KMK.m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi istenebilir.³³² Kat malikinin yanısıra, bağımsız bölümden kira veya bir sınırlı aynı hakka dayanarak yararlananlar da hâkimin müdahalesini talep edebilir. Dava, KMK.m.23 hükmünde düzenlenen yükümlülüğe aykırı hareket eden kat maliki veya fiilen kullanan diğer kişilere karşı açılabilir.³³³

G. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılma Yükümlülüğü

1. Giderlerin Kapsamı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde kat maliklerinin anataşınmazın genel giderlerine katılma yükümlülüğü düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, anataşınmazın genel giderleri; sigorta primleri, ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri ile ortak tesislerin işletme giderlerinden oluşmaktadır. Genel giderlerden olan ortak yerlerin bakımı, korunması, güçlendirilmesi ve onarımı ile yönetim ve ortak tesislerin işletme giderleri doğrudan ortak yerlerle ilgilidir. Söz konusu hükümde ortak yerlere ilişkin giderlere katılma oranları, bunları ödemeyenler hakkında uygulanacak yaptırımlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

KMK.m.20/f.1, a ve b bentlerine göre, “*Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça,*

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

³³¹ **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 45.

³³² **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 432; **Germeç**, s. 628; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 455; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 45; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 159; **Arda**, s. 288; **Erman**, s. 135; **Akipek**, s. 487; **Odyakmaz**, s. 98.

³³³ Bkz. Üçüncü Bölüm, IV, C, 2, b.

b) Anataşınmazın sigorta primlerine³³⁴ ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa³³⁵ kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür”.³³⁶ Söz konusu giderlerin kapsamına çatı, ortak teras, ortak televizyon şebekesi, asansör gibi bütün ortak yer ve tesislerin bakım, koruma, onarım ve bunlarla ilgili her türlü işletme ve personel harcamaları girmektedir.³³⁷ Muhtemel afetler ve özellikle depremlerde can kaybı ve ekonomik kayıpların önlenmesi amacıyla, yapının güçlendirilmesi için yapılacak harcamalar anataşınmazın genel giderleri arasına ilâve edilmiştir.³³⁸

Ortak yerlere ilişkin giderlere katılma yükümlülüğü, oturma izninin alındığı tarihten itibaren, oturma izni alınmadan tahsis edilen bağımsız bölüme fiilen oturulmuşsa, oturma tarihinden itibaren geçerli olur.³³⁹ Ancak Yargıtay’ın, kat malikinin söz konusu genel giderlere katılma yükümlülüğünün bağımsız bölüme tapu

³³⁴ Anataşınmazın sigorta edilmesine karar verilmesi durumunda KMK.m.21/f.4 hükmüne göre “Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır”.

³³⁵ Avans miktarı işletme projesi ile belirlenir. İşletme projesinde ana taşınmazın bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, tahmini olarak bütün giderlerden her kat malikine düşecek miktar ve tahmini giderleri karşılamak üzere toplanacak avans miktarı belirtilir (KMK.m.37/f.1, 2).

³³⁶ KMK’da harap olup kullanılmayacak duruma gelen bağımsız bölüm maliki ya da bu bölümün arsa payını devralan kat maliklerinin bağımsız bölümün yeniden yapılmasına kadar söz konusu bağımsız bölümün payına düşen genel giderlerden sorumlu olup olmayacaklarına ilişkin bir yasal düzenleme mevcut değildir. Genel giderlere katılma yükümlülüğünün düzenlendiği KMK.m.20 hükmünün, KMK.m.47’deki bağımsız bölümün harap olması durumunda uygulama olanağı bulunmamaktadır. Böylece, tamamen harap olması sebebiyle üzerindeki kat mülkiyeti kat irtifakına dönüşen bağımsız bölüm maliki bu süreçte genel giderlere katılmayacaktır (Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyetli Taşınmazda Anayapının Harap Olması”, *THD.*, S. 48, Y. 5, Ağustos 2010, s. 121).

³³⁷ **Ertas**, s. 438; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 444; **Sinanoğlu**, s. 27; **Velidedeoğlu**, s. 411.

³³⁸ 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle 20. maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “koruma” sözcüğünden sonra gelmek üzere “güçlendirme” sözcüğü eklenmiştir. Böylece güçlendirme yapıldığında, her bir kat maliki, arsa payı oranında bu masraflara katılmak zorunda bırakılmıştır (**Gökalp**, s. 185).

³³⁹ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 65; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 443; **Sinanoğlu**, s. 33. Yarg. 5. HD. , T. 6.2.1984, E.885/K. 938 sayılı karara göre “... eksiksiz teslim alınan bağımsız bölümlerin maliki tarafından belediyeye başvurularak oturma izninin alınmamış olması ve dairelerin boş bırakılması, onu genel giderlere katılma yükümlülüğünden kurtaramaz. Ancak bir kişinin kendisine ait bağımsız bölümde oturmaya zorlanması ve yararlanmadığı bir genel hizmet nedeniyle yapılan masraflara katılmasının beklenmesi adil değildir” (**YKD.**, C. 10, S. 5, Mayıs 1984, s. 733-734).

sicilinde malik olduğu günden itibaren başlayacağına ilişkin kararları da mevcuttur.³⁴⁰

Kat maliki, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı sona erdiği andan itibaren ortak giderlere katılma yükümlülüğünden kurtulur. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri tarihinden sonra gerçekleşen ortak gider borçları için yeni malik sorumlu olur.³⁴¹

2. Giderlere Katılma Oranı

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.1, a bendine göre, kat malikleri, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit olarak katılmalıdırlar. Kat malikleri, aksine anlaşma olmadıkça, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine ise arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler (KMK.m.20/f.1, b). Söz konusu düzenleme emredici bir hüküm değildir. Zira kanun koyucu KMK.m.20/f.1 hükmünde “*kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça*” ifadesine yer vererek genel giderlere katılmanın ne şekilde olacağını belirlemeyi öncelikle kat maliklerinin iradesine bırakmıştır.³⁴² Kat maliklerinin bu konuda herhangi bir düzenleme yapmamaları durumunda KMK.m.20 hükmünde öngörülen giderlere katılma oranları esas alınacaktır. Kat malikleri

³⁴⁰ Yarg. 18. HD., T. 9.12.2010, E. 11429/K. 15920 “Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20. maddesine göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça anataşınmazın kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine, bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine, giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikinin yukarıda sayılan ve Yasanın 20. maddesinde belirtilen giderlere katılma yükümlülüğü her bir bağımsız bölüme tapu sicilinde malik olduğu günden itibaren başlar. Davalının mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerle ilgilenmemesi, geç teslim alması, kullanmaması veya kiraya vermesi ortak gider ve aidat borcunu ödeme yükümlülüğünden kendisini kurtarmaz. Mahkemece bu hususlar dikkate alınarak davalı kat irtifak hakkı sahibinin ortak gider ve aidat borcunun, bağımsız bölümlere malik olduğu günden itibaren hesaplanması gerekir” (YKD., C. 37, S. 4, Nisan 2011, s. 684- 685).

³⁴¹ Yarg. 18. HD., T. 14.4.2005, E. 1259/K. 3657 “Her kat maliki, bağımsız bölümün payına düşen ortak giderleri ödemekle yükümlüdür. Kat maliki, ancak bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkı sona erdiği andan itibaren bu yükümlülüğünden kurtulur. Mülkiyetin devri tarihinden sonraki ortak giderlerden yeni malik sorumludur” (Germeç, s. 539).

³⁴² Yarg. 5. HD., T. 5.4.1968, E. 1025/K. 1993 “Kat maliklerinin anagayrimenkulün genel giderlerine ne nispette katılacakları kanunda açıklanmış olup, kat malikleri bunun aksine sözleşme yapabilirler, ancak genel giderlere katılma payının tespitini mahkemeden isteyemezler” (Özcan/Çatalkaya, s. 43).

arasındaki giderlere ilişkin düzenleme, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşmede ya da yönetim planında yer alabileceği gibi³⁴³, bu belgelerde ortak giderlere ilişkin herhangi bir düzenleme yoksa kat malikleri kurulu kararıyla da belirleme yapılmış olabilir.³⁴⁴ Ancak kat maliklerinin salt çoğunlukla ya da arsa payı çoğunluğuyla aldıkları bir karar anlaşma olarak kabul edilemez.³⁴⁵ Zira salt çoğunlukla veya sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınan bir karar tüm kat maliklerinin olumlu oyunu içermemektedir. KMK.m.20 hükmünde açıkça anlaşmadan söz edildiği için, ortak giderlere katılma oranının düzenlendiği bu hüküm ancak tüm kat maliklerinin oybirliğiyle alacakları bir kararla değiştirilebilir.

Yönetim planında kat maliklerinin giderlere katılma borcu hakkında arsa payı yerine başka bir ölçü konulabilir.³⁴⁶ Örneğin, kalorifer yakıt ücretine katılım payı olarak kalorifer dilim adeti veya bağımsız bölümün yüzölçümü kararlaştırılabilir.³⁴⁷ Genel giderlere katılmaya ilişkin yönetim planında yer alan düzenlemeler, KMK.m.28/f.3 uyarınca tüm kat maliklerinin 4/5'inin oyu ile değiştirilebilir. Bu değişikliğe tüm kat malikleri uymak zorundadır. Kat maliklerinin genel giderlere katılma hususunda yönetim planında belirledikleri farklı katılım tarzı, KMK.m.28/f.4

³⁴³ Bülent **Köprülü**/Selim **Kaneti**, “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, *İÜHF 50. Yıl Armağanı*, İstanbul 1973, s. 325; **Yıldırım**, s. 23; **Erman**, s. 135. Gökçe'ye göre ortak giderlerin kat malikleri arasında paylaşılmasında, KMK.m.20 hükmünde yer alan genel düzenlemelerden farklı düzenlemelere yönetim planlarında yer verilebilir. Ancak yönetim planları ile adaletli ortak gider dağıtımını sağlamak istenirken, karışıklıklara ve insanların birbirleri ile ihtilafı olmalarına neden olunmaktadır (Erdoğan **Gökçe**, “Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. ve 28. Maddeleri ile Yönetim Planları Üzerinde Bir İnceleme”, *İBD.*, C. 73, S. 1, 1999, s. 141- 145). Ayrıca Gökçe'ye göre, yönetim planlarında yer alan ortak giderleri paylaştırmayı pek çok bölüştürme şekline bağlayan kurallar, ortak gider alacak davasının uzamasına yol açmaktadır (**Gökçe**, Ortak Gider, s. 711; **Gökçe**, Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi, s. 816; **Gökçe**, Kooperatif Sözleşmeleri, s. 1101). Bu sakıncaları kaldırmanın tek yolu, tüm ortak giderlerin bağımsız bölümlerin alanlarına göre paylaşılması kuralını getirmek ve her bağımsız bölümün alanını yönetim planlarına yazmaktır (**Gökçe**, Yönetim Planları, s. 146; **Gökçe**, Ortak Gider, s. 711; **Gökçe**, Kooperatif Sözleşmeleri, s. 1102).

³⁴⁴ **Germeç**, s. 517; Erdoğan **Gökçe**, “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir?”, *İBD.*, C. 71, S.1, 1997, s. 104; **Akipek**, s. 488; **Arda**, s. 289.

³⁴⁵ **Germeç**, s. 518.

³⁴⁶ **Ertaş**, s. 438; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 662; **Sinanoglu**, s. 27; **Koru**, s. 41; **Doğan**, s. 817; **Çeliker**, s. 24; **Arda**, s. 289.

³⁴⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 662; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 445; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 181.

gereği sadece yönetim planını imzalayan kat maliklerini değil, bağımsız bölümlerin yeni maliklerini de bağlar. Ancak yönetim planında ortak giderlerin paylaşılması hususundaki hükümler hakkaniyete aykırı ise, zarar gören kat malikleri hâkime başvurarak yönetim planının düzeltilmesini talep edebilir (KMK.m.33).³⁴⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.1, b bendine göre yapılacak giderlere katılma, bu giderin yapıldığı tarihteki arsa payına göre belirlenmelidir.³⁴⁹ Ortak giderlerin paylaşılmasında ölçü alınan arsa payı oranı bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak tespit edilmemişse, KMK.m.3/f.2 hükmüne göre kat maliki hâkime başvurarak bunun düzeltilmesini talep edebilir. Ancak, kat maliki genel giderlere katılma payının fazla olduğu gerekçesiyle arsa payının düzeltilmesini talep edemeyecektir. Zira KMK.m.3/f.2 hükmü gereğince arsa payı değişikliği sadece, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeri ile oransız olması halinde söz konusu olabilir.³⁵⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20 hükmü, ortak giderlere katılma bakımından tamamlayıcı nitelikte yedek hukuk kuralı öngörmüştür. Ortak giderlere katılmaya ilişkin kat malikleri arasında bir anlaşmanın bulunmaması, kat maliklerine ortak giderlere katılma paylarının tespiti için hakimin müdahalesini isteme yetkisi vermez.³⁵¹ Zira anlaşma bulunmaması ortak giderlere katılım oranının KMK.m.20/f.1, a gereği eşit olarak veya KMK.m.20/f.1, b bendi gereği arsa payı oranında olmasını gerektirir. Bununla birlikte kat malikleri, belirlenen katılım oranı için hâkimin müdahalesini talep edebilirler.

3. Ortak Giderlere Katılmaktan Kaçınmama

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.1, c bendine göre “*Kat malikleri ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün*

³⁴⁸ Ertaş, s. 438; Germeç, s. 519; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 67; Sinanoğlu, s. 33.

³⁴⁹ Yarg. 18. HD., T. 13.04.1998, E. 1656/K. 3626 “Davalı her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanunu’nun üçüncü maddesi hükmüne dayanarak arsa payının düzeltilmesi davasını açmış ve mahkemece bu davanın sonucu beklenerek ortak alacak, yeni oluşan arsa payına göre hesaplatılmış ise de, ortak alacağın tahakkuk ettiği tarihler itibarıyla eski arsa payı geçerli olduğundan alacak bu pay oranına göre hesaplanmalıdır” (Germeç, s. 559).

³⁵⁰ Sinanoğlu, s. 32.

³⁵¹ Doğan, s. 819.

durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz". Söz konusu hükümde yer alan sebeplerle ortak yerlere ilişkin giderleri ödemekten kaçınmama şeklindeki düzenleme ile kat mülkiyetinin Medeni Kanun'da yer alan diğer mülkiyet haklarından ayırıcı bir özelliği ortaya konulmuştur.³⁵²

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.1, c bendi gereğince kat malikleri iki gerekçe ileri sürerek giderlere katılmaktan kaçınmak isteyebilirler. Bunlardan ilki, ortak yer ve tesisleri kullanmaktan vazgeçildiğinin belirtilmesidir. Diğer ise kat malikinin bağımsız bölümünün durumu ve konumu dolayısıyla ortak yer ve tesislerden yararlanmasına lüzum ve ihtiyacın bulunmadığının ileri sürülmesidir. Kat maliklerinin söz konusu sebeplerden birini veya her ikisini ileri sürmesi ona ortak giderlere katılmaktan kaçınma yetkisi vermez. Zira genel giderlere katılma payının ödenmesi bakımından fiilen yararlanma şart değildir. Söz konusu düzenleme dikkate alındığında zemin kattaki bağımsız bölüm maliki, ortak yerlerden olan çatının tamiratının kendisi ile ilgili olmadığı veya asansörü³⁵³ kullanmadığı gerekçesiyle söz konusu giderlere katılmaktan kaçınmaz.³⁵⁴ Aynı şekilde bağımsız bölümün bulunduğu katta asansörün kapısının açılmaması nedeniyle bu ortak tesisten yararlanılamadığının ileri sürülmesi de ortak yerlere ilişkin giderlerin ödenmesinden kaçınma imkanı sağlamaz. Ayrıca bağımsız bölümün kullanılmaması veya kullanılmaz nitelikte olması da, ortak giderlerden sorumlu tutulmamayı gerektirmez.³⁵⁵

³⁵² **Germeç**, s. 520.

³⁵³ Asansörden yararlanmayan ve gereksinimi olmayan zemin kattaki bağımsız bölüm malikinin bu giderlere katılması ilk başta hakkaniyete aykırı görünse dahi, kat mülkiyeti düzeninin amacı yükümlülüklerin kat malikleri arasında paylaştırılarak daha az ağırlıklı bir yaşam düzeninin sağlanmasıdır (**Germeç**, s. 520).

³⁵⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 663; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 445-446; **Sinanoğlu**, s. 27; **Ertaş**, s. 438; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 160; **Yıldırım**, s. 21; **Doğan**, s. 818; **Esener/Güven**, s. 279; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 47; **Germeç**, s. 521; **Velidedeoğlu**, s. 412; **Sirmen**, s. 504; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 455-456; **Arda**, s. 289; **Odyakmaz**, s. 195.

³⁵⁵ Yarg. 5. HD., T. 4.5.1981, E. 4406/K. 5038 "Dosyadaki delil ve belgelere ve bilirkişi raporu içeriğine göre yanan dairesini onarmayan kat malikinin bağımsız bölümün kullanılmaz durumda olduğundan söz edilerek giderlere katılmama şekline ilişkin savunmasının reddine, bilirkişi raporunda saptanan ve davalıların paylarına düşen yönetim giderlerinin alınmasına, karar verilmesi yerinde görülmüştür" (**Germeç**, s. 555).

Kat maliklerinin tüm ortak giderlere katılması zorunluluğu bulunmasının bazı haksızlıklara yol açması muhtemeldir. Bu husus göz önünde bulundurularak KMK.m.20 hükmünde “*aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça*” ifadesine yer verilmiştir. Böylece ortak yerlerden bazılarında az yararlanan, bazılarında ise hiç yararlanmayan kat maliklerinin bu ortak yerlere ilişkin giderlere daha az oranda katılmaları veya hiç katılmamaları şeklinde düzenlemeler yapılabilir.

Hatemi/Serozan/Arpacı'ya göre, bağımsız bölümlerinin durumu bakımından bazı ortak yer veya tesisten esasen faydalanmaları söz konusu olmayan kat maliklerinin bu yerlere ilişkin yapılan giderlere katılmamaları gerekir.³⁵⁶ Ne var ki, bu görüşün kabulü yapılan bütün giderler bakımından kat malikleri arasında uyuşmazlıkların artmasına yol açacaktır. Zira yapılan her bir gidere hangi kat malikinin katılıp, hangisinin katılmayacağını tek tek değerlendirilmesi gerekecektir.

4. Ortak Giderlerden Sorumlu Olan Kişiler ve Rücu Hakkı

Ortak giderlerden asıl olarak bağımsız bölümün maliki sorumludur. Bununla birlikte KMK.m.22 uyarınca ortak giderlerden bağımsız bölümlerden kişisel veya bir sınırlı aynı hakka dayanarak devamlı şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağını düzenlemiştir.³⁵⁷ Dolayısıyla bu kişiler de kat maliki ile birlikte bu giderlerden sorumludur. Ancak, kiracıların sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.son hükmüne göre “*Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır*”. Söz konusu düzenlemeye göre tüm kat maliklerinin ödemek zorunda oldukları ortak gider, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketinden kaynaklanmışsa, ortak gidere sebep olan kişiye karşı diğer kat malikleri rücu davası açabilirler.

³⁵⁶ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 182.

³⁵⁷ Bu kişilerin sorumluluğu için bkz. Üçüncü Bölüm, I, D.

Germeç'e göre³⁵⁸ KMK.m.18/f.2 ve m.19/f.son hükümleri dikkate alındığında, KMK.m.20/f.son hükmüne ihtiyaç bulunmamaktadır. Ayrıca birinci fıkraya yapılan yollama da kanun düzenleme tekniği yönünden hatalıdır. Zira KMK.m.20/f.1 hükmünde belirtilen giderlerden birçoğuna kat malikleri veya bağımsız bölümden faydalananların sebebiyet vermeleri fiilen olanaklı değildir. Bu fıkradaki hükmün amacı, anataşınmazın ortak yerlerinden veya tesislerinden birine hasar verilmiş olması durumunda bu hasarın giderilmesi için yapılan harcamalara sebep olan kişiye rücu edilmesine yasal dayanak sağlanmak istenmesidir. Ancak KMK.m.18 ve 19 hükümleri bu hususta yeterlidir.

5. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü

a) Genel Olarak

Toplu yapılarda ortak giderlere katılma borcu KMK.m.72'de özel olarak düzenlenmiştir.³⁵⁹ KMK.m.72 hükmünde toplu yapılarda ortak yerlere ilişkin giderlerin ödenmesi yönünden, ortak yer ve tesislerin belli bir yapıya veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin kullanımına mı, yoksa bütün kat maliklerinin ortak kullanımına mı tahsis edildiğine yönelik ikili bir ayırım yapılmıştır. Söz konusu düzenlemede ortak giderlerin kimler tarafından ve nasıl karşılanacağına tespiti için *özgülenme kistası* getirilmiştir.³⁶⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.72 hükmündeki ayırıma göre, toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin hem bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanımına tahsis edilmiş yer ve tesislere ilişkin hem de belli bir yapı veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin kullanımına özgülenmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderleri ödeme yükümlülüğü söz konusudur. Örneğin bloğun ortak yer ve tesislerinin onarım

³⁵⁸ Germeç, s. 532.

³⁵⁹ 5711 sayılı Kanun'un yürürlükten kaldırdığı 634 sayılı KMK'ya 2814 sayılı Kanun'la eklenen Ek 3. maddenin b bendindeki düzenleme "*Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20. maddedeki kurala göre karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar*" şeklindedir. Bu konuda açıklamalar için bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 182-183.

³⁶⁰ **Yıldırım**, s. 114; **Öktem Çevik**, s. 181.

giderlerinden sadece o yapıdaki kat malikleri sorumludur. Bu kişiler ayrıca toplu yapıya özgülenmiş olan havuz ve çocuk parkı gibi ortak yerlere ilişkin giderlere de katılmak zorundadırlar.³⁶¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.72’de toplu yapılarda ortak giderlere katılma borcu, düzenlenmesine rağmen, bu hükümde bağımsız bölüm maliklerinin ortak giderlere hangi oranda katılacağı belirtilmemiştir. Bu nedenle KMK.m.74’ün yollaması ile toplu yapılar bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel giderlere katılma ve ortak giderlerin teminatı ile ilgili 20 ve 22. hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

b) Belli Bir Yapıya veya Yapılardan Sadece Birkaçındaki Kat Maliklerinin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Ortak Giderler

Kat Mülkiyeti Kanunu m.72/f.1 hükmüne göre, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapı veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin yararlanmasına tahsisli ortak yerlere ait giderler o yapı veya yapılardaki kat maliklerince karşılanır.³⁶² Söz konusu düzenleme uyarınca, bir yapının ortak yer ve tesislerine ilişkin giderlerden sadece o yapıdaki bağımsız bölüm malikleri sorumlu olacak, böyle bir gidere diğer yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinin katılması istenemeyecektir. Birden çok yapı veya bloklarda yalnız o yapı veya bloğa ait giderlere örnek olarak, çatının onarımı, bir bloğun asansörünün onarımı veya yıkılan bahçe duvarının yeniden örülmesine ilişkin giderler verilebilir.³⁶³

³⁶¹ Yıldırım, s. 115.

³⁶² Yarg. 11. HD., T. 10.5.2011, E. 2010/9427, K. 2011/5710 “Somut olayda, taraflar arasında birden fazla apartmandan oluşan site içinde ve D Blok apartmanın altında bulunan sigortalı işyerine bu binanın ortak pis su giderinden su sızdığı uyumsuzluk konusu değildir. Uyumsuzluk, meydana gelen zarardan sadece bu apartmanda bulunan kat malikleri mi yoksa site içinde bulunan diğer blokların kat maliklerinin de sorumlu olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Dokuzuncu Bölümünde Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler Başlığı altında yer alan ve bu tür yapılarda ortak giderlere katılmanın nasıl olduğunu düzenleyen 72. maddesinin 1. fıkrası uygulanmalıdır” (Corpus, Mevzuat ve İçtihat Programı).

³⁶³ Yavuz, s. 43; Seçer, s. 2512.

c) Bütün Bağımsız Bölümlerin Ortak Kullanım ve Yararlanmasına Tahsis Edilmiş Tesis ve Yerlere İlişkin Ortak Giderler

Toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yerlere ilişkin giderler bütün kat maliklerince karşılanır. Ortak yüzme havuzu, ortak bahçe ve otopark, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş ortak yerleri oluşturmaktadır. Bunlara ilişkin giderlerin bütün kat maliklerince karşılanması gerekmektedir.³⁶⁴

Söz konusu düzenleme yapımı tamamlanmış birden çok yapı veya bloklarda uygulanmalıdır. Zira henüz tamamlanmamış yapılarda bağımsız bölüm maliki olanlar, ortak yerlerden yararlanamıyorlarsa, bunlara ilişkin ortak giderlere katılmaları söz konusu değildir. Ancak ortak yerler henüz tamamlanmamış bloklardaki kat irtifakı sahiplerini ilgilendiriyor ve kat irtifakı sahipleri söz konusu ortak yerlerden yararlanıyorlarsa bu yerlere ilişkin ortak giderlere katılmak zorundadırlar.

d) Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılmaktan Kaçınmama

Kat Mülkiyeti Kanunu m.72/f.3 hükmüne göre, “*Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar*”. Söz konusu hüküm, genel giderlere katılma borcunu düzenleyen KMK.m.20’den farklı olarak kat maliklerine “aksine bir anlaşma” yapma imkânı tanımamıştır. Toplu yapı kat maliklerine bu imkân tanınmadığı için, malikler aralarında anlaşarak, kullanma hakkından vazgeçen veya faydalanma ihtiyacı bulunmayan bazı kat maliklerinin bu nitelikteki ortak giderleri ödemekten kaçınabileceğini kararlaştıramazlar. Ancak bazı yazarlar, KMK.m.74 gereğince KMK.m.20’deki kat maliklerine tanınan aksine anlaşma yapma imkânının, toplu yapılar açısından da uygulanması gerektiğini kabul

³⁶⁴ **Yavuz**, s. 43.

etmektedir.³⁶⁵ Bu sebeple toplu yapılarda da yönetim planına konulacak bir hükümlerle zemin kattaki kat maliklerinin asansör bakım ve onarım giderlerine katılmayacakları düzenlenebilir.

³⁶⁵ Germeç, s. 1262; Yıldırım, s. 117; Şengül, s. 399.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERE UYULMASINI SAĞLAYACAK TEDBİR VE YAPTIRIMLAR

I. ORTAK GİDERLERE KATILMA PAYININ ÖDENMESİNİ SAĞLAYACAK TEDBİR VE YAPTIRIMLAR

A. Genel Olarak

Ortak gider ve bunu karşılamak üzere toplanacak avansların kat maliklerince düzenli bir şekilde ödenmesi, anataşınmazdaki ortak işlerin düzenli bir şekilde yürütülmesinin gereğidir. Bu sebeple, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda³⁶⁶ ortak giderlerin kolaylıkla toplanabilmesi için bazı tedbir ve yaptırımlar öngörülmüştür. Bu tedbirler kat malikleri için yaptırım niteliği taşırken, yükümlülüklerini gereği gibi yerine getiren kat malikleri açısından da önleyici bir etkiye sahiptir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen bu tedbirler dışında yönetim planında başka tedbirler de öngörülebilir.³⁶⁷ Ayrıca yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat malikleri bakımından Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen yaptırımların yanında, Medeni

³⁶⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki tedbirlere ek olarak 3220 sayılı Kanunla Tebligat Kanunu'na konulan ek madde, tebligat açısından kolaylık getirmiştir. Zira söz konusu maddeye göre “*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye’de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır.*

Apartment yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır.

Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılmaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır”. Bu hükme 19.3.2003 tarih ve 4829 sayılı Kanunla eklenen ek fıkraya göre “Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır”.

³⁶⁷ Yarg. 5. HD., T. 16.12.1980, E. 8860/K. 9100 “Geçerli yönetim planında, ortak giderleri gününde ödemeyenlerden bunun % 10 fazlasıyla alınacağı kabul edildiğine göre, ödenmeyen yönetim giderlerinin bu biçimde belirlenip alınmasına karar verilmesi doğrudur” (**Kazancı Bilişim**, İċtihat Bilgi Bankası).

Kanun (TMK.m.730), Borçlar Kanunu (TBK.m.69) ve Çevre Kanunu gibi özel kanun hükümlerinin taşınmaz maliki için öngördüğü yaptırımlar da uygulanabilir.³⁶⁸

B. Ortak Giderlerin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Tahsil Edilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.2, c.1 hükmü, gider ve avans payını ödemeyen kat maliki aleyhine dava açılmasını ve icra takibi yapılmasını düzenlemektedir. Söz konusu hükme göre, *“Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden herhangi biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir”*.

Kanun ortak giderleri veya avans payını ödemeyen kat maliki aleyhine dava açma yetkisini diğer kat maliklerine ve yöneticiye tanımıştır. Yönetici ve kat maliklerinden her biri, ister kat malikine, isterse bağımsız bölümden yararlanan kişiye karşı ya da her ikisine birlikte dava açabilir veya icra takibinde bulunabilir. Dava kat maliklerinden biri tarafından açılmış ise, davacı kat maliki sadece kendi payına düşen gider ve avans payının değil, ödenmeyen gider ve avans payının tamamının ödenmesini talep edebilecektir. Diğer bir ifadeyle, davacı kat maliki, kanundan doğan (KMK.m.20/f.2) bir temsil yetkisi ile diğer kat maliklerinin temsilcisi olarak hareket edebilecek, gider ve avansların ödenmesini bütün kat malikleri adına isteyebilecektir.³⁶⁹ Yöneticinin söz konusu davayı açabilmesi için aynı zamanda kat maliki olması gerekmemektedir (KMK.m.35/i; KMK.m.20/f.2).³⁷⁰ Zira yönetici, görev ve yetkileriyle ilgili konularda, kat maliklerini temsil yetkisine sahiptir. Toplu yapılarda da birden fazla bloktan oluşan sitenin tamamını ilgilendiren giderlerden kat maliklerinin tümü sorumlu olduğu için, payına düşen aidat borcunu ödemeyen kat maliki hakkında da site yönetiminin dava açma ve icra takibi yapma yetkisi vardır.³⁷¹

³⁶⁸ Ayan, *Mülkiyet*, s. 447-448.

³⁶⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 209; Yılmaz, s. 32.

³⁷⁰ Yarg. HGK., T. 12.10.2011, E. 18-633/K. 620 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

³⁷¹ Yarg. 18. HD., T. 04.04.2011, E. 1537/K. 4475 (**Germeç**, s. 562).

Dava kat malikinin borcunu yerine getirmemesi sebebiyle açıldığı için, mahkemenin görev ve yetkisi ile yargılama usulü, KMK.m.33 hükmüne tâbidir.³⁷² Bu nedenle dava, anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde³⁷³ görülür.

Ortak gider borçlusunu hakkında açılacak dava eda davası niteliğindedir.³⁷⁴ Yapılacak yargılama sonunda, mahkeme, davalı kat malikinin gider ve avanslar bakımından borçlu olduğu kanaatine ulaşırsa, söz konusu borcun tahsiline karar verecektir. Mahkeme kararında, davalı kat malikinin borcunu rızaen yerine getirmesi için kendisine süre verilir. Mahkeme kararına konu olan ödeme, davacı kat malikine değil, ortak giderleri ödemekle yükümlü olan kimseye (genellikle yöneticiye) yapılır.³⁷⁵

Ortak gider borçlusunu kat maliki hakkında dava yoluna başvurmadan doğrudan doğruya icra takibi de yapılabilir. KMK.m.20/f.2 hükmünde sözü geçen “*icra takibi hakkı*”, İİK.m.42 vd. düzenlenmiş olan ilamsız takip yoludur.³⁷⁶ İcra yoluna başvurulduğunda takip talebine kat malikinin borcunu gösteren bir belge veya kat malikleri kurulu kararı ya da işletme projesi eklenebileceği gibi, herhangi bir belge eklemeyen borç miktarı ve nedeni belirtilerek de takip yapılabilir.³⁷⁷ İlamsız takip yoluna başvurulması durumunda borçlu kat malikinin ödeme emrine itiraz etmesi takibin durmasına neden olur. Bu durumda takibi yapan kat malikleri veya yöneticinin, itirazın borçluya tebliği tarihinden itibaren bir sene içinde mahkemeye başvurarak genel hükümler dairesinde alacağının varlığını ispat suretiyle itirazın

³⁷² **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 664; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210.

³⁷³ Yarg. 3. HD., T. 7.3.2012, E. 1936/K. 5984 “Dava, davalıdan satın alınan konut nedeniyle ödenen aidat ve yakıt bedeli alacağına ilişkindir. Mahkemece, konut satımı esas alınarak Tüketici Mahkemesinin görevli olduğuna karar verilmiştir. Dosyada mevcut tapu kaydından yargılama sırasında taşınmazda kat mülkiyeti kurulduğu anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık, kat mülkiyeti kurulan taşınmazın ortak giderine (aidat ve yakıt bedeline) ilişkin bulunduğu ve site yönetimine de husumet yöneltildiğine göre, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri gereğince Sulh Mahkemesinde çözümlenmelidir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

³⁷⁴ **Yılmaz**, s. 32; **Germeç**, s. 525; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 456; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 160; **Arda**, s. 289.

³⁷⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 665.

³⁷⁶ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210.

³⁷⁷ **Germeç**, s. 525.

iptalini³⁷⁸ dava etmeleri mümkündür (İİK.m.67/f.1). Ancak icra takibinin İİK.m.68’de sayılan belgelerden birine dayanması halinde, takip yapanların itirazdan itibaren altı ay içinde itirazın kesin olarak kaldırılmasını³⁷⁹ ve takibin devam etmesini isteme yetkileri bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu m.37/f.4 hükmüne göre, “*Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır*”.³⁸⁰ Genel gider borcunu ödemeyen bir kat malikine karşı kesinleşmiş bir işletme projesi veya kurul kararına istinaden ilamsız icra takibi yapılır ve borçlu malik de ödeme emrine itiraz ederse, takibi yapanlar söz konusu itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebileceklerdir.^{381, 382} KMK.m.37/f.4 hükmündeki düzenleme getirilmeseydi, borçlu kat malikinin kendisine gönderilen ödeme emrine itiraz etmesi halinde, ona karşı genel hükümlere göre açılacak itirazın

³⁷⁸ İtirazın iptali davası hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Baki **Kuru/Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz**, *İcra ve İflas Hukuku*, 26. bs., Ankara 2012, s. 162-172; Hakan **Pekcantez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özkes**, *İcra ve İflas Hukuku*, 10. bs., Ankara 2012, s.194-208.

³⁷⁹ İtirazın kesin olarak kaldırılması (m.68) hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Kuru/Arslan/Yılmaz**, *İcra ve İflas*, s. 176-196; Talih **Uyar**, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C.4: İİK. 68-81*, 4. bs., Ankara 2008, s. 5325-5770; **Pekcantez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes**, s. 212-222.

³⁸⁰ Yarg. 12. HD., T. 11.12.1989, E. 6206/K. 15231 “Kesinleşen işletme projesi ile kat sahipleri kurulunun işletme giderleriyle ilgili kararları, İİK.nun 68. maddesindeki belgelerden sayılır. Gider veya avans payını ödemeyen kat sahibi veya faydalananlar hakkında, kat sahiplerinden her biri ya da yönetici, 634 sayılı Yasaya ve genel hükümlere göre dava açabilir, icra takibi yapabilir” (**YKD.**, C. 16, S. 5, Mayıs 1990, s. 696-697).

³⁸¹ **Ayan, Mülkiyet**, s. 448; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210; **Ayyıldız**, s. 700.

³⁸² Borçlu tarafından sulh hukuk mahkemesinde açılacak dava ile iptal edilmedikçe, kat malikleri kurulu kararının geçerliliğini koruyacağı (ve bu konuda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmış olmasının tek başına ‘itirazın kaldırılması isteminin reddine’ karar verilmesini gerektirmeyeceği) yönünde bkz. Yarg. 12. HD., T. 7.6.2004, E. 9302/K.14391 (**Uyar**, s. 5528); İşletme giderleriyle ilgili kat malikleri kurulu kararının takip konusu yapılabilmesi için ilgisine tebliğine gerek bulunmadığı, kararın alındığı andan itibaren geçerli olduğu yönünde bkz. Yarg. 12. HD., T. 3.11.2003, E. 17720/K. 21548 (**Uyar**, s. 5531); Kat malikleri kurulunun ancak “işletme giderleri ile ilgili kararları”nın 68/f.1. maddede yazılı belgelerden sayılacağı (işletme giderleri dışındaki - otopark ücreti, yüzme yarışları masrafları, plaj tanklarına su verilmesi, spor faaliyetleri, elektrik kabloları değiştirilmesi vb.- kararlarının bu nitelikte olmadığı yönünde bkz. Yarg. 12. HD., T. 7.10.2003, E. 15433/K. 19379 (**Uyar**, s. 5536); Kat malikleri kurulunun ancak belirli bir alacağı içeren kararlarının İİK. 68/I maddesinde sayılan belgeler niteliğinde olduğu yönünde bkz. Yarg. 12. HD., T. 6.6.2003, E. 10671/K. 13405 (**Uyar**, s. 5538); Kat malikleri kurulu kararının - borçlunun imzasını içermese, toplantıda borçlu hazır bulunmamış olsa dahi- İİK.nun 68/I. maddesinde öngörülen belgeler niteliğinde olduğu yönünde bkz. Yarg. 12. HD. T. 3.3.2003, E. 1786/K. 4026 (**Uyar**, s. 5540-5541).

iptali davasına başvurmaktan başka çare olmayacaktı (İİK.m.67/f.1).³⁸³ Bu durum ise ortak giderlerin zamanında ödenmemesine ve dolayısıyla kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde işlememesine neden olacaktı. Kesinleşen işletme projelerinin ve kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlarının İİK.m.68’de sayılan belgelerden biri olarak kabulü ortak giderlerin daha hızlı ve etkin bir şekilde tahsilini sağlamaktadır.

Aynı esas toplu yapılar bakımından da geçerlidir. Toplu yapılarda ortak giderlere katılma borcunun özel olarak düzenlendiği KMK.m.72/f.2 hükmüne göre, “*Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır*”. Genel gider borcunu ödemeyen bir kat malikine karşı blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararlarına istinaden ilamsız icra takibi yapılır ve borçlu malik de ödeme emrine itiraz ederse, takibi yapanlar söz konusu itirazın kesin olarak kaldırılmasını talep edebileceklerdir. Söz konusu hükümde ada kat malikleri kurulu kararlarına yer verilmemiş olsa da, ada kat malikleri kurulu kararlarının da İİK.m.68’de belirtilen belgelerden olduğu kabul edilmelidir.³⁸⁴

Kat malikleri, blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurullarının ortak giderlere ilişkin kararlarına dayanılarak yapılan icra takibine itiraz eden borçlu, ödemenin yapıldığını veya borcunun bulunmadığını İİK.m.68 hükmünde yer alan belgelerden biriyle veya bu belgelerden sayılan yetkili kat malikleri, blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri veya geçici yönetim kurulu tarafından konuya ilişkin olarak yöntemince alınmış bulunan bir başka kararla kanıtlayamadığı takdirde, itirazın kesin kaldırılmasına karar verilir ve icra takibi kaldığı yerden devam eder.³⁸⁵

³⁸³ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 210. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 280-283.

³⁸⁴ **Semerci**, s. 199-200.

³⁸⁵ **Yıldırım**, s. 116; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 448.

C. Ortak Giderler İçin Gecikme Tazminatı Ödenmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.2, c. 2 hükmüne göre, “*Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür*”.³⁸⁶ KMK.m.20/f.2 hükmünde sadece kat malikinden söz edilmiş olsa da, KMK.m.22/f.1 hükmünde, KMK.m.20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerden birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı açıkça düzenlenmiştir. Dolayısıyla bu kişilerin de şartların gerçekleşmesi halinde gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğü söz konusudur.

Ortak gider ve avans borcunu zamanında ödemeyen kat maliki kural olarak ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Oybirliği ile alınmış bir karar veya oybirliğine dayalı olmamakla birlikte borçlu kat malikinin katılıp imzaladığı bir karar söz konusu değilse, o kat maliki yasal oranın üstünde gecikme tazminatından sorumlu olmaz.³⁸⁷

Gecikme tazminatını ödeme yükümlülüğü, ödeme tarihinin belirli olması sonucu ya da yapılacak bir ihtar ile borçlunun temerrüde düşürülmüş olması halinde söz konusu olur.³⁸⁸ Bu nedenle gecikme tazminatının istenebilmesi için, ödenecek

³⁸⁶ Gider ve avans borcu için 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun’da aylık yüzde on temerrüt faizi ödenmesi öngörülmüştü. Ancak bu oran, 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle yüzde beşe indirilmiştir. Yıldırım’a göre bu oranın yüzde ondan yüzde beşe düşürülmesi tazminatı ciddi bir yaptırım olmaktan çıkarmıştır (**Yıldırım**, s. 61).

³⁸⁷ Yarg. 18. HD., T. 22.4.2004, E. 2386/K.3338 “Oyçokluğu ile alınan kat malikleri kurulu kararında gecikme tazminatının günlük yüzde bir oranında olacağının kararlaştırılmış olması, bu karara katılmayan kat malikini bağlamaz. O kat maliki, ortak gider borcunu ödemedede geciktiği günler için yasa da öngörülen aylık yüzde on gecikme tazminatı ödemekle yükümlü tutulmalıdır” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı); Yarg. 18. HD., T. 17.6.2002, E. 5956/K. 6952 “KMY’nin 20. maddesinde öngörülen gecikme tazminatını yüzde on ikiye çıkartan kat malikleri kurulu kararına katılmayan kat maliki hakkında kararda yazılı olan değil, yasadaki oran uygulanmalıdır” (**Germeç**, s. 590).

³⁸⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 665-666; **Germeç**, s. 528; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 449; **Yılmaz**, s. 33. Yarg. 18. HD., T. 04.05.2009, E. 2008/13061, K. 2009/4745 “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası’nın 20. maddesine göre gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde on (14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Yasa uyarınca bu tarihten sonra yüzde beş) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Davalının bu davaya konu edilen ortak gider ve avans borcu ile ilgili olarak temerrüde düşürüldüğü tarih saptanarak bu tarihten, temerrüde düşürülmemişse ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren yukarıda belirtilen

miktarı ve ödeme tarihini kat malikinin bilmesi veya ona tebliğ edilmesi gerekir.³⁸⁹ Yargıtay kararlarına göre tebligatın mutlaka Tebligat Kanunu hükümlerine göre veya noter aracılığıyla yapılması gerekli olmayıp, tebliğ edilmesi istenilen belge ilgisine gösterilmek ve imzası alınmak suretiyle de yapılabilir.³⁹⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20 hükmünde yer alan “*tamamını ödemeyen*” ifadesi, “*tamamını ödemiş olmadıkça*” anlamındadır. Dolayısıyla, kısmi ödeme hallerinde, ödenmeyen kısım için yüzde beş oranında gecikme tazminatı söz konusu olacaktır.³⁹¹

Gecikme tazminatı, Kat Mülkiyeti Kanunu’na özgü bir yaptırım olup, Borçlar Kanunu kapsamında bir tazminat veya temerrüt faizi değildir. Gecikme tazminatının amacı, bir zararı karşılamak olmayıp, kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde işlemlerini sağlamaktır. Böylece, gecikme tazminatının talep edilebilmesi için ortak gider payının ödenmemesinden veya geç ödenmesinden dolayı zarar görülmesi gerekmez.³⁹²

D. Kat Maliki Olmadıkları Halde Bağımsız Bölümü Kullanan Diğer Kişilere Başvurulması

Kat Mülkiyeti Kanunu m.22/f.1 hükmüne göre, “*Kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür*”. Söz konusu maddede öngörülen kiracının ya da bağımsız bölümde başka bir sıfatla oturanların sorumluluğu, ortak

oranlarda gecikme tazminatına da hükmedilmesi gerekirken bu konudaki istemin reddi yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiştir” (Germeç, s. 585).

³⁸⁹ Ayan, *Mülkiyet*, s. 449; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 665.

³⁹⁰ Yarg. 18. HD., T. 07.05.1998, E. 3187/K. 4980 (Germeç, s. 593); Yarg. 18. HD., T. 21.04.1998, E. 2966/K. 4163 (Germeç, s. 593-594).

³⁹¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 666; Ayan, *Mülkiyet*, s. 449, dñn. 268; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 71-72; Germeç, s. 527.

³⁹² Özkan Saruhan, s. 59.

gider alacağıın güvenceye alınması ve kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde yürütülmesi amacını taşımaktadır.

Kiracının sorumluluğu bağımsız bölümde oturduğu süre ile vadesi gelmiş ve henüz kiraya verene ödenmemiş kira miktarı ile sınırlı³⁹³ olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.³⁹⁴ Sözleşmede aksine bir hüküm yoksa kiracı, ödemek zorunda kaldığı ortak gider, avans ve gecikme tazminatının³⁹⁵ kira bedelinden indirilmesini isteyebilir. Kiracının sorumluluğu bakımından kira sözleşmesinin süresinin uzun ya da kısa olması önemli değildir.³⁹⁶ Ayrıca kiracının ortak giderlerden sorumluluğu, kiracılık sıfatını taşıdığı süreyle sınırlı olup, bağımsız bölümü boşaltıp kiracılık sıfatı sona erdikten sonra o bağımsız bölümün ortak giderlerinden sorumluluğu da sona erer.³⁹⁷

Kira sözleşmesinde ortak giderlerin kiracıya ait olacağı şeklinde genel bir düzenleme yer alsa dahi, bu sadece olağan nitelikteki giderleri kapsar. Sözleşmede olağan giderlerin kiracıya ait olacağı kararlaştırılmışsa, kiracı bu giderlerin KMK.m.22/f.1 uyarınca kira bedelinden indirilmesini talep edemez. Ancak ortak giderlerden kiracının sorumlu olacağı kararlaştırılmış olsa dahi, kiracı, olağan dışı

³⁹³ Yarg. 18. HD., T. 13.10.2008, E. 6701/K. 10348 “Kira miktarı kadar ortak gider ve aidat borcunun doğrudan doğruya yönetime ödenmesine karar verilmesi gerekirken alacağın tümü üzerinden ve böyle bir sınırlama da yapılmadan davanın kısmen kabulü doğru görülmemiştir” (Germeç, s. 609).

³⁹⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 666-667; Ayan, *Mülkiyet*, s. 450-451; Germeç, s. 605; Yıldırım, s. 24; Yılmaz, s. 33; Çeliker, s. 25-26; Reisoğlu, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 48; Arda, s. 289.

³⁹⁵ KMK.m.22 ile teselsül esası getirilmiştir. Ancak temerrüde düşürülmeyen bir kiracının gecikme tazminatından temerrüt halindeki kat malikiyle birlikte müteselsilen sorumlu tutulması teselsül kuralları ile bağdaşmaz. Bu durumda Tekinay’ın da belirttiği gibi, KMK.m.22 hükmü uygulanırken gecikme tazminatından sorumluluğa ilişkin teselsül, temerrüde düşmeyen kat maliki veya kiracı için söz konusu olmamalıdır (Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 89).

³⁹⁶ Germeç, s. 605.

³⁹⁷ Yarg. 18. HD., T. 16.3.2010, E. 2009/10609, K. 2010/3946 “Kat Mülkiyeti Yasasının 22. maddesi hükmüne göre, bağımsız bölüm maliki yanında anataşınmazda kira akdine veya sükna hakkına dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ortak giderlerden müteselsilen sorumlu ise de, takibin yapıldığı tarihte anataşınmazı tahliye etmiş olan kişi hakkında bu yasa hükmü geçmiş döneme ilişkin ortak giderlere ait olsa bile uygulanmaz. Çünkü sözü edilen maddenin 1. fıkrasının son cümlesi hükmüne göre, bu şekilde sorumlu tutulan kiracının sorumluluğu ancak kira miktarı ile sınırlı olduğu gibi, bu davada dikkate alınmayacak olan bağımsız bölüm maliki ile kiracı arasındaki sözleşmeye tâbi olmak üzere kira borcundan da düşülebilecektir” (Kazanıcı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 23.06.2008, E. 6189/ K. 7448 (Germeç, s. 609).

giderler için yaptığı ödemelerin kira borcundan indirilmesini talep edebilir.³⁹⁸ Zira kiracının anataşınmaz için süreklilik arz eden olağan dışı giderlerden sorumluluğu söz konusu değildir.³⁹⁹

Kat maliki tarafından ödenmeyen ortak gider payını kira borcuna mahsuben rızası ile ödemeyen kiracıya karşı diğer kat malikleri dava açarak bu miktarın tahsilini sağlayabilirler.⁴⁰⁰

Bağımsız bölümü kira dışındaki bir sebebe dayanarak sürekli şekilde kullananların sorumluluğunda ise herhangi bir sınırlama söz konusu değildir.⁴⁰¹ Bağımsız bölümden oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar olağan giderlerin tamamından sorumludur. Bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan ve giderlerin tamamından sorumlu olacak kişilere, oturma hakkı sahipleri, intifa hakkı sahipleri, ariyet sözleşmesine göre yararlananlar, bağımsız bölümü malikin rızasıyla onunla birlikte veya tek başına kullanan kişiler örnek olarak gösterilebilir.⁴⁰² Kanunda bu kişilerin giderlerden sorumlu olabilmeleri için yararlanmalarının “devamlı” olması aranmıştır. Ancak yararlanmanın devamlılığının nasıl tespit edileceğine ilişkin herhangi bir ölçüt gösterilmemiştir. Bu nedenle her somut olayın özellikleri dikkate alınarak yararlanmanın devamlı olup olmadığına hâkim karar verecektir. Bağımsız bölümden geçici veya kısa bir süre için faydalananlar açısından ise müteselsil sorumluluk söz konusu değildir.⁴⁰³

³⁹⁸ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 451; **Ertaş**, s. 440.

³⁹⁹ Yarg. 18. HD., T. 25.12.2008, E. 9018/K. 13197 “Kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Aynı Yasa'nın 20. maddesinde de kat maliklerinin, anataşınmazın hangi giderlerinden kiracı ile birlikte sorumlu olacakları belirtilmiştir. Yasanın bu maddesinde sayılan ortak giderler arasında süreklilik arz eden anataşınmazın esaslı tamiratına ilişkin olanlar bulunmamaktadır” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

⁴⁰⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 667; **Yıldırım**, s. 24; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 450.

⁴⁰¹ **Ertaş**, s. 440; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 451. Yarg. 18. HD., T. 30.9.2010, E. 8856/K. 12213 “Kat Mülkiyeti Yasasına göre belirlenmesi gerekip, davalının, eşine ait bağımsız bölümde birlikte ikamet ettiği kabul edilerek, bu bağımsız bölümün kullanıcısı sıfatıyla bu bağımsız bölümle ilgili site ortak giderlerinden, dolayısıyla, yakıt giderlerinden sorumlu tutulmalıdır” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁰² **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 451.

⁴⁰³ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 209-210; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 451; **Germeç**, s. 605.

E. Ortak Gider Alacağıın Teminatı Olarak Kanuni İpotek Kurulması

1. İpoteğin Kurulmasının Koşulları

Kat Mülkiyeti Kanunu m.22/f.2’de ödenmeyen ortak gider borçlarının teminatını oluşturmak üzere, borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde kurulacak kanuni ipotek hakkı düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, “... mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 893. maddesinin⁴⁰⁴ son fıkrası hükmü burada da uygulanır”. Söz konusu ipotek hakkının tescili için sadece kat malikinin veya bağımsız bölümü sürekli kullanmakta olan diğer kişilerin payına düşecek gider, avans ve gecikme tazminatını ödememiş olması yeterli değildir.⁴⁰⁵ İpoteğin kurulabilmesi için ayrıca ortak gider alacağıın mahkeme⁴⁰⁶ kararı ile tespit edilmiş olması da gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, ortak giderlerin teminatını oluşturmak için bağımsız bölüm üzerinde ipotek hakkının kurulması bakımından talebe yetkili kişiler tarafından mahkemeye başvurularak alacağın tespit ettirilmesi, tescil için kurucu unsur oluşturmaktadır. Ortak gider alacağıın miktarı, sırf bu amaçla açılan bir tespit davasında belirlenebileceği gibi, kat maliki veya diğer sorumlulara karşı açılan ortak gider borcunun ödenmesinin talep edildiği eda davasında da belirlenebilir.⁴⁰⁷

⁴⁰⁴ KMK.m.22/f.2 hükmünün son cümlesinde yer alan “Türk Medeni Kanununun 807. maddesi” ifadesi, yeni Medeni Kanun’a uyum sağlaması açısından 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun’la “Türk Medeni Kanununun 893. maddesi” olarak değiştirilmiştir.

⁴⁰⁵ 3. Bölüm, I, D’de de belirtildiği üzere KMK.m.20’de belirtilen gider ve avans borcu ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle ipoteğin kurulabilmesi için söz konusu alacakların kat maliki dışında bu kişilerden de talep edilmiş ve bu kişilerin tarafından da (sorumlu oldukları sınır içinde) ifanın reddedilmiş olması gerekmektedir.

⁴⁰⁶ Alacağın tespiti bakımından görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Zira KMK.m.Ek 1’e göre, KMK’nın uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh hukuk mahkemelerinde çözümlenir.

⁴⁰⁷ Yavuz Selim Şener, *Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması*, Genişletilmiş 3. bs, Ankara 2010, s. 55; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 668; Köprülü/Kaneti, s. 327-328.

Bu amaçla açılmış olan davada mahkemenin yapacağı faaliyet, ipotekle güvence altına alınacak alacağın mevcut olup olmadığını, alacak mevcutsa miktarını ortaya koymaktan ibarettir. Mahkemenin alacağa ilişkin tespit kararı, ipoteğin tescilinin yapılması emrini içeren veya ipotek hakkının kazanımını sağlayan bir etkiye sahip değildir.⁴⁰⁸

Kanuni ipoteğin tescilinin istenebilmesi için borcun ödenmediğinin mahkemece tespiti gerekli ise de, tescilin talep edilebilmesi için kat malikinin borcunu tanınması da yeterli olmalıdır. Böyle bir durumda, kanuni ipotek hakkının tescilini isteyen kat maliki veya yönetici, yazılı taleplerine borçlu kat maliki tarafından borcun tanınmasına ilişkin belgeleri ekleyerek ipotek hakkının tescilini sağlayacaktır.⁴⁰⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.20/f.3 hükmüne göre ortak nitelikteki bir giderin yapılmasına kat maliklerinden biri veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan bir kimse kusurlu bir davranışıyla sebep olmuşsa giderlere katılanlar yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu edebilirler. Eğer kusurlu davranışıyla ortak giderin yapılmasına sebep olan kat maliklerinden biriye, diğer kat malikleri rücu hakları dolayısıyla, KMK.m.22/f.2 uyarınca kanuni ipotek hakkından faydalanabilir. Zira KMK.m.22/f.2 hükmü, anataşınmazı korumak veya kat mülkiyetinin amacına uygun olarak işletilmesini sağlamak için yapılan ya da yapılması gereken giderlerden doğan alacakları teminat altına almayı amaçlamaktadır.⁴¹⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m.22/f.2 hükmünden açıkça anlaşıldığı üzere, kanunun tanıdığı imkân doğrudan doğruya ipotek hakkının tescili olmayıp, ipotek tesciline ilişkin bir talepte bulunma yetkisidir. Ortak giderlerin teminatı olan ipotek hakkı, söz konusu talebin kullanılması üzere yapılacak tescille doğacaktır.⁴¹¹

⁴⁰⁸ Faruk **Acar**, *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, Ankara 2008, s. 342.

⁴⁰⁹ **Köprülü/Kaneti**, s. 328.

⁴¹⁰ **Köprülü/Kaneti**, s. 325-326.

⁴¹¹ **Köprülü/Kaneti**, s. 319.

Medeni Kanun m.893/f.2 hükmü burada da uygulanacağı için, kat maliklerinin önceden yapacakları bir sözleşmeyle veya yönetim planına konulacak bir hükümlerle kanuni ipotek hakkından vazgeçmeleri geçerli değildir. Yönetim planına konulan “kanuni ipotek hakkı kurulamaz” şeklindeki hükümler, TMK.m.893/f.2’nin emredici nitelikteki hükmüne aykırı olduğu için geçersiz olacaktır.⁴¹² Zira yönetim planı, kat maliklerinin iradelerini yansıtan bir sözleşme hükmünde olsa da yönetim planındaki hükümlerin kanunun emredici hükümlerine aykırı olmaması gerekir.

2. Tescil Talebinde Bulunabilecek Kişiler

Ortak giderlerin teminatını oluşturan ipotek hakkı tescile tâbi bir kanuni ipotek hakkıdır. Bu nedenle ipotek hakkının bağımsız bölüm üzerinde kurulabilmesi için talebe yetkili kişilerce tescil talebinde bulunulması gerekmektedir. KMK.m.22’ye göre ipoteğin tescilini talebe, atanmışsa yönetici, yönetici atanmamışsa kat maliklerinden herhangi biri yetkilidir. Yönetici sıfatının belgelenmesi için, kat malikleri kurulu kararının veya yönetici mahkemece atanmışsa mahkemenin atama kararının ibraz edilmesi gerekmektedir.⁴¹³ Talebe yetkili kişiler, alacağın varlığını ve miktarını ortaya koyan mahkeme kararını da ibraz ederek yazılı olarak tescil talebinde bulunacaklardır.⁴¹⁴ İpotek hakkının tescili için tek taraflı yazılı talep yeterli olup, bağımsız bölümü üzerinde ipotek hakkı kurulacak olan malikin onayı gerekli değildir.⁴¹⁵ Bununla birlikte borçlu kat malikinin kendisi de, ortak giderleri ödeme borcundan dolayı diğer kat maliklerinin yararına kendi bağımsız bölümü üzerinde kanuni ipotek hakkının tescilini isteyebilir.⁴¹⁶

⁴¹² **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 668; **Çeliker**, s. 26; **Reisoğlu**, *Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, s. 48.

⁴¹³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 668.

⁴¹⁴ *Acar’ın* da önemle belirttiği gibi, ipoteğin hukuki sebebinin tescil talebinde bulunurken ibraz edilen mahkeme kararı değil, kanun hükmü (KMK.m.22) oluşturmaktadır (**Acar**, s. 342).

⁴¹⁵ **Köprülü/Kaneti**, s. 330; **Şener**, s. 125.

⁴¹⁶ **Köprülü/Kaneti**, s. 328-329.

3. Tescil Talebinin Süresi

Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun'dan farklı olarak ipoteğin tescilini talep bakımından bir süre sınırlaması öngörmemiştir.⁴¹⁷ Süreye ilişkin bir sınırlama bulunmamasıyla birlikte, ipoteğin tescilini talep hakkının iki halde ortadan kalktığını söyleyebiliriz. İlk olarak, bağımsız bölüm maliki veya giderlerden sorumlu olan diğer kişiler (örneğin kiracı veya oturma hakkı sahibi) mahkemece tespit edilen gider borcunu ifa ettikleri takdirde, bu giderlere ilişkin olarak ipoteğin tescilini talep etmek söz konusu olamayacaktır. Mahkeme kararına konu olan giderlerin ödenmesinden sonra, başkaca giderler ortaya çıkmış ve bu giderler de ödenmemiş olabilir. Sonradan ortaya çıkan ortak giderleri teminat altına almak için bu alacakların da mahkeme kararı ile tespit edilmiş olması gerekir. Önceden alınmış olan mahkeme kararına dayalı olarak bu alacaklar için de ipoteğin tescili talebinde bulunmak mümkün değildir.

İpoteğin tescilini talep hakkının ortadan kalktığı ikinci olasılık, bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkını devretmesidir. Bağımsız bölüm malikinin değişmesi durumunda, eski bağımsız bölüm malikinin borcu için yeni malikin bağımsız bölümü üzerinde ipotek kurulması mümkün değildir.⁴¹⁸ Bu nedenle ipoteğin kurulmasını talep hakkı ancak borçlu kat malikinin bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı devam ettiği sürece söz konusu olabilir.⁴¹⁹

⁴¹⁷ Köprülü/Kaneti'ye göre, bir hakkın talep edilebilmesi bakımından öngörülen sürelerin kanunda belirtilmesi zorunlu olduğu için, ortak gider alacakları için kanuni ipotek hakkının tesciline kıyas yoluyla hak düşürücü süreler getirilemez (**Köprülü/Kaneti**, s. 330).

⁴¹⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 668; **Köprülü/Kaneti**, s. 320; **Ayan, Mülkiyet**, s. 452.

⁴¹⁹ Eski bağımsız bölüm malikinin ortak gider borçlarını güvence altına almak için yeni malikin bağımsız bölümü üzerinde KMK.m.22/f.2 dolayısıyla ipotek hakkı kurmak mümkün olmamakla birlikte, bağımsız bölümün devredilmiş olması eski malik döneminde kurulmuş olan ipoteği etkilememektedir. Zira TMK.m.888'e göre "*İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez*". Bu nedenle eski malik döneminde ortak giderlerin teminatı olmak üzere kanuni ipotek hakkının kurulması durumunda, yeni bağımsız bölüm maliki mevcut ipoteğin terkinini talep edemeyecektir. Yeni malik, eski malik dönemindeki ortak giderlerden bizzat sorumlu olmamasına rağmen, bağımsız bölümü bu giderlerin teminatı olacaktır. Borçtan şahsen sorumlu olmayan yeni bağımsız bölüm maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir (TMK.m.884).

4. İpoteğin Tescili ve Sırası

Kanuni ipotek hakkı, ortak giderleri karşılamayan kat malikinin bağımsız bölümü üzerine tescil edilir. İpotek hakkının tutarı olarak, kat malikinin ödemek zorunda olduğu ortak gider borcu ve diğer giderlerin toplamı (mahkeme giderleri, işleyen yasal faizler ve tescil giderleri) gösterilir.⁴²⁰ Kat malikinin aynı anataşınmazda birden fazla bağımsız bölümü varsa, her bir bağımsız bölüm üzerinde ona düşen avans veya gider payı oranında ipotek kurulur.⁴²¹

İpotek tescil edilirken, bağımsız bölümü üzerinde ipotek kurulan kat maliki dışındaki kat malikleri, ipotek alacaklısı olarak Kat Mülkiyeti Kütüğüne kaydedilirler.⁴²² Ancak borçlu dışındaki kat maliklerinin tamamının ipotek hakkı sahibi olarak adlarının yazılması zor olacağından, “kat malikleri” ibaresinin yazılması da yeterlidir.⁴²³

Ortak giderlerin teminatı olan tescile tâbi kanuni ipotek hakkının sırası sınırlı aynı hakların sırasının tespitine ilişkin genel prensiplere göre belirlenir.⁴²⁴ Bu ipotek hakkının diğer ipotek hakları karşısında bir önceliği bulunmamaktadır.

⁴²⁰ Şener, s. 55; Köprülü/Kaneti, s. 330.

⁴²¹ Köprülü/Kaneti, s. 329.

⁴²² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 668; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 212; Yılmaz, s. 35.

⁴²³ Yıldırım, s. 25; Özcan/Çatalkaya, s. 161.

⁴²⁴ “Yapı ipoteği dışındaki tescile tâbi kanuni ipotek hakları, kendi aralarındaki sıralarını tescil tarihlerine göre alırlar. Bu bakımdan kanuni rehin hakları, kanuni sıra prensibine (TMK.m.1022) tâbidirler. Bununla birlikte dikkat edilmelidir ki, bu ipotek haklarında da sabit derecelere ilişkin hükümler uygulanmaktadır. Ancak derecenin belirlenmesinde derecenin kuruluş tarihi değil, kanuni ipoteğin kuruluş tarihi dikkate alınır.

*Yapı ipoteği dışındaki tescile tâbi kanuni ipotek haklarının sözleşmeden doğan ipotek hakları karşısındaki sırası sabit dereceler sistemine göre tespit edilir. Bununla birlikte bu tür ipotek hakları ile sözleşmeden doğan ipotek haklarının sırasının tespitinde dikkat edilmesi gereken bir özellik vardır. Sözleşmeden doğan ipotek haklarının sırası ipoteğin kendisinin değil, derecesinin tescil edildiği tarihe göre belirlenirken, tescile tâbi kanuni rehin haklarında sıra ise bizzat ipoteğin tescil edildiği tarihe göre belirlenir. Bu özellik dışında sabit dereceler sisteminin doğurduğu bütün sonuçlar bu tür ipotek haklarının sırası bakımından da dikkate alınır” (Ahmet Nar, “Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra”, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, S. 51-52, Y. 2008, s. 73-74).*

5. İpoteğin Sona Ermesi ve Terkini

İpotek hakkı alacağa bağlı fer'i bir hak olduğu için, güvence altına aldığı alacağın sona ermesi ipoteğin de sona ermesi sonucunu doğurur. Bu nedenle ortak giderleri ödemekle yükümlü olan bağımsız bölüm malikinin giderleri ödemesi durumunda ipotek de kendiliğinden sona erer. Ortak giderlerin ödenmesinden sonra tescil edilmiş olan ipotek, alacaklı kat malikleri açısından sadece şekli bir değer taşıyıp, maddi açıdan bir değer ifade etmez. Borcun ödenmesiyle bağımsız bölümü üzerinde ipotek kurulan malik, diğer kat maliklerinden ipoteğin terkin ettirilmesini talep edebilir (TMK.m.883). Diğer kat maliklerinin tapu memuru huzurunda ipoteğin terkinine rıza göstermeleri halinde, ipotek kaydı sicilden terkin edilir. İpoteğin terkinine diğer kat malikleri rıza göstermezse, bağımsız bölüm maliki tapu sicilinin düzeltilmesi davası (TMK.m.1025) açarak mahkemeden ipoteğin terkinini talep edebilir. Bağımsız bölüm maliki, kesinleşmiş mahkeme kararını ibraz ederek ipoteğin terkinini sağlayabilir.

F. Ortak Gider Alacağına Öncelik Tanınması

İcra ve İflas Kanunu bazı alacakların diğer alacaklara göre imtiyazlı alacaklar olduğunu düzenlemiştir. İİK.m.206/f.4'e göre, "Özel kanunlarında imtiyazlı olduğu belirtilen alacaklar" üçüncü sırada olan imtiyazlı alacaklardır. İİK.m.206/f.4'te belirtilen özel kanunlardan birini de Kat Mülkiyeti Kanunu oluşturmaktadır. KMK.m.22/f.3'de kat maliklerinin, ortak gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacaklarının öncelikli olduğu belirtilmiştir. Buradaki öncelik, KMK.m.22/f.2'de düzenlenen kanuni ipoteğin tescilini istemekten ayrı bir haktır. Şartları gerçekleştirilerek, bağımsız bölüm üzerinde ortak gider alacakları için ipotek kurulduğu takdirde, İİK.m.206/f.4'e başvurma ihtiyacı ortadan kalkacaktır. Çünkü bağımsız bölüm üzerinde ipoteğin kurulmasıyla, bu alacak İİK.m.206/f.1'e göre rüçhanlı (öncelikli) alacaklar arasında yer alacaktır.⁴²⁵ Böylece ipotekle teminat

⁴²⁵ Taşınmaz rehni çeşitlerinden biri olan ipoteğin ana fonksiyonu alacağa teminat oluşturmaktır. Rehinle teminat altına alınan alacağın ödenmemesi halinde alacaklıya (rehin hakkı sahibine) taşınmazı devletin yetkili organları vasıtasıyla paraya çevirterek, satış bedeli üzerinden alacağını öncelikle elde etmek yetkisi vermektedir (Gürsoy/Eren/Cansel, s. 949; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 712; Esener/Güven, s. 439; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 881; Ertaş, s. 523; Bülent Davran, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul 1972, s. 8; Ahmet Nar, *Yabancı Para İpoteği*, İstanbul

altına alınmış ortak gider alacağı, bağımsız bölümün satış tutarından bütün adi alacaklara göre öncelikle ödenecektir. Bu nedenle kat malikleri kanuni ipoteği tescil ettirmişlerse, satış tutarından İİK.m.206/f.1 gereği bütün alacaklılardan önce yararlanırlar. İpoteğin tescil ettirilmemesi durumunda ise ortak gider alacaklıları İİK.m.206/f.4 dolayısıyla bir önceliğe sahip olurlar.⁴²⁶ Burada sadece ortak giderlerin ilgili bulunduğu bağımsız bölüm veya bölümlerin paraya çevrilme bedeli bakımından bir öncelik söz konusudur. Öncelik hakkı, kat malikinin diğer malvarlığı değerleriyle ilgili değildir.⁴²⁷

II. ORTAK YERLERE İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLERE UYULMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA YÖNETİM PLANINDA CEZAI ŞART ÖNGÖRÜLMESİ

Cezai şart, borçlunun borcunu hiç ya da gereği ifa etmemesi halinde alacaklıya karşı yerine getirmeyi önceden üstlendiği edimdir.⁴²⁸ Kat mülkiyeti sisteminde ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hali için yönetim planına konulacak cezai şartın caydırıcı etkisiyle kat maliklerinin bu yükümlülükleri yerine getirmesi sağlanabilir. Böylece cezai şart kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde işlemesine katkıda bulunabilir.⁴²⁹

Cezai şart, asıl alacağı kuvvetlendirme amacı taşımaktadır.⁴³⁰ Bu nedenle kuvvetlendirilecek asıl borcun mevcut olması gerekir. Yönetim planına cezai şarta ilişkin hüküm konulmasında kat mülkiyetinden doğan yükümlülükler asıl borç

2009, s. 34; Mehmet **Ayan**, *Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar*, Güncelleştirilmiş 4. bs, Konya 2012, s. 133).

⁴²⁶ Adnan **Deynekli**, “4949 Sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası”, *AÜHFD.*, C. 54, S. 1, 2005, s. 199-200.

⁴²⁷ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 452-453.

⁴²⁸ Fikret **Eren**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 14. bs., Ankara 2012, s. 1181; Kemal **Oğuzman**/Turgut **Öz**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2, Gözden Geçirilmiş 10. bs., İstanbul 2013, s. 518; Safa **Reisoğlu**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 22. bs., İstanbul 2011, s. 451; Cevdet İlhan **Günay**, *Cezai Şart*, Ankara 2002, s. 4-5; Köksal **Kocağa**, *Türk Özel Hukukunda Cezai Şart*, Ankara 2003; Hüseyin **Ekinci**, *Doktrin ve Uygulamada Cezai Şart*, Ankara 2004, s. 33.

⁴²⁹ Herdem **Belen**, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması”, *Prof. Dr. Nuri Çelik’e Armağan*, C. I, İstanbul 2001, s. 500; **Kocağa**, s. 78.

⁴³⁰ **Ekinci**, s. 29; **Günay**, s. 25; **Eren**, s. 1182.

ilişkinini oluşturur.⁴³¹ Yükümlülüklerin konusu, ortak yer ve tesislere ilişkin olarak kat maliklerinin verme, yapma, yapmama ve katlanma edimlerinden oluşabilir.⁴³² Kat Mülkiyeti Kanunu m.20 hükmünde düzenlenen genel giderlere katılma borcu düzenli olarak yerine getirilmesi gereken verme borçlarındandır. Söz konusu borcun cezai şartla güçlendirilmesiyle borca ek bir güvence sağlanmış olur.⁴³³ KMK.m.18 ve m.19/f.1 hükümlerinde düzenlenen kat maliklerinin yapma borçlarına ilişkin yükümlülükler uyulmaması durumunda KMK.m.33 hükmüne başvurulabilmesi mümkündür. Ancak davaların karara bağlanma süreci uzun zaman alabilmektedir. Kat mülkiyeti düzeninde sorunların kısa sürede giderilmesi gereği göz önünde tutulduğunda yönetim planına konulan hükümlerle, yükümlülüklerine uymayan kat maliklerinin cezai şart ödemek zorunda bırakılmaları caydırıcı etkisiyle aykırılığa engel olmayı sağlayabilir.⁴³⁴ Aynı zamanda kat maliklerinin yapmama borçlarını içeren KMK.m.18 ve m.19/f.2 hükümlerindeki düzenlemelere aykırılıklarda da cezai şarttan yararlanılarak borçların ifası sağlanabilir.⁴³⁵

Kat maliklerinin katlanma borcunun düzenlendiği KMK.m.23 hükmünde belirtilen yükümlülükler aykırı davranılması durumunda da cezai şartın uygulanmasıyla, bağımsız bölümüne girilmesi gereken ancak buna izin vermeyen kat malikinin izni sağlanmış olur. Bu konuda cezai şartın iki yönlü olarak düzenlenmesi ile bağımsız bölümüne girilmesi gereken kat malikinden izin almak da kolaylaşacaktır. Zira kendisine izin verilen kat malikinin de bağımsız bölüme zarar vermemeye özen gösterme, herhangi bir zarar meydana gelmesi durumunda bunu en kısa zamanda giderme ve cezai şart ödemek zorunda kalması söz konusu katlanma borcuna uymayı sağlayacaktır.⁴³⁶

⁴³¹ **Belen**, s. 522.

⁴³² **Belen**, s. 522. Cezai şarta bağlanan borcun konusunu verme, yapma ve yapmama borçlarının oluşturabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Ekinci**, s. 31; **Günay**, s. 14; **Oğuzman/Öz**, s. 521.

⁴³³ **Belen**, s. 525.

⁴³⁴ **Belen**, s. 525.

⁴³⁵ **Belen**, s. 527.

⁴³⁶ **Belen**, s. 528.

Cezai şart borçlusunu, yönetim planında öngörülen cezai şart hükmü uyarınca yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleridir. KMK.m.18/f.2 hükmüyle kat maliklerinin borçlarına ilişkin hükümler, bağımsız bölümden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlanan kişilere de uygulanacağı için, bu kişiler de cezai şart açısından borçlu konumunda olurlar.

Kat mülkiyeti ilişkisinde uyulması gereken yükümlülükler, bütün kat maliklerini ilgilendirmekte, yerine getirilmediği zaman da bütün kat maliklerini etkilemektedir. Bu durumda yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikinin ifa edeceği cezai şart, bütün kat maliklerine yarar sağlamalıdır. Cezai şartın ifasıyla birlikte diğer kat malikleri müşterek alacaklı konumundadırlar. Elde edilecek edim işletme gelirleri arasında yer alır ve anataşınmaz ile ortak yer ve tesislere yarar sağlamak üzere harcanır.⁴³⁷ Böylece bütün kat maliklerine yarar sağlanmış olacaktır. KMK.m.35/e hükmüne göre, anataşınmazın yönetimiyle ilgili bütün ödemeleri kabul etmekle yetkili kişi yöneticidir. Söz konusu hüküm uyarınca cezai şartı tahsil yetkisine yönetici sahiptir.

Kat mülkiyeti kurumuna ve kat malikleri arasındaki ilişkilerin bünyesine uygun olan cezai şart türü, ifaya eklenen cezai şarttır. Zira ifaya eklenen cezai şart ile kat malikinin hem yükümlülüklerini yerine getirmesi sağlanır hem de öngörülen cezai şartın ifası istenebilir.⁴³⁸ Bu tür cezai şartın kararlaştırılması halinde borçlu, asıl borcun ifasına ek olarak cezai şartı da ödemek zorunda kalacağından cezai şarttan kurtulmak için asıl borcunu ifa etmeye çalışacaktır.⁴³⁹ Böylece yükümlülüklerin yerine getirilmesi sağlanacaktır. Dönme cezası kararlaştırılması halinde ise, kararlaştırılan cezai şart ödenerek asıl borçtan kurtulma olanağı mevcuttur.⁴⁴⁰ Bu durum, kat mülkiyeti düzeninde yer alan ilişkilerin niteliğine uygun düşmemektedir. Zira kat malikleri arasındaki ilişki dönme cezası ödenerek sona erdirilemez. Seçimlik

⁴³⁷ **Belen**, s. 536.

⁴³⁸ **Belen**, s. 534. İfaya eklenen cezai şartın hem asıl borcun hem de cezai şartın ödenmesini isteme hakkı vereceğine ilişkin açıklamalar için bkz. **Ekinci**, s. 151; **Günay**, s. 83; **Reisoğlu**, *Borçlar Hukuku*, s. 453; **Eren**, s. 1185; **Kocağa**, s. 150; **Oğuzman/Öz**, s. 528.

⁴³⁹ **Ekinci**, s. 156-157.

⁴⁴⁰ **Reisoğlu**, *Borçlar Hukuku*, s. 454; **Ekinci**, s. 189; **Kocağa**, s. 154; **Günay**, s. 85; **Eren**, s. 1186; **Oğuzman/Öz**, s. 531.

cezai şart da kat mülkiyetinin niteliğine uygun düşmemektedir. Zira bu cezai şart türünde, yükümlülüklerine aykırı davranan borçlu, alacaklının talebi ile ya borcunu ya da cezai şartı ifa eder.⁴⁴¹ Cezai şartın seçilmesi halinde ise, borca aykırılık devam edecek ve cezai şart ile ulaşılmak istenilen fayda sağlanamayacaktır. Bu sebeple kat mülkiyetinde uygulanabilecek tek cezai şart türü ifaya eklenen cezai şarttır.

III. KAT MALİKİNİN ORTAK YERLERE İLİŞKİN ZARARLARDAN SORUMLULUĞU

A. Kat Malikinin Ortak Yerlere Verdiği Zararlardan Sorumluluğu

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.3 hükmüne göre “*Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur*”. Söz konusu hüküm uyarınca, bir kat malikinin verdiği zararlardan sorumlu olabilmesi için, kusurlu olması ve anataşınmaza veya başkasının bağımsız bölümüne zarar vermiş olması gerekmektedir. Böylece kasten veya ihmal yoluyla zarar veren kat maliki bu zararı gidermekle yükümlüdür. Örneğin, taşınırken ortak yer olan koridorların duvar boyasını tahrip eden, dikkatsiz kullandığı için asansörün bozulmasına sebep olan veya genel giriş kapısının camını kıran kat maliki söz konusu zararları gidermekle yükümlüdür.⁴⁴² Bazı yazarlara göre⁴⁴³, KMK.m.19/f.3 hükmündeki “anataşınmaza zarar verilmesi” şeklindeki ifade tarzı yanlıştır. Zira bir malın hasara uğraması veya tahrip edilmesi ya da bozulması durumunda kişinin malvarlığı eksilir ve sonuçta kişi zarar görür.

Söz konusu hükme göre kat malikleri KMK.m.19’da düzenlenen yükümlülüklerle aykırı hareket ederek anataşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere verdiği zararlardan ancak kusurlu ise sorumludur. Ertaş’a göre ise bu sorumluluğun kat malikinin kusuruna bağlanması isabetli değildir.⁴⁴⁴ Zira, Medeni Kanun’da

⁴⁴¹ Eren, s. 1184; Ekinci, s. 118; Günay, s. 78; Reisoğlu, *Borçlar Hukuku*, s. 453; Kocağa, s. 147; Oğuzman/Öz, s. 527.

⁴⁴² Reisoğlu, s. 93; Odyakmaz, s. 86, 97.

⁴⁴³ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 71; Karahasan, s. 244.

⁴⁴⁴ Ertaş, s. 437.

mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından malikin sorumluluğu (TMK.m.730, 737, 738) kusur koşuluna bağlanmamıştır.⁴⁴⁵

Velidedeoğlu'na göre⁴⁴⁶, KMK.m.19/f.3 hükmünde yer alan “*kusur*” ifadesinden maksat, bağımsız bölümden dolayı sorumluluktaki kusur değil, kat malikinin kendisinin yapmış olduğu eylemde kusurlu olmasıdır. Burada söz konusu olan sorumluluk yalnız sözleşmeye aykırı davranıştan doğan sorumluluk olmayıp, daha çok haksız fiilden doğan sorumluluktur.⁴⁴⁷

Söz konusu esas, bağımsız bölümü bir kişisel veya sınırlı ayni hakka dayanarak devamlı şekilde faydalanan kişilerin yol açtıkları zararlar bakımından da geçerlidir.⁴⁴⁸ Zira KMK.m.18/f.2 hükmüne göre, kat maliklerinin borçlarına dair hükümler, bu kişilere de uygulanır ve söz konusu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte müteselsil sorumlu olur.

Anataşınmazın ortak yerlerine zarar veren kat maliki hakkında kat maliklerinden biri ya da kat maliki olan yönetici, verilen zararın para olarak değerlendirilebilmesi ve zarardan arsa payı oranına göre düşen miktarın belli olması durumunda, sadece kendi payına düşen zararın giderilmesini dava edebilir. Diğer kat maliklerinin zarardan doğan paylarını da kapsayacak şekilde zararın tamamı için dava açamaz.⁴⁴⁹

B. Kat Malikinın Ortak Yerler Dolayısıyla Uğranılan Zararlardan Sorumluluğu

1. Kat Malikinın Ortak Yerler Dolayısıyla Diğer Kat Maliklerinin Uğradığı Zararlardan Sorumluluğu

Kat malikleri ortak yerler dolayısıyla diğer kat maliklerinin uğradığı zararları gidermekle yükümlüdürler. Kat malikinın diğer kat maliklerinin uğradığı zarardan

⁴⁴⁵ Ertaş, s. 437.

⁴⁴⁶ Velidedeoğlu, s. 135.

⁴⁴⁷ Velidedeoğlu, s. 413.

⁴⁴⁸ Ayan, *Mülkiyet*, s. 448; Odyakmaz, s. 97.

⁴⁴⁹ Odyakmaz, s. 97.

sorumlu olacağı miktarının belirlenebilmesi için, zararın niteliğinin saptanması gerekmektedir. Örneğin, üst kattaki bağımsız bölümün musluğunun açık kalması nedeniyle, alt kattaki bağımsız bölümün ve kat malikinin eşyalarının zarar görmesi halinde, üst kattaki bağımsız bölüm maliki verdiği zararlardan dolayı sorumludur. Zira bu durumda zarar ortak yerlerden kaynaklanmamaktadır. Bazı durumlarda, zarara neden olan su sızıntısı, üst kattan gelmekle birlikte, ortak yerlerdeki arızadan da kaynaklanmış olabilir.⁴⁵⁰ Böyle bir durumda üst kattaki bağımsız bölüm maliki zararlardan tek başına sorumlu olmaz. Tüm kat malikleri oluşan zarardan ve arızanın giderilmesinden arsa payları oranında sorumludurlar.⁴⁵¹ Ancak burada şu hususa dikkat edilmelidir. Eğer kat maliklerinden biri kasten ortak tesisatı tahrip etmişse ve oluşan zarar bundan dolayı meydana gelmişse, bu durumda da o kat maliki tek başına sorumlu olacaktır. Örneklerden de anlaşıldığı gibi, zararların ortak yerlerden kaynaklanıp kaynaklanmadığı ve nedeninin belirlenmesi bu zararlardan kimlerin sorumlu olacağına tespiti bakımından önem arz etmektedir.⁴⁵²

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f.3 hükmü uyarınca kat malikinin sorumluluğuna ilişkin davalar sulh hukuk mahkemesinde açılmalıdır.⁴⁵³

⁴⁵⁰ Yarg. 5. HD., T. 20.2.1981, E. 732/K. 1597 “Zarar verici bozukluk (sızma vb.) 634 sayılı Yasa’nın 4. maddesine göre ortak yerlerden olan tesislerde bulunduğu, proje ve uygulama hatasından kaynaklandığına göre, davalının kusuruyla davacıya ait bağımsız bölüme bir zarar verildiğinden söz edilemez. Bu durumda diğer kat maliklerinin tümünün de dava kapsamına alınarak ortak yerlerde yapılacak bu değişikliğe ilişkin olarak karar verilmeli ve giderleri de kat malikleri arasında yönetim planında kabul edilen ilkeye göre bölüştürülmesi yoluna gidilmelidir” (Odyakmaz, s. 158).

⁴⁵¹ Germeç, s. 372; Yıldırım, s. 59.

⁴⁵² Germeç, s. 372.

⁴⁵³ Odyakmaz, s. 97. Yarg. 3. HD., T. 6.12.2010, E. 17999/K. 19918 “Kat Mülkiyeti Yasası’nın 19. maddesine göre, her kat maliki ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. Aynı Yasa’nın Ek 1. maddesinde, bu yasanın uygulanmasından doğan uyuşmazlıkların sulh mahkemelerinde çözümleneceği düzenlenmiştir. Özel yasa ve düzenleme varken genel hükümlere gidilemeyeceği, uyuşmazlığın genel hükümler çevresinde çözümlenemeyeceği belirgindir. Şu durum karşısında somut olayda sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu kabul edilerek işin esasının incelenmesi gerekir” (Corpus, Mevzuat ve İçtihat Programı).

2. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Dolayısıyla Üçüncü Kişilerin Uğradığı Zararlardan Sorumluluğu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun sorumluluğa ilişkin hükümleri incelendiğinde, söz konusu hükümlerin çoğunlukla kat malikleri arasındaki iç ilişkiyi düzenlediği görülmektedir. Diğer bir ifadeyle maliklerin birbirine karşı ileri sürebilecekleri talepler düzenlenmiştir. Üçüncü kişilerin bağımsız bölümlerden veya ortak yerlerden kaynaklanan bir zarara uğraması halinde, ortaya çıkan zarardan bağımsız bölüm maliklerinin hangi hükümlere göre sorumlu olacağı düzenlenmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda üçüncü kişilere karşı sorumluluk özel olarak düzenlenmediği için, sorumluluğun Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun'un "yapı malikinin sorumluluğu (TBK.m.69)" ile "taşınmaz malikinin sorumluluğu (TMK.m.730)"na dair hükümlere göre belirlenmesi gerekmektedir.

Kat maliklerinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu, bağımsız bölümden ve ortak yerlerden kaynaklanan hukuki sorumluluk şeklinde ikili bir ayrıma tâbi tutulabilir.

Bağımsız bölümler TMK.m.704 ve m.998 anlamında taşınmaz olarak kabul edilmektedir. Önceki bölümlerde de belirttiğimiz üzere malikin taşınmaz niteliğindeki bağımsız bölümler üzerinde özel bir mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle kat maliklerinin mülkiyet hakkına ilişkin kısıtlamalara aykırı davranmaları halinde, gerek diğer kat malikleri gerekse üçüncü kişiler taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK.m.730 hükmünden yararlanabileceklerdir. Ayrıca bağımsız bölümün yapım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle zarar gören kişiler, zararlarının tazmin edilmesini TBK.m.69'da yer alan yapı malikinin sorumluluğu ilkesi çerçevesinde talep edebileceklerdir.⁴⁵⁴

Kat malikleri, anataşınmazın ortak yerleri üzerinde arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar (KMK.m.16). Bu nedenle üçüncü kişilerin

⁴⁵⁴ Yarg. 11. HD., T. 12.10.2009, E. 5700/K. 10367 "Tuvalet rezervuar borusunun patlaması sonucu biriken suların alt kattaki sigortalı işyerine zarar verdiği kabul edilmiş ise de, patlamanın nedeni üzerinde durulması, tesisatın ve bunun yapılış tarzından kaynaklandığı tespit edilirse malik konumundaki davalının BK.58 maddesi uyarınca sorumlu tutulması gerekirken, ... bu düzenleme somut olay bakımından değerlendirilmediğinden, yazılı şekilde hüküm tesisi, bozmayı gerektirmiştir" (**Kazancı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası).

ortak yerler dolayısıyla zarara uğramaları halinde, maliklerin ortaya çıkan zarardan sorumluluğu paylı mülkiyet kurallarına göre belirlenmelidir. Ancak Medeni Kanun'un paylı mülkiyet hükümleri de Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gibi sadece iç ilişkiyi düzenleme amacı taşımaktadır. Dolayısıyla, kat maliklerinin ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan üçüncü kişilere karşı sorumlulukları paylı mülkiyet hükümleri esas alınarak belirlenmemektedir. Bu sebeple, kat maliklerinin anataşınmazın ortak yerlerinden kaynaklanan zararlardan üçüncü kişilere karşı sorumluluğunu genel hükümlere göre belirlemek gerekmektedir. Genel kurala uygun olarak kat malikleri ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan yapı malikinin sorumluluğu (TBK.m.69) ve taşınmaz malikinin sorumluluğu (TMK.m.730) uyarınca sorumlu olacaktır.⁴⁵⁵ Her iki hüküm bakımından da kat maliklerinin kusursuz sorumluluğu öngörülmüştür. Kat malikleri, zararın ortaya çıkmasında kusuru bulunmasa dahi zarardan sorumludurlar.

Kat maliklerinin ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan sorumluluğunun müteselsil sorumluluk mu, yoksa kısmi sorumluluk mu olduğu hususu doktrinde daha çok paylı mülkiyetteki paydaşların sorumluluğuna ilişkin esaslara göndermeler yapılarak açıklanmıştır. Bazı yazarlar, zarar göreni korumak amacıyla paydaşların paylı maldan kaynaklanan zararlardan sorumluluğunun müteselsil sorumluluk olduğunu kabul etmektedirler.⁴⁵⁶ Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, müteselsil sorumluluk ya kanun gereği, ya da tarafların anlaşması sonucu ortaya çıkabileceği için paylı mülkiyette, müteselsil sorumluluk değil, paydaşların payları oranında kısmi sorumlulukları söz konusu olmalıdır.⁴⁵⁷ Zira, kat mülkiyetinde ortak

⁴⁵⁵ “634 sayılı KMK.m.16 itibarıyla da kat maliklerinin kendilerine ait bölümlerde meydana gelen yapıım bozukluğu ve bakım eksikliğinden tek başına, ortak yerlerde belirtilen nedenlerden dolayı meydana gelen zararlardan dolayı ise paylı mülkiyette benimsenen esasa göre sorumlu tutulur (O. Gökhan **Antalya**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I, İstanbul 2012, s. 586).

⁴⁵⁶ Haluk **Tandoğan**, *Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet)*, 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı Bası, İstanbul 2010, s. 185; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 651. “Zarara sebep olan bina ve yapı eseri paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti mevcutsa, paydaş veya ortakların tamamı, zarar görene karşı müteselsilen sorumlu olurlar. Aynı kural, kat mülkiyetinde kat malikleri arasında ortak yerler hakkında da paylı mülkiyet ilişkisi geçerli olduğundan uygulanmalıdır” (**Eren**, s. 647). Benzer görüş için bkz. **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 73-74.

⁴⁵⁷ **Öztaş**, s. 176; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 62-63; **Oğuzman/Öz**, s. 179; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemiş**, s.601; Ahmet **Kılıçoğlu**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 16. bs.,

yerlerden doğan zararlarda kat maliklerinin müteselsilen sorumlu olacaklarını öngören kanun hükmü mevcut değildir.

Paylı mülkiyete ilişkin esaslar kat mülkiyeti sistemindeki ortak yerler bakımından uygulandığında, bu yerlerden kaynaklanan zararlardan kat maliklerinin tamamı sorumlu olacaktır. Maliklerin sorumluluğunun türü, müteselsil sorumluluk olmayıp, arsa payı oranında kısmi sorumluluktur. Malikler bakımından kısmi sorumluluk ilkesi uygulandığı için, üçüncü kişi, zararın tamamının sadece bir kat maliki tarafından tazmin edilmesini talep edemez. Bu nedenle zararının tamamının karşılanması isteyen üçüncü kişinin tazminat talebini kat maliklerinin her birisine karşı arsa payı oranında ileri sürülmesi gerekmektedir. Önemle belirtmek gerekir ki, zararın ortaya çıkmasına sebep olan ortak yerin veya şeyin kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünün içinde veya dışında yer almasının uygulanacak kurallar bakımından önemi bulunmamaktadır. Örneğin, ortak yer olan çatıdan düşen kiremitlerin yol kenarında park halinde bulunan bir araca zarar vermesi veya binanın teras saçağındaki sıvaların koparak bir kişinin yaralanmasına yol açması halinde kat maliklerinin tamamı zarardan arsa payları oranında sorumlu olacaktır.⁴⁵⁸ Aynı şekilde bağımsız bölümlerden birinin içinde yer alan ancak ortak şey niteliğinde olan binanın ana su borularının çürümesi ve bitişik komşu anayapıya zarar vermesi durumunda da zararın bütün kat maliklerince arsa payları oranında karşılanması gerekir.⁴⁵⁹

Ankara 2012, s. 348-349; Lale **Sirmen**, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, *AÜHFĐ.*, S. 1-4, 1988, s. 289.

⁴⁵⁸ Yarg. 17. HD., T. 31.1.2008, E. 2007/3175, K. 2008/413 “Bina malikinin binanın gereği gibi yapılmamasından dolayı kusursuz sorumluluğu vardır. Olay tarihi itibarıyla ilgili taşınmazda pay sahibi olan davalılar Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak yer sayılan binanın dış kolonlarındaki bakım eksikliğinden kaynaklanan ve sigortalı araçta meydana gelen zarardan payları oranında sorumlu olmaları gerekir” (**Kazanıcı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁵⁹ Yarg.18. HD., T. 16.12.2002, E. 10884/K. 12160 “Ortak tesisat arızasından kaynaklanan zarardan ve arızanın giderilmesinden üst kattaki bağımsız bölüm maliki tek başına sorumlu tutulamaz ise de; ortak yerler tüm bağımsız bölüm maliklerinin ortak mülkiyetinde ve sorumluluğunda olduğundan davalının da diğer kat malikleriyle birlikte arsa payıyla sınırlı bir sorumluluğu vardır. Davaya konu teşkil eden sızıntının bütün kat maliklerinin birlikte sorumluluğu altında bulunan ortak tesisat arızasından ileri geldiği saptandığında ise, dava ekonomisi de dikkate alınarak dava dilekçesinin diğer kat maliklerine de tebliğ edilip bunlarında davaya dahil edilmelerinden sonra tahkikatın tamamlanması ve hasıl olacak uygun sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir”

IV. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ TALEP ETME

A. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi, kat mülkiyeti dolayısıyla kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıkların sürüncemede kalmaması ve uyuşmazlıkların hızlı bir şekilde çözümlenmesi amacıyla bazı özel hükümler getirmiştir. KMK'nun 33. maddesinin birinci fıkrasına göre, “*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir*”.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmünün birinci fıkrasında, hangi durumlarda hâkime başvurulacağı, kimlerin dava hakkına sahip olduğu, görevli ve yetkili mahkeme ile dava açma süreleri; ikinci fıkrasında, hakimin kararının dayanağı olan kaynakların uygulanma sırası; üçüncü fıkrasında, kararın yerine getirilmemesinin hukuki ve cezai yaptırımları düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33/f.1 hükmünde hâkime başvurmayı gerektiren iki durum düzenlenmiştir. Bunlardan ilki kat malikleri kurulu kararlarının iptalini isteme; diğeri ise, kat malikinin veya onun rızası ile bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların yükümlülüklerini yerine getirmemeleri durumunda hâkimin müdahalesini talep etmedir. Kat malikleri bu iki nedenden birine dayanarak

(**Kazancı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 07.12.2006, E. 7325/K. 10248 (**Kazancı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası).

anataşınmazın bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini talep edebilir.

B. Ortak Yerlere İlişkin Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalini Talep Etme

1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat maliklerinin yönetime etkin bir şekilde katılması ve çıkarlarının korunması için kat malikleri kurulunun oluşturulmasını öngörmüştür. Anataşınmazın yönetimine ilişkin kararlar kat malikleri kurulu tarafından Kanun'da öngörülen usul ve esaslara göre alınır. Kat malikleri kurulu, kural olarak, toplantıya katılan maliklerin oy çokluğuyla karar verir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyeti sisteminin oluşturulmasındaki amacı da dikkate alarak bir takım kararların alınması bakımından özel karar yeter sayıları düzenlemiştir. Özel yeter sayılarının öngörüldüğü haller çoğunlukla ortak yerlere ve ortak yerler üzerindeki hak ve yükümlülüklerle ilişkindir. Örneğin, ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilavelere (KMK.m.42/f.1), özürülülerin yaşamı için zorunluluk gösteren proje tadiline (KMK.m.42/f.2), ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin değiştirilmesine (KMK.m.42/f.3) sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar verilebilir. Ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yapılması (KMK.m.19/f.2) kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyuyla; inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda ferdi ısıtma sistemine geçilmesi (KMK.m.42/f.3), yeni bağımsız bölüm ilavesi (KMK.m.44), ortak yerlerdeki önemli yönetim işleri (KMK.m.45) ise kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar ile alınabilir. Ortak yerlere ilişkin söz konusu kararların alındığı toplantıya katılmayan veya katılıp da olumsuz oy kullanan her kat maliki bu kararların kanuna, yönetim planına ve hakkaniyete aykırı olduğu gerekçesiyle sulh hukuk mahkemesinde karar aleyhine iptal davası açabilir.^{460, 461}

⁴⁶⁰ Yıldırım, s. 37; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 698; Ertay, s. 449; Sinanoğlu, s. 16; Germeç, s. 855; Sağlam, s. 1368; Reisoglu, s. 105; Özmen/Kır, s. 96.

⁴⁶¹ Değişiklikten önceki metinde kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat malikinin hakimin müdahalesini isteyebileceği şeklinde ifade yer almakta iken, 5711 sayılı Kanun değişikliği ile kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalar için "iptal davası" kavramı kullanılmıştır.

Kanun'da açıkça ifade edildiği gibi, sadece kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açılabilir. Yönetim kurulu kararlarına karşı, niteliği gereği, doğrudan mahkemede iptal davası açılmaz. Öncelikle kat malikleri kuruluna gidilmesi ve bu kurulca gerekli değerlendirmenin yapıp karara bağlanmasından sonra bu karara razı olmayan kat malikleri mahkemeye başvurabilir.⁴⁶²

Kat malikleri kurulu kararlarının iptal davası sonucunda hakimin vereceği karar sadece iptale ilişkin olup, mahkeme iptal edilen kararın yerine uygulanmak üzere yeni bir karar veremez.⁴⁶³

2. Davanın Tarafları

a) Davacı Taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesine dayanarak dava açma hakkı, kural olarak kat maliklerininindir. Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu veya beşte dördünün kararı ile alınan kat malikleri kurulu kararlarına karşı, bu karar lehine oy kullanmamış olan kat maliki ister toplantıya katılmış ve aykırı oy kullanmış, isterse toplantıya katılmamış olsun kat malikleri kurulu kararlarının iptali için dava açabilir.⁴⁶⁴ Ancak oybirliği ile alınması gereken bir karar hakkında kat malikleri kurulu kararının iptali söz konusu olmaz. Zira dava hakkı karara razı olmayan kat

⁴⁶² Yarg. 18. HD., T. 27.04.2006, E. 2585/K. 3564 (**Germeç**, s. 877-878); Yarg. 18. HD., T. 7.5.2012, E. 3300/K. 5060 “Ana taşınmazdaki blok yöneticilerinden oluşan üst kurul niteliği itibariyle bir yönetim kurulu olduğundan Kat Mülkiyeti Yasası'nın 32. maddesinin üçüncü fıkrası gereğince yönetim kurulunca alınan kararların öncelikle kat malikleri kurulunca görüşülüp karara bağlanması gerekip bunların iptali için doğrudan mahkemeye başvurulabileceği hususunda bir hükme yer verilmediğinden önce kat malikleri kuruluna başvurulmadan yönetim kurulu kararının doğrudan dava konusu edilmiş olması usul ve yasaya aykırı bulunduğundan bu gerekçe ile davanın reddi gerekirken, davanın süresinde açılmadığı gerekçesiyle reddi doğru değil ise de yukarıda açıklanan gerekçe ile ve gerekçe değiştirmek suretiyle sonucu itibariyle doğru olan red kararının onanmasına karar verildi” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

⁴⁶³ Yarg. 18. HD., T. 28.5.2012, E. 5081/K. 6264 “Dava, kat malikleri kurulu kararlarının ve işletme projesinin iptali istemine ilişkindir. Anataşınmazda ortak giderlerin yönetim planına uygun şekilde belirlenmesi işinin, kat malikleri kurulunca ya da yönetici tarafından yapılabileceğinden mahkemenin kat maliklerinin iradesi yerine geçerek bağımsız bölüm maliklerinin sorumlu olacakları ortak gider borçlarını belirlemesi söz konusu olamaz. Mahkemece kat malikleri kurulu kararının iptaliyle yetinilmesi gerekirken, ayrıca bağımsız bölümlerin maliklerinin ödeyeceği aidat miktarının tespitine de karar verilmiş olması doğru görülmemiştir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁶⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 698.

maliklerine tanınmıştır. Bazı yazarlara göre⁴⁶⁵ kat malikleri kurulunda alınan kararlara olumlu oy veren kat malikleri dahi, emredici hukuk kurallarına aykırı kurul kararlarının iptalini talep edebilirler. Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası için karara olumlu oy vermemiş olma şartı, emredici nitelikte olmayan hükümleri ihlal eden kurul kararlarının iptalinde aranmalıdır.⁴⁶⁶ Kat malikleri kurulunun toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler emredici niteliktedir. Bu durumda kat malikleri kurulu toplantısında karara olumlu oy vermiş bir kat maliki bu kararın alınmasında karar yeter sayılarına uyulmadığı sebebine dayanarak kararın iptalini talep edebilir. Yargıtay'a göre kararın alınmasından sonra bağımsız bölümün mülkiyetini devralmış kişiler de daha önce alınmış olan kararlara karşı dava açabilirler.⁴⁶⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmünde kat malikleri kurulu kararlarının iptal davasını kat maliklerinin açabileceği açıkça düzenlenmiştir. Maddenin lafzı dikkate alındığında, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasını yalnızca kat maliklerinin açabileceği anlaşılabilir. Ancak doktrinde, kat malikleri dışında bağımsız bölümden yararlanan diğer kişilerin de kat malikleri kurulu kararlarının iptalinde bir yararları

⁴⁶⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 699; **Ertaş**, s. 449-450; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 105-106; **Sağlam**, s. 1367; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 469.

⁴⁶⁶ **Ertaş**, s. 450.

⁴⁶⁷ Yarg. 18. HD., T. 13.3.2003, E. 907/K. 1831 "Kat malikleri kurulu kararının iptali istemiyle açılan davada, davacının malik bulunmaması nedeniyle aktif husumet ehliyetinin yokluğuna dayalı olarak davanın reddi gerektiği açıklanarak mahkeme kararının bozulmasından sonra, davacının, kiracısı bulunduğu bağımsız bölümü satın alıp malik sıfatını kazandığı, dosyaya ibraz edilen tapu senedinden anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasasının 32. maddesi, bütün kat malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini, kat malikleri kurulu kararlarına uymakla yükümlü kılmıştır. Bu kararlara razı olmayan kat maliklerinin, aynı Yasanın 33. maddesi hükmü uyarınca dava açma hakları bulunmaktadır. Bağımsız bölümlere sonradan malik olanlar da, Yasanın yukarıda açıklanan hükmü gereği, kat maliklerinin daha önce aldığı kararlara uyma yükümlülüğünde olduklarından onların da malik olduktan sonra bu kararlara karşı dava açma hakları mevcuttur. Esasen böyle bir davanın açılması süreye de bağlı olmadığı gibi Dairenin bozma kararı da; sonradan ortaya çıkan bu durum nedeni ile karşı taraf lehine usulen kazanılmış bir hak oluşturmaz. Bu yasal durum ve Anayasanın 141. maddesinde ifadesini bulan "davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması" kuralı da gözetilerek yargılama aşamasında malik sıfatını kazanan davacının aktif husumet ehliyetinin varlığının kabul edilmesi ve davaya bakılarak hasil olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir. Hal böyle iken davacının aktif husumet ehliyetinin yokluğu nedeni ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir" (YKD., C. 30, S. 6, Haziran 2004, s. 918-919).

bulunması kaydıyla bu davayı açabilecekleri kabul edilmektedir.⁴⁶⁸ Böylece dava açmakta yararı bulunan kiracılar veya oturma hakkı sahipleri de kat maliki olmasalar bile bu hükmünden yararlanabilirler. Bu kişilerin kurul kararına karşı dava açabilmeleri için, kararın özel bir çıkar ile ilgili olması, hak ve yararlarını doğrudan zedeleyici nitelikte bulunması gerekir. Örneğin kiracı kiraladığı bağımsız bölümü kanuna ve yönetim planına uygun biçimde kullanmasını engelleyen kurul kararlarının iptalini isteyebilir.⁴⁶⁹ Yargıtay da, “*istisnai hallerde, kiracılar, kiralanan bağımsız bölümü yasa, yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kat malikleri kurulu kararının münhasıran bu hususlara ait olanlarının iptalini isteyebilir*⁴⁷⁰” şeklinde karar vermiştir.

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açabilecek kişiler bakımından belirtilmesi gereken önemli bir nokta da, yöneticinin sadece bu sıfatı dolayısıyla davacı olamayacağıdır. Diğer bir ifadeyle, bağımsız bölüm maliki olmayan yöneticinin, yöneticilik sıfatı dolayısıyla kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açma yetkisi bulunmamaktadır.⁴⁷¹ Bununla birlikte kat maliki sıfatını da taşıyan yöneticinin kararlara karşı dava açma hakkı mevcuttur. Bu iki sıfatın birleştiği durumlarda dava açma hakkı, yönetici sıfatına değil, kat maliki sıfatına bağlanmıştır.

b) Davalı Taraf

5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikten önce kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davanın kime karşı açılacağına ilişkin bir düzenleme mevcut değildi. Ancak Yargıtay kararlarında kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davanın, karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına yöneltmesi gerektiği kabul edilmekte, yöneticiye karşı açılan davalar

⁴⁶⁸ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 98, dpn. 72; **Ertaş**, s. 450; **Germeç**, s. 859; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 471.

⁴⁶⁹ **Germeç**, s. 859.

⁴⁷⁰ Yarg. 18. HD., T. 18.6.1998, E. 6077/K. 7419 (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

⁴⁷¹ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 480; **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 112-113; **Sağlam**, s. 1367; **Erman**, s. 139.

reddedilmekteydi.⁴⁷² 5711 sayılı Kanun’la KMK.m.38 hükmüne eklenen fıkrada, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davalarında husumetin kime yöneltilmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir.⁴⁷³ Eklenen fıkra hükmü, yöneticiye husumetin yöneltmesini kurul kararının iptaline ilişkin davalarla sınırlı tutmaktadır. Söz konusu hükme göre, kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle de açılabilir. Yine aynı düzenlemeye göre, toplu yapılarda iptali istenilen karar, ada temsilciler kurulu kararı ise, husumet, ada temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye; karar toplu yapı temsilciler kurulu kararı ise, husumet, toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye yöneltilecektir.⁴⁷⁴ Bu düzenleme ile birlikte kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin davanın zorunlu olarak yöneticiye karşı mı açılacağı sorunu gündeme gelmektedir. Yargıtay’ın bir kararına göre, “Kat Mülkiyeti Yasası’nın 38. maddesinin

⁴⁷² Yarg. 18. HD., T. 30.6.2004, E. 4519/K. 5526 “Kat maliklerinden birinin kat malikleri kurulunca alınan kararın iptali istemiyle açtığı davada husumetin, bu karara olumlu oylarıyla katılan kat maliklerinin tümüne yönetilmesi gerekir” (**Germeç**, s. 885); Yarg. 18. HD., T. 20.10.2003, E. 6168/K. 7870 “Dosyaya getirilen belgelerden, özellikle tapu kayıtları içeriğinden davalı gösterilen yönetim kurulu başkanı Fuat E.’nin anataşınmazda kat maliki olmadığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası’nın 33. maddesi uyarınca kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılan davada husumet, davaya konu karara olumlu oylarıyla katılmış olan tüm kat maliklerine ve doğrudan kendilerine yöneltmesi gerekir. Yönetim kurulunun, bu bağlamda yöneticinin tüzel kişiliği olmadığından böyle bir davada yönetime husumet yöneltilemez. Davalı gösterilen kişi anataşınmazda kat maliki de olmadığına göre davanın husumet yönünden reddine karar verilmesi gerekirken işin esasına girilerek kat malikleri kurulu kararının iptali yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁷³ 5711 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarına işlerlik kazandırmak üzere, karara katılan bütün kat maliklerinin, toplu yapılarda ise toplu yapı kat maliklerinin davalı olarak gösterilme mecburiyeti kaldırılmakta, bunun yerine yönetici aleyhine dava açılabilmesi esası getirilmektedir. Ayrıca, bu konudaki yargılama giderlerinin, ortak giderlerden karşılanacağı hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm ile uygulamada çok sayıda kat malikinin hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır (**Yalçın**, s. 96; **Yıldırım**, s. 75-76). Özmen/Kır’a göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında aktif husumet sorunu KMK.m.33 hükmünde düzenlenmiş olup, pasif husumet sorununun yöneticinin sorumluluğu kenar başlığını taşıyan KMK.m.38’de düzenlenmesi kanun yapma tekniği açısından başarısızdır (**Özmen/Kır**, s. 107).

⁴⁷⁴ Yarg. 18. HD., T. 09.10.2008, E. 7988/K. 10153 “Somut olayda iptali istenilen toplantılar ve bu toplantılarda alınan kararların iptali istemiyle açılan davada husumetin kat maliklerini temsilen site yönetim kurulu aleyhine açıldığı gözetilerek bu davanın görüldüğü tarih itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunan anılan Yasa maddesi uyarınca davalı yönetimin (yönetim kurulunun) husumet ehliyetinin bulunduğu ve dolayısıyla taraf teşkilinin sağlanmış olduğu gözetilerek davaya bakılıp toplanan ve toplanacak olan kanıtlarla oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulması gerekirken, yasa maddesi hükmü gözardı edilerek davanın husumet nedeniyle reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” (**Corpus**, Mevzuat ve İçtihat Programı).

5711 Sayılı Yasayla değişik ikinci fıkrası, kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir hükmünü içermektedir. 5711 Sayılı Yasanın 19. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesine eklenen bu fıkra ile kat maliklerine seçimlik bir hak tanınmış olup, anılan yasal düzenleme sayesinde bu tür davalar karara olumlu oyları ile katılan kat maliklerine karşı açılabilir gibi, yöneticiye husumet yöneltmek suretiyle de ikame olunabilir⁴⁷⁵. Karardan da anlaşıldığı üzere kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davanın yöneticiye karşı açılması zorunlu olmayıp, iptal davası, kararın alınmasında olumlu oy kullanan kat maliklerine karşı da açılabilir.

Yönetici, kurul kararının iptaline ilişkin davayı, KMK.m.38/f.2 hükmü uyarınca, bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurmakla yükümlüdür. Ancak söz konusu hükümde davanın hangi usulle duyurulacağına ilişkin bir açıklamaya yer verilmemiştir. Yönetici, açılan iptal davasını ilgililere 7201 sayılı Tebligat Kanunu ve Tüzüğü hükümlerine ve özellikle bu Kanun'un Ek 1. maddesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı haller için öngörülen kurallara göre tebligat yoluyla veya doğrudan muhataba imzalatıracağı bir belge ile bildirebileceği gibi, anataşınmazdaki ilan tahtasına asılması yoluyla da bildirebilir.⁴⁷⁶

Kat malikleri kurulu kararının iptali istenen davada, kat malikleri kurulu ya da yöneticiler kuruluna husumet yöneltilemez.⁴⁷⁷ Zira kural olarak medeni haklardan istifade ehliyeti bulunan bir gerçek veya tüzel kişi davada taraf ehliyetine sahiptir. Tüzel kişiliği olmayan şahıs topluluklarının taraf ehliyeti bulunmamaktadır.⁴⁷⁸

⁴⁷⁵ Yarg. 18. HD., T. 15.5.2012, E. 5077/K. 5660 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁷⁶ **Germeç**, s. 1034; **Yıldırım**, s. 77.

⁴⁷⁷ Yarg. HGK., T. 28.6.2006, E. 18-483/K. 473 “Kural olarak medeni haklardan yararlanan gerçek ve tüzel kişiler davada taraf ehliyetine sahiptir. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu nedenle kat malikleri kurulu kararının iptali istenen davada, kat malikleri kurulu ya da yöneticiler kuruluna husumet yöneltilemez. Bu nevi davalarda husumetin toplantıya katılan ve olumlu oy kullanan tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerekir. Taraf teşkili sağlanmadan esasa girilip hüküm kurulması isabetsizdir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 1. HD., T. 29.3.2004, E. 3091/K. 3556 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁷⁸ Baki **Kuru**/Ramazan **Arslan**/Ejder **Yılmaz**, *Medeni Usul Hukuku*, 6100 sayılı HMK'na Göre Yeniden Yazılmış 23. bs., Ankara 2012, s. 212; Hakan **Pekcanitez**/Oğuz **Atalay**/Muhammet

3. Dava Açma Süresi

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası, 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önce herhangi bir süreye bağlanmamıştı. 5711 sayılı Kanun'la KMK.m.33 hükmünde yapılan değişiklik ile kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası için hak düşürücü süreler öngörülmüştür. 5711 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 14.11.2007 tarihinden önce alınmış bulunan kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalarda, KMK.m.33/f.1 hükmünde öngörülen süre koşulu aranmamaktadır.⁴⁷⁹ 5711 sayılı Kanun'la getirilen düzenleme ile süre konusunda ikili bir ayırım yapılmıştır. Bu ayırımın temelini, kat maliklerinin toplantıya katılıp katılmaması belirleyecektir. Toplantıya katılarak karara aykırı oy kullanan kat malikleri alınan karara karşı iptal davasını karar tarihinden itibaren bir ay içinde açabilir. Toplantıya katılmayan her kat maliki ise, kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde iptal davası açabilir.⁴⁸⁰ Bu süreler, hak düşürücü süre niteliğinde olduğu için, sürenin durması veya kesilmesi söz konusu olmadığı gibi, dava açma süresinin dolup dolmadığı da mahkemece re'sen göz önünde bulundurulacaktır.

Özekes, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku*, 13. bs., Ankara 2012, s. 239, dpn. 2.

⁴⁷⁹ Yarg. 18. HD., T. 22.3.2011, E. 290/K. 3776 “Davacı dava dilekçesinde; 26.06.2006 ve 09.10.2006 günlü kat malikleri kurulu toplantısına çağrılmadığını, bu toplantılarda alınan kararların kanuna aykırı olduğunu iddia ederek, alınan kararların iptalini istemiş; mahkemece, davanın hak düşürücü süre içerisinde açılmadığından bahisle reddine karar verilmiştir...5711 sayılı Yasa'da, bu Yasa'nın yürürlüğe girdiği 14.11.2007 tarihinden önce alınmış kat malikleri kurulu kararları hakkında hangi sürede dava açılabileceğine dair bir geçiş hükmüne yer verilmediğinden, maddede sözü edilen sürelerin yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra alınmış olan kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan davalarda uygulama imkanı vardır. Bu nedenle, mahkemece, tüm deliller toplanarak oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçelerle davanın reddi doğru görülmemiştir” (**Kazancı Bilişim**, İctihat Bilgi Bankası).

⁴⁸⁰ Can'a göre “... toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde...” şeklinde geçen bölüm yerine “... toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrendiği veya kararın bir örneğinin kendisine bildirildiği günden başlayarak bir ay içinde” denilerek, kat malikleri kurulu kararlarının bir örneğinin toplantıya katılmayanlara bildirilmesi gereği ve ayrıca altı ay gibi bir sürenin geçmesinin beklenmesine gerek olmadığı belirtilmiş olur. Ayrıca bu değişiklikte uyumlu olması açısından KMK.m.35 hükmüne “I” bendi eklenerek kurul kararlarının bir örneğini toplantıya katılmayan kat maliklerine bildirme görevi yöneticiye verilebilir (Saffet **Can**, “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, *TBBD.*, S. 77, 2008, s. 347).

5711 sayılı Kanun’la dava açma süresi bakımından getirilen bir diğer değişiklik ise, kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulunun aranmamasıdır.⁴⁸¹ Ancak Kanun’da hangi kararların yok sayıldığı veya mutlak butlan yaptırımına tâbi tutulduğu konusunda herhangi bir düzenleme söz konusu değildir.⁴⁸² Ayrıca Yargıtay kararlarında da hangi nitelikte kararların yokluk, hangilerinin butlan yaptırımına tâbi olduğu belirtilmeden veya kriterler gösterilmeden, sadece kararların “*yok hükmünde olmasını veya mutlak butlanla hükümsüz sayılmasını gerektiren bir neden de bulunmadığından*” ifadesi kullanılarak karara konu olayda süre koşulu aranacağı belirtilmekle yetinilmiştir.⁴⁸³ Bu nedenle hangi kararların yokluk ve mutlak butlan yaptırımına tâbi olacağıın tespiti gerekmektedir. Kat malikleri kurulu kararının yokluk yaptırımına tâbi olması için kurucu unsur olan iradenin oluşmamış olması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunun alacağı kararlarda irade unsuru karar yeter sayısı için öngörülen yeterli çoğunluğa ulaşılmasıyla gerçekleşir. Kurulda, karar yeter sayısı için öngörülen çoğunluğun oluşmamasına rağmen karar alınmışsa kurucu unsurun eksikliğinden dolayı alınan karar yokluk yaptırımına tâbi olacaktır.⁴⁸⁴ Kat malikleri kurulunun toplanma, karar alma süreci ve alınan kararların TBK.m.27’ye aykırı olması halinde

⁴⁸¹ Bazı yazarlara göre, Kat Mülkiyeti Kanunu’nu bünyesinde nisbi butlanla hükümsüzlükten bahsedilmediğine göre, mutlak butlanla hükümsüzlük ayrımı yapılması yersizdir. Madde metninde “yokluk ve butlan” kavramları tercih edilebilirdi (**Sağlam**, s. 1367; **Özmen/Kır**, s. 91).

⁴⁸² Nomer’e göre iptal edilebilirlik, butlan ve yokluk konuları, sınırları, ileri sürülmesi ve sonuçları bugüne kadar net bir şekilde çözümlenmemiştir. Bütün kişi birlikleri için genel bir kanuni düzenleme bulunmadığı gibi, münferit düzenlemeler de yetersiz kalmaktadır (Haluk N. **Nomer**, *Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, İstanbul 2008, s. 2).

⁴⁸³ Yarg. 18. HD., T. 8.3.2012, E. 2011/11871, K. 2012/2315 “Dava dilekçesinde, siteye ait karar defterinde, A Blok yönetimi haricinde tüm site yönetimi ile ilgili olarak alınmış kararların, özellikle 10.05.2009 günlü kararın ve bu kararlara dayalı olarak gerçekleştirilmiş hukuki tasarrufların yoklukla malul olması nedeniyle iptali istenilmiştir. İptali istenen 10.05.2009 tarihli karar yönünden; Dosyada toplanan bilgi ve belgelere göre; davacı iptalini istediği toplantıya katılmamış ve toplantıda alınan kararların kendisine bildirildiğine ilişkin bir kanıt da ileri sürülmemiştir. Toplantıda alınan kararlar, iptal edilinceye kadar geçerli kararlar niteliğinde olup yok hükmünde olmasını veya mutlak butlanla hükümsüz sayılmasını gerektiren bir neden de bulunmadığından, anılan madde uyarınca altı aylık hak düşürücü sürenin dolmasından sonra açılmış olan 10.05.2009 günlü kararın iptali davasının bu nedenle reddine karar verilmesi gerekir” (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁴⁸⁴ Benzer yönde görüş için bkz. **Ayyıldız**, s. 697; **Yıldırım**, s. 109; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 174.

ise, söz konusu karara uygulanacak yaptırım mutlak butlan olacaktır.⁴⁸⁵ Örneğin, kat malikleri kurulunda ortak yerlere ilişkin alınan kararların emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusunun imkansız olması halinde karara kesin hükümsüzlük (mutlak butlan) yaptırımını uygulanır. Anataşınmazın arsasının bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunmasına veya anayapının dış duvarlarının ya da çatısının reklam maksadıyla kiralanmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararı KMK.m.45 hükmü uyarınca oybirliğiyle değil de oyçokluğuyla alınmışsa, bu karara katılmayan her kat maliki, süre koşuluna bağlı olmaksızın bu kararın iptalini isteyebilir.⁴⁸⁶

Kat malikleri kurulu kararlarının mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda, söz konusu kararların iptali herhangi bir süreye bağlanmamış olsa da, iptal davası açma hakkı dürüstlük kuralına aykırı olarak kullanılamaz. Zira kat maliklerinin kat malikleri kurulunca alınan karara uzun süre uygun hareket etmesinden sonra, kararın iptali için dava açmaları dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda her ne kadar yok sayılan ve mutlan butlan yaptırımına tâbi olan kararlar için iptal davasının açılmasından söz edilmişse de, kanaatimizce bu kararlar için açılacak dava, hukuki nitelik olarak tespit davasıdır.⁴⁸⁷

4. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptalinin Sonuçları

Kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin açılan davalar inşai bir etkiye sahiptir. İnşai dava (yenilik doğuran dava) ile davacı yeni bir hukuki durumun yaratılmasını, var olan bir hukuki durumun değiştirilmesini veya kaldırılmasını talep eder.⁴⁸⁸ Kat malikleri kurulu kararlarının iptali için açılan dava, bozucu yenilik

⁴⁸⁵ Benzer görüş ve örnekler için bkz. **Germeç**, s. 855; **Özmen/Kır**, s. 92-93; **Yıldırım**, s. 109; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 172.

⁴⁸⁶ **Germeç**, s. 855.

⁴⁸⁷ Özmen/Kır'a göre, yokluk veya mutlak butlan halinde, dava açılmasına gerek yoktur (**Özmen/Kır**, s. 89).

⁴⁸⁸ **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 269; Abdurrahim **Karşı**, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 3. bs., İstanbul 2012, s. 380-381; **Pekcanitez/Atalay/Özekes**, s. 396; Ergun **Önen**, *İnşai Dava*, Ankara 1981, s. 36.

doğuran dava niteliğindedir. Zira bu dava sonucunda davacı lehine verilecek hüküm, kat maliklerince alınmış kararı ortadan kaldırır.⁴⁸⁹ İptal davası açılmadan kat malikleri kurulu kararlarının geçersizliğini sağlamak mümkün değildir.⁴⁹⁰

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında hakim, iptal davasını haksız bularak davayı reddedebilir veya kat malikleri kurulu kararının iptaline, değiştirilmesine veya tamamen yeni bir düzenlemeye karar verebilir.⁴⁹¹ Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasının reddine ilişkin kararlar sadece bir tespit kararı niteliğinde olup herhangi bir etki doğurmazlar.⁴⁹² İnşai davaların kabulü halinde verilen kararlar kural olarak geleceğe etkilidir (HMK.m.108/f.3).⁴⁹³ Ancak bazı inşai davaların kabulü halinde verilen inşai kararlar geçmişe etkilidir. İnşai davaların geçmişe etkili olması istisna olup, ancak özel bir sebep bulunması halinde mümkündür.⁴⁹⁴ Kanaatimizce kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin kararlar da geçmişe etkilidir. Zira bu kararların iptalinin geleceğe etkili olması halinde davacı kat maliki, bu dava ile elde etmek istediği sonuca ulaşamayacaktır.

Kural olarak kişi birliklerinde kurul kararlarının iptaline hükmeden hakim, talep halinde, doğan boşluğu doldurmak üzere bir karar veremez veya kişi birliğini belirli bir kararı almaya zorlayamaz.⁴⁹⁵ Bazı yazarlara göre ise, kat malikleri kurulu kararlarına karşı mahkemeye başvurulmuşsa, bu başvuru üzerine mahkemece verilecek karar kat malikleri kurulu kararının yerini alır.⁴⁹⁶ Ancak usul ve şekle aykırılık sebebiyle açılan iptal davalarında hakimin vereceği karar sadece iptale ilişkin olup, yeni bir karar alınması için kat maliklerinin usulüne uygun olarak yeniden toplanması gerekecektir.⁴⁹⁷ Nomer'e göre ise KMK.m33'de geçen "hakimin

⁴⁸⁹ Özmen/Kır, s. 96.

⁴⁹⁰ Özmen/Kır, s. 95.

⁴⁹¹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 95; Öktem Çevik, s. 176.

⁴⁹² Karşlı, s. 382; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 271; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 397.

⁴⁹³ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 398; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 271; Karşlı, s. 381.

⁴⁹⁴ Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 272; Karşlı, s. 381.

⁴⁹⁵ Nomer, s. 194.

⁴⁹⁶ Sinanoğlu, s. 16; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 135; Doğan, s. 813.

⁴⁹⁷ Sinanoğlu, s. 16; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 135-136.

müdahalesi” ibaresine dayandırılan bu görüş, genel kurul kararlarının geçersizliğine ilişkin temel prensibe ters düşmektedir.⁴⁹⁸

5711 sayılı Kanun’la 38. maddeye eklenen fıkra ile getirilen yeni düzenlemede yargılama giderleri konusunda da bir açıklık getirilmiştir. Yapılan düzenlemeye göre, kurul kararlarının iptali halinde yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.⁴⁹⁹ Yani yargılama giderleri, davacı davalı ayrımı olmaksızın tüm kat maliklerine yüklenmiştir. Ancak bazı yazarlara göre, yargılama giderlerinin sadece davalı sıfatına sahip kat maliklerine yükletilmesi daha isabetli olurdu.⁵⁰⁰

C. Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi Durumunda Hâkimin Müdahalesini Talep Etme

1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesinin talep edilebileceği durumlardan bir diğeri, kat malikinin veya onun rızası ile bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların yükümlülüklerini yerine getirmemeleridir. Buna göre, her kat maliki, diğer kat maliklerinin veya onların bağımsız bölümünden faydalanan kişilerin davranışlarının, kendisini rahatsız etmesi ya da yerine getirmeleri gereken yükümlülükler aykırı davranması durumunda hâkimin müdahalesini talep edebilir. Ortak giderlere katılma borcunu yerine getirmemek, ortak yerlere haksız müdahalede bulunmak hakimin müdahalesinin istenmesine yol açan borca aykırı davranışlardır. Ancak ödemeye ilişkin borçların yerine getirilmemesi durumunda, kat maliklerine KMK.m.20 ve 22 hükümlerine dayanarak dava açma ve icra takibinde bulunma hakkı verilmiştir. KMK.m.33 hükmü daha çok ortak gider ve avans payının ödenmesi dışında kalan diğer yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde açılacak davalarla ilgili düzenlemeleri içermektedir. Diğer bir ifadeyle yapmaya ve yapmamaya ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmemesi

⁴⁹⁸ Nomer, s. 194, dpn. 987.

⁴⁹⁹ Yarg. HGK., T. 17.9.2008, E. 3-531/K. 531 (**Kazanıcı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁵⁰⁰ **Özmen/Kır**, s. 110; **Yıldırım**, s. 77; **Germeç**, s. 1035.

halinde açılacak davalara KMK.m.33 hükmü uygulanır.⁵⁰¹ Söz konusu davanın konusu, elatmanın önlenmesi, eski hale getirme ve zararın giderilmesi olabilir.⁵⁰²

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmünün uygulanması, genel hükümler çerçevesinde diğer tedbirlerin alınmasına engel teşkil etmez. Örneğin, yükümlülükler aykırı davranılması halinde komşuluk hukukuna ilişkin TMK.m.730 ve m.737 hükümleri gereğince eski hale getirme veya tehlikenin önlenmesi kararları da verilebilir.⁵⁰³

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin geçerli olarak kurulmasından sonraki uyuşmazlıklara uygulanır. Kat mülkiyetinin kuruluş anındaki kayıtların hükümsüzlüğüne ilişkin uyuşmazlıklarda genel hükümler uygulanacaktır. Örneğin, ortak yerin bir kat maliki üzerine yolsuz tescili halinde kaydın düzeltilmesi davalarında görevli ve yetkili mahkeme genel hükümlere tâbidir.⁵⁰⁴ Ayrıca, ortak yerlere kat maliki dışındaki üçüncü kişilerin tecavüzü halinde, açılacak elatmanın önlenmesi davaları da genel hükümlere tâbidir.⁵⁰⁵

2. Davanın Tarafları

a) Davacı Taraf

Kat malikinin veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin yükümlülüklerine aykırı davranması halinde, bu davranış dolayısıyla zarara uğrayan her kat maliki dava açabilir. Her kat malikinin dava açma hakkı diğerlerinin dava açma hakkından bağımsızdır. Malikler davayı birlikte açabilecekleri gibi, ayrı ayrı da açabilirler. Davayı bütün kat maliklerinin birlikte açmaları zorunlu değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmünden yalnızca kat maliklerinin hakime başvurabileceği anlamı çıkmaktadır. Ancak kat maliklerinin veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların yükümlülüklerine aykırı davranışları dolayısıyla

⁵⁰¹ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 94, 96; **Germeç**, s. 856; **Yılmaz**, s. 30.

⁵⁰² **Germeç**, s. 856.

⁵⁰³ **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 96-97; **Sinanoğlu**, s. 9.

⁵⁰⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 700; **Sinanoğlu**, s. 61.

⁵⁰⁵ **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 406; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 700-701; **Sinanoğlu**, s. 60.

zarara uğrayan intifa hakkı sahibi ile kiracının da söz konusu davayı açabileceği kabul edilmelidir.⁵⁰⁶ Dava açmakta yararı bulunan kat malikinin dava hakkı hiçbir sınırlamaya tâbi tutulmamıştır. Ancak, kat maliki olmayan kişilerin kat maliklerine karşı dava açabilmesi için, kat malikleri tarafından rahatsız edilmeleri ya da sahip olduğu hakların kullanılmasına engel olunması gerekmektedir.⁵⁰⁷ Kiracıların dava hakları, kiraladıkları bağımsız bölüm ile bağımsız bölümün doğrudan ilişkili olduğu eklenti ve ortak yerleri kullanma hakları ile sınırlıdır.⁵⁰⁸ Diğer bir ifadeyle kiracının dava hakkı kiraladığı yeri kullanma hakkının içeriği ile sınırlıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.35/i hükmüne göre, yönetici, kat mülkiyetine ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma hakkına sahiptir. Ortak giderlerin yerine getirilmemesi halinde de yöneticinin dava hakkına sahip olduğu KMK.m.20/f.2 hükmünde açıkça belirtilmiştir. Ancak yöneticinin ortak yerlere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirme davalarını açabilmesi için, kat malikleri kurulunca kendisine açıkça yetki verilmesi gerekmektedir.⁵⁰⁹

⁵⁰⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 701; **Sinanoğlu**, s. 34; **Germeç**, s. 859; **Sağlam**, s. 1368; **Yıldırım**, s. 74; **Özmen/Kır**, s. 104. Yarg. 18. HD., T. 31.3.1998, E. 1315/K. 3383 “Davalının bağımsız bölümünün girişine kattaki ve üst katlardaki tüm dairelerin kullandıkları merdiven geçiş yolunu daraltacak biçimde antre yaptığı ve bunun diğer bağımsız bölümlere gidiş yolunu daralttığı bilirkişi raporundan anlaşılmaktadır. Genel anlamda mimari projeye aykırı ve ortak yerlere müdahalelerin önlenmesi davalarını kural olarak kat malikleri açabilirler ise de, anagayrimenkulün bir bağımsız bölümünde kiracı sıfatıyla veya başka bir nedene dayalı olarak devamlı surette oturan kişi dahi bağımsız bölümden bu sıfatla tam olarak yararlanmasını engelleyecek müdahalelere karşı çıkarak dava açabilir. Bağımsız bölüm davacı kocanın eşine ait ise de, koca ev reisi sıfatıyla bağımsız bölümden yararlanan kişi olduğu için, giriş yollarını daraltan müdahalenin önlenmesi davasında aktif husumet ehliyetine sahip olduğunun kabulü doğrudur (**Germeç**, s. 897-898).

⁵⁰⁷ **Sinanoğlu**, s. 39.

⁵⁰⁸ **Sinanoğlu**, s. 41. Yarg. 5. HD., T. 17.9.1984, E. 1558/K. 6724 “Kat maliki olmayan davacı, kiracı sıfatı ile yönetim kurulu aleyhine açtığı bu dava ile anayapının ortak sayılan yerlerinden olan bahçeye yapılan ikinci bir ihata duvarının yıktırılmasına ve kiraya verilen kapıcı dairesinin boşaltılmasına karar verilmesini istemiştir...Kiracıların dava hakları kiraladıkları bağımsız bölüm ile bu bağımsız bölümün doğrudan ilişkili olduğu eklenti ve ortak yerlerle kullanma hakları ile sınırlıdır. Dava edilen ortak yerlerden her ikisi de bu sınırlamanın dışında kaldığına göre, kiracının bu davayı açmaya yeteneği bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken bu yön düşünülmeden davanın esasına girilerek ve bu kanıtlar incelenerek istemin kabulüne hükmolunması doğru bulunmamıştır (**Koru**, s. 179-180). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., 3.6.2002, E. 5426/K. 6353 (**Kazancı Bilişim**, İçtihat Bilgi Bankası).

⁵⁰⁹ Yarg. 18. HD., T. 03.04.2008, E. 3187/K. 3994 “Anataşınmazda kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulunca kendisine açıkça yetki verilmiş olmadıkça, ortak yere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesi davası açamaz (**Germeç**, s. 876); Yarg. 18. HD., T. 15.11.2005, E. 7438/K. 9948 “Ortak yerlere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesi istemli davaların

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan uyuşmazlıklarda sadece gerçek ve tüzel kişiler dava açma hakkına sahip olduğu için, kat malikleri kurulunun dava açması mümkün değildir.⁵¹⁰

b) Davalı Taraf

Yükümlülükler aykırı davranılması halinde, dava, bağımsız bölümden faydalanan kat maliki ise ona karşı açılır. Bağımsız bölümden faydalanan kişilerin kat maliki dışındaki diğer kişiler olması halinde ise bu kişiler yükümlülüklerden kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olacağından dava kat maliki ile birlikte ona karşı da yöneltilebilir.⁵¹¹

Ortak gider ve avans ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyenlere karşı açılacak dava ise, payına düşen borcu ödemeyen kimseye karşı açılacaktır. Böylece, kat maliklerinden her biri veya yönetici, isterse bağımsız bölüm malikine, isterse bağımsız bölümden sürekli bir biçimde faydalanan diğer kişilere karşı veya her ikisine birlikte dava açabilecektir.⁵¹²

3. Dava Açma Süresi

Kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden faydalanan diğer kişilerin yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki her zaman hakimin müdahalesini isteyebilir. Bu durumda davacıların hakimin müdahalesini isteyebilmesi bakımından kat malikleri kurulu kararlarının iptali için

doğrudan kat maliklerince ya da kat malikleri kurulunca yetkilendirilen yönetimce açılması gerekir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre anataşınmazda kat maliki olmayan yöneticinin kat malikleri kurulundan yetki almadan böyle bir davayı açması durumunda yargılama sırasında (daha uyuşmazlık karara bağlanmadan) kat malikleri kurulu yönetime bu konuda açıkça yetki vermiş ise davaya bakılıp işin esası hakkında hüküm kurulması gerekir” (**Kazancı Bilişim**, İtihat Bilgi Bankası).

⁵¹⁰ **Sinanoğlu**, s. 35.

⁵¹¹ Yarg. HGK., T. 9.3.1977, E. 1975/ 5-1142, K. 1977/215 “Davada her ne kadar davalılardan biri kat maliki değil ise bu davalı başlangıçta kat maliki iken davadan önce payını kat maliki olan diğer davalıya devretmiş ancak ortak yeri benzin tesisatı yapmak ve garaj haline getirmek suretiyle birlikte el atıp kullanmıştır. O halde gerek 634 sayılı kanunu 18/2 ve gerekse 33/1. maddelerinin "...devamlı olarak faydalanan..." lara ilişkin düzenlemelerinin sonucu olarak onun hakkındaki davanın da sulh mahkemesinde görülmesi gerekir” (**Kazancı Bilişim**, İtihat Bilgi Bankası).

⁵¹² **Germeç**, s. 865.

öngörülen süre ile bağılı değildirler. Zira Kanun'da yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde hakimin müdahalesine başvurmada herhangi bir süre öngörülmemiştir. Ancak bu dava hakkı diğer hakların kullanılmasında olduğu gibi dürüstlük kuralına aykırı şekilde kullanılmamalıdır. Örneğin, kat maliklerinden birinin yükümlüklerine aykırı davranmasının üzerinden uzunca bir süre geçtikten sonra bu aykırılığın ileri sürülmesi somut olayın özelliklerine göre dürüstlük kuralı ile bağdaşmayabilir.

Hakimin müdahalesini talep etme bakımından Kanun'da bir süre öngörülmemesine rağmen ortak giderlerin tahsili için açılacak olan alacak davalarında zamanaşımı süresi ana ilkeye uygun olarak TBK.m.146 uyarınca on yıldır.⁵¹³

4. Kararın Yerine Getirilmemesinin Sonuçları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi çerçevesinde hâkimin verdiği kararın tespit edilen süre içerisinde yerine getirilmemesi durumunda hukuki ve cezai olmak üzere bazı yaptırımlar öngörülmüştür. Hukuki yaptırımlar icra yoluna başvurma ile KMK.m.25/f.3, b bendi gereği bağımsız bölümün zorunlu devri; cezai yaptırım ise idari para cezasıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmüne başvurulması sonucunda hakim tarafından verilen hükümlerden icra yolu ile yerine getirilmesi mümkün olanlar bu yolla infaz ettirilebilir. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili ilamlar için icra yoluna başvurulamayacağına dair özel bir hüküm söz konusu değildir. Kararda belirtilen süre geçmedikçe kararın icra yolu ile yerine getirilmesi talep edilemez.⁵¹⁴ Sırf ihtar biçimindeki kararların icra yoluyla infazı söz konusu değildir.⁵¹⁵ Ancak davacı tarafından genel gider borcunun ödenmesi için hem ihtar yapılması hem de borcun

⁵¹³ **Sinanoğlu**, s. 65; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 280; **Karahasan**, *Yönetim Planının Niteliği*, s. 30; **Keser**, s. 116-117.

⁵¹⁴ **Sinanoğlu**, s. 85.

⁵¹⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 705; **Sinanoğlu**, s. 84.

tahsil edilmesi talep edilmişse bu durumda verilen kararın icra yoluyla yerine getirilmesi mümkündür.⁵¹⁶

Verilen hükümler icra kabiliyetine sahip olsun veya olmasın KMK.m.33/f.3 hükmüne göre “*Tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. 25. madde hükmü saklıdır*”. Söz konusu hükümden anlaşıldığı üzere kararda tespit edilen süre içerisinde hüküm yerine getirilmemişse hakim idari para cezasına⁵¹⁷ hükmedebilir. Bununla birlikte yükümlülüklerini yerine getirmeyerek diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar eden kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetinin mahkeme kararı ile devri yaptırımına (KMK.m.25) da ayrıca hükmedebilir. Belirli bir süre tespit edilmeyen kararlar için idari para cezasının verilmesi söz konusu değildir. Hakim ikiyüz elli Türk Lirası ile ikibin Türk Lirası arasında ceza miktarını tespit ederken, davalının kararı yerine getirmemesindeki kusurunu, yerine getirilmesi istenilen kararın niteliğini ve önemini göz önünde tutmalıdır.⁵¹⁸ Buradaki para cezası yaptırımı, bir ek yaptırımdır. Verilen mahkeme hükmünün icrasının yerine alternatif bir yaptırım değildir. Böylece hem hükmün icrasına hem de idari para cezasına karar verilebilir.⁵¹⁹

D. Ortak Hükümler

1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinde “*sulh mahkemesine başvurarak*” denilmek suretiyle görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu açık bir

⁵¹⁶ **Sinanoğlu**, s. 84-85.

⁵¹⁷ Söz konusu para cezası, hukuk mahkemesi tarafından verilen disiplinler ve tazmini nitelikte bir para cezası olup, sabıka kaydına geçmeyecektir. 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle hükümde geçen para cezası, açıkça “*idari para cezası*” olarak nitelendirilmiş ve miktarı günün ekonomik koşullarına göre yeniden belirlenmiştir. Ayrıca 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki düzenlemede bu para cezasının alınmasına kesin olarak hükmolunacağı öngörülmüşken, söz konusu Kanun'la yapılan değişiklikte hükmün kesin olduğu hakkında bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

⁵¹⁸ **Sinanoğlu**, s. 94.

⁵¹⁹ **Sağlam**, s. 1369.

şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca, 13.3.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun'la eklenen Ek madde 1 hükmüne göre, “*Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir*”.⁵²⁰ KMK.m.33 hükmündeki göreve ilişkin düzenleme kamu düzeni ile ilgili olduğu için hakim tarafından res'en göz önüne alınır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin birinci fıkrasında, yetkili mahkemenin anataşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesi olduğu açıkça belirtilmiştir.⁵²¹ Bu hükme göre, bağımsız bölüm maliki nerede oturursa otursun, kat maliki sıfatıyla kendisinin açacağı ya da aleyhine açılacak davalarda yetkili mahkeme anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Söz konusu düzenleme emredici nitelikte ve kamu düzeni ile ilgili olduğu için hakim tarafından res'en dikkate alınmalıdır.

2. Yargılama Usulü

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmüne dayalı olarak açılacak davalarda uygulanacak olan yargılama usulü Kanun'da belirtilmemiştir. KMK.m.33/f. 2 hükmüne göre “*Hakim, ilgilileri dinledikten sonra*”⁵²², *bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder*”. Maddede yer alan “*hakimin ilgilileri dinlemesi*”, “*derhal karar vermesi*”, “*kararın kısa süre içinde yerine getirilmesi gereğinin ilgiliye tefhim veya tebliği*” gibi özellikler yargılama yöntemiyle ilgili olmayıp, hakimin karar verirken göz önünde tutacağı kuralları belirtmektedir. Söz

⁵²⁰ Yargıtay'a göre, birden fazla parsel üzerinde kurulu sitede, 5711 sayılı Kanun ile değişen KMK hükümleri çerçevesinde toplu yapı yönetimine geçilmemiş ise, kat malikleri kurulu kararlarının iptali için açılmış davada davacının talebi 634 sayılı KMK kapsamında değerlendirilemeyeceği için, davaya genel hükümler çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinde bakılması gerekir. Bu yönde kararlar için bkz. Yarg. 3. HD., T. 14.4.2011, E. 1696/K. 6345 (YKD., C. 37, S. 7, Temmuz 2011, s. 1190-1191); Yarg. 3. HD. T. 25.10.2010, E. 12003/K. 17360 (YKD., C. 37, S. 1, Ocak 2011, s. 33-34).

⁵²¹ Yarg. 18. HD., T. 24.3.2005, E. 1745/K. 2729 “Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesi yetkili ve görevlidir” (Germeç, s. 916-917).

⁵²² Maddede geçen “*ilgilileri dinledikten sonra*” deyiminden, hakimin gerekli araştırma ve incelemeyi yaptıktan sonra karar vermesi olgusunu anlamak gerekir (Germeç, s. 868).

konusu düzenlemelerle, kanunkoyucu kat mülkiyeti ile ilgili uyuşmazlıkların kolay ve çabuk bir şekilde çözümlenmesini öngörmüştür. Bu gereksinim kat malikleri arasında doğmuş olan huzursuzluğun bir an önce giderilerek bozulan huzur ve düzenin hızlı bir şekilde sağlanması amacıyla kaynaklanmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 hükmünde bu davalarda uygulanacak yargılama usulü belirtilmemiş olsa da, KMK.m.33 kapsamında açılacak davalarda HMK.m.316 uyarınca basit yargılama usulü⁵²³ uygulanacaktır. Zira HMK.m.316 hükmünde basit yargılama usulünün uygulanacağı dava ve işler sayılmıştır. Söz konusu hükümde sayılan dava ve işlerden biri de HMK.m.316/f.1, a bendi uyarınca sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işlerdir. Böylece KMK.m.33 uyarınca açılacak davalar sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girdiği için, söz konusu davalarda basit yargılama usulü uygulanacaktır. Böylece dava dilekçesi ile başvuru üzerine hâkim, duruşma gününü belirleyerek tarafları duruşmaya çağırarak, yargılama aşamasında ilgilileri dinledikten ve gerekli araştırmaları yaptıktan sonra kararını verecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.33/f.2 hükmüne göre hâkim tarafları dinledikten ve gerekli incelemeleri yaptıktan sonra öncelikle Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planında bir hüküm varsa bunlara göre, bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümler ve hakkaniyet kurallarına göre derhal kararını verir ve belirleyeceği kısa bir süre içerisinde bu kararının yerine getirilmesini ilgili kişilere tefhim veya tebliğ eder. Bu düzenlemeye göre hâkim, karar vermekle yetinmeyerek, bu karar kesinleştikten sonra yerine getirilmesi için ilgili kişilere işin niteliğine göre saptayacağı belli ve uygun bir süre verecektir.⁵²⁴

⁵²³ Basit yargılama usulü hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Pekcantez/Atalay/Özkes**, s. 731-736; **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 751-754.

⁵²⁴ Yarg. 18. HD., T. 04.05.2009, E. 3811/K. 4688 “Mahkemece, yapılmasına hükmedilen işlemlerin yerine getirilmesi için davalı tarafa Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmü uyarınca uygun süre verilmemesi doğru değil ise de, bu eksikliğin giderilmesi yeniden yargılamayı gerektirmediğinden, hüküm fıkrasının birinci paragrafının sonuna “davalıya hüküm gereğini yerine getirmesi için 30 gün süre verilmesine” sözcükleri yazılmak suretiyle hükmün düzeltilmesine ve düzeltilmiş bu şekilde onanmasına...” (**Germeç**, s. 933).

Hakimin kararı Anayasa'nın 141. maddesinin 3. fıkrası uyarınca yeterli gerekçeyi içermeli ve hüküm fıkrası HMK.m.297/f.2'ye uygun biçimde düzenlenmelidir.⁵²⁵ Böylece hâkimin verdiği kararda ilgililere yükletilen görevler ve tanınan yetkiler açıkça belirtilmelidir. Zira HMK.m.297/f.2 hükmüne göre, “*Hükümün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir*”. KMK.m.33 hükmü uyarınca açılan davalarda verilen hükümler genellikle eda hükmü niteliğindedir. Hüküm bir ihtar yapılmasına dair olabileceği gibi, haksız yapılan bir ilavenin yıktırılması, ortak giderlerin ödenmesi, ortak yerlerde rahatsız edici gürültünün giderilmesi, kiraya verilen ortak yerin boşaltılması, apartmanın çatısının onarılarak akıntının giderilmesi, ortak yerlerde anayapı için zorunlu olan güçlendirmenin yapılması ve bunun bedelinin tahsili şeklinde de olabilir.⁵²⁶

V. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ZORUNLU DEVRİNİ TALEP ETME

A. Genel Olarak

Kat maliki, kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda bir takım yaptırımlarla karşılaşır. Bu yaptırımlardan en etkili kat

⁵²⁵ Yarg. 18. HD., T. 6.5.2004, E. 2002/2784, K. 2004/3753 “Davacılar vekili dava dilekçesinde, davalının anataşınmazın projesinde balkon olarak gösterilen yeri kapatıp bağımsız bölümünün (dükkanının) içerisine kattığı, anayapının ön cephesine projeye aykırı olarak merdiven ve yan cephesine baca yaptığını, ortak yer olan sığınak ve kömürlükleri dükkanının deposuna katmak suretiyle kullandığını, ayrıca ortak bahçeye haksız el attığını ve anayapının kuyusunu kanalizasyon olarak kullandığını ileri sürerek sözü edilen tüm bu değişikliklerin eski hale getirilmesine karar verilmesini istemiştir. Mahkemece davanın kabulüne hükmedilmiş ise de kararın Anayasanın 141. maddesinin üçüncü fıkrasına uygun biçimde yeterli gerekçeyi içermediği bu cümleden olarak davaya konu edilen ortak yerlerin neleri kapsadığı projeye aykırılığın ne şekilde gerçekleştirildiği ve hükme dayanak yapılan kanıtların (bilgi ve belgelerin) neler olduğu açıkça belirtilip tartışılmamış olması, ayrıca hüküm fıkrasının HMUK'un 388. maddesinin son fıkrasında öngörüldüğü üzere istek sonuçlarından her biri hakkında verilen hükümle taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların birer birer, açık ve şüphe ve tereddüt uyandırmayacak biçimde gösterilmemiş olması doğru görülmemiştir. (Germeç, s. 937). Benzer yönde karar için bkz. Yarg. 18. HD., T. 2.10.2006, E. 5291/K. 7086 (Kazancı Bilişim, İçtihat Bilgi Bankası).

⁵²⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.704; Germeç, s. 869; Şerafettin Gökalp, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Verilen “Yapma” Borcuyla İlgili İlamların İnfazı”, *Manisa Barosu Dergisi*, S. 29, Y. 112, Ocak 2010, s. 21.

malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını mahkeme kararıyla devretmek zorunda kalmasıdır. Kat maliklerine tanınan bu hakkın kullanılmasıyla birlikte, kat maliki bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmekte, diğer kat malikleri devredilen bağımsız bölümün maliki durumuna gelmektedirler. Böylece yükümlülüklerini ihlal eden kat malikinin birlikte yaşam düzenindeki sosyal barışı daha fazla bozması ve tehdit imkânı kalmamaktadır.⁵²⁷ Bağımsız bölümün mahkeme kararı ile devrinin sağlanmasıyla ortak yerler üzerindeki mülkiyet payının da devri sağlanmış olmaktadır.

Taşınmaz mülkiyeti devirlerinde devir alan ile devir edenin devir hususunda anlaşmış olmaları yönündeki ana kural, KMK.m.25 kapsamında yapılan zorunlu devirlerde aranmamıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25 hükmü, sadece kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlarda uygulama olanağı bulup, bütün taşınmazlarda örneğin paylı mülkiyete tâbi olan taşınmazlarda uygulama olanağı bulmaz. Zira kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar dışındaki taşınmazlarda hukuksal yönden bağımsız bölümler henüz oluşmamıştır.⁵²⁸ KMK.m.25'in uygulanabilmesi için taşınmazın kat mülkiyetine geçmiş olması, ayrı ayrı kat maliklerinin oluşması ve kat malikleri arasında borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle uyuşmazlık çıkması aranır. Bağımsız bölümlerin mülkiyeti tek bir kişiye aitse bu durumda birden fazla kat maliki olmadığı için çözülmesi gereken bir uyuşmazlık da söz konusu olmayacaktır.⁵²⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25'de düzenlenen zorunlu devir, gerçekleşmesi gereken bir takım koşulların bir araya gelmesiyle mümkündür. Bu koşulların bir kısmı maddi olgulara, diğer bir kısmı ise usule ilişkindir.⁵³⁰ Bu koşullar

⁵²⁷ Faruk **Acar**, “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, *e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, S. 72, Şubat 2008, Parg. 49 (ET., 23.01.2013); **Velidedeoğlu**, s. 415.

⁵²⁸ Yılmaz **Özgür**, *Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 1990, s. 6.

⁵²⁹ **Özgür**, s. 6.

⁵³⁰ **Acar**, Devir Borcu, Parg. 13.

gerçekleşmişse davayı açan kat maliki veya malikleri lehine mülkiyetin devrine karar verilecektir. Söz konusu hüküm yenilik doğurucu nitelikte bir hükmüdür.⁵³¹ Hâkim tarafından verilen kararın kesinleşmesi ile birlikte davalıya ait mülkiyet hakkı davacıya devredilmiş olmaktadır. Mülkiyet hakkının kazanılması bakımından tapuya tescilin yapılması gerekmemektedir. Mahkeme kararından sonra yapılan tescil, kurucu nitelikte olmayıp, açıklayıcı niteliktedir.

B. Zorunlu Devri Talep İçin Gerekli Maddi Koşullar

1. Diğer Kat Maliklerinin Haklarının İhlal Edilmesi

Bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin genel nitelikli koşul KMK.m.25/f.1’de düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/f.1’e göre “*Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinın müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler*”.⁵³² Bu hüküm uyarınca, zorunlu devrin talep edilebilmesi için her şeyden önce kat malikinın kanundan dolayı kendisine düşen borçlarını yerine getirmemesi ve yükümlülüklerini ihlal etmesi gerekir. Bu yükümlülükler bağımsız bölüme ilişkin olabileceği gibi, ortak yerlere ilişkin de olabilir. Kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülükleri çeşitli maddelerde düzenlenmiştir. Söz konusu maddeler uyarınca ortak giderlere katılma, ortak yerleri dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanma, ortak yerlere

⁵³¹ **Özgür**, s. 35; **Yılmaz**, s. 78; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 301; **Sinanoğlu**, s. 89; **Ayyıldız**, s. 704.

⁵³² Önceki bölümlerde de belirttiğimiz gibi kanunkoyucu kat mülkiyetini paylı mülkiyetin özel bir türü olarak kabul etmektedir. Bu nedenle paylı mülkiyete ilişkin hükümlerle kat mülkiyetine ilişkin hükümler arasında olabildiğince bir paralellik kurmaktadır. Bu benzerlik payın ve bağımsız bölümün devri bakımından da kendini göstermektedir. Zira paydaşıktan çıkarmaya ilişkin TMK.m.696’a göre “*Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşıktan çıkarılabilir*”. Açıkça görüldüğü üzere KMK.m.25 temel ilkeleri bakımından TMK.m.696’nın kat mülkiyetine uyarlanmış bir şeklidir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, TMK.m.696’teki paydaşıktan çıkarmaya ilişkin hükümlerin kat mülkiyetinde uygulanması mümkün değildir. Çünkü kanunkoyucu konuyu KMK.m.25’te özel olarak düzenlemiştir. TMK.m.696’nın uygulanamayacağı yönündeki görüş için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s. 696, dpn. 337.

izinsiz inşaat ve tesis yapmama, ortak yerlere ilişkin bir bozukluğun giderilmesi için bağımsız bölümüne girilmesine izin verme gibi yükümlülükler uyulmaması halinde kat maliklerinin hakları ihlal edilmektedir. KMK.m.25 hükmünde her ne kadar “*bu kanuna göre*” ifadesi kullanılmışsa da yalnızca Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen yükümlülükler aykırılık devir mecburiyeti sonucunu doğurmaz. Medeni Kanun’un taşınmaz malikine yüklediği yükümlülükler aykırı davranışlar da diğer şartların gerçekleşmesiyle devir mecburiyetini ortaya çıkarabilir.⁵³³

Bazı yazarlar⁵³⁴ zorunlu devire esas teşkil edecek tutum ve davranışların mutlaka bağımsız bölüm maliki tarafından gerçekleştirilmesini aramaktadırlar. Bu görüşte olan yazarlara göre, kat malikinin kendisinin sebep olmadığı olaylar nedeniyle çekilmezlik unsuru gerçekleşmiş sayılmamalıdır. KMK.m.18/f.2 hükmü gereğince bağımsız bölümden mülkiyet hakkının dışında bir hakka dayanarak yararlanan kişiler, borçlarını ihlal etmeleri halinde kat maliki ile birlikte müteselsil sorumlu olacaklardır. Ancak bu müteselsil sorumluluk tazminat hukukuna ilişkin olup, hakkın devri yaptırımı ile ilgili değildir.⁵³⁵ Kanaatimizce bu görüş yerinde değildir. Maddede sadece kat maliki ifadesi kullanılmışsa da, gerek kat maliki gerekse bağımsız bölümden yararlanan kişiler Kanun’dan doğan yükümlülükler uygun davranmak zorundadır. Bu kişilerin davranışları diğer koşulların da oluşması kaydıyla zorunlu devri talep hakkı sağlamalıdır. Zira kat maliki bu kişilerin davranışlarından sorumludur. Kat maliki, bağımsız bölümden yararlanan kişilerin bu nitelikteki davranışlarına sessiz kalıyorsa, bu davranışları engellemiyorsa bu kişilerin davranışları bakımından da KMK.m.25 hükmü uygulama alanı bulmalıdır.

2. Hak İhlallerinin Çekilmez Hale Gelmesi

a) Genel Çekilmezlik Hali

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25 hükmü uyarınca zorunlu devrin talep edilebilmesi için diğer kat maliklerinin haklarının ihlal edilmesi yanında, bu durumun diğer kat

⁵³³ Acar, Devir Borcu, Parg. 19; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 53; Özmen/Kır, s. 67.

⁵³⁴ Özgür, s. 20-21; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 291-292; Sinanoğlu, s. 87; Yılmaz, s. 49.

⁵³⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 295.

maliki veya malikleri açısından kat mülkiyetinin devamını çekilmez hale getirmelidir. KMK.m.18 kat maliklerinin gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uygun hareket etmekle yükümlü olduğunu düzenlediği için çekilmezlik unsurunun değerlendirilmesinde de “dürüstlük kuralı” esas alınmalıdır.⁵³⁶ Çekilmezlik halinin tespitini hâkim TMK.m.4 hükmü gereği takdir yetkisini kullanarak belirleyecektir. Hâkim çekilmezlik halini tespit ederken doğruluk ve dürüstlük kuralını uygulayarak, birliğin huzur ve devamındaki yarar ile bağımsız bölümünün mülkiyetini devir zorunda kalan kat malikinin mülkiyet hakkına ilişkin yararı arasında bir denge kurmaya çalışmalıdır.⁵³⁷ Hâkim takdir yetkisini kullanırken, her somut olayın özelliklerini göz önünde bulunduracak ve çekilmezlik unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit edecektir.⁵³⁸

Çekilmezlik unsurunun değerlendirilmesinde ihlalin süreklilik taşıması önemli⁵³⁹ olmakla birlikte, somut olayın özelliklerine göre kat malikinin tek bir davranışı dahi çekilmezlik unsurunu oluşturabilir.⁵⁴⁰ Kanun, çekilmezliğin diğer kat malikleri bakımından gerçekleşmesini aramaktadır. Kat maliki yükümlülüklerini yerine getirmeyerek diğer kat maliklerinin haklarını ihlal eder ise, zorunlu devir ile karşı karşıya kalabilecektir. Ancak belirtmek gerekir ki, bağımsız bölümün devrini talep için çekilmezlik unsurunun bütün bağımsız bölüm malikleri açısından gerçekleşmesi zorunlu değildir. Bazı durumlarda tek bir bağımsız bölüm maliki bakımından gerçekleşen çekilmezlik unsuru da zorunlu devri talep için yeterli olabilir.⁵⁴¹ Örneğin, bir bağımsız bölüm malikinin ortak yer niteliğindeki bahçede

⁵³⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s.694; **Acar**, Devir Borcu, Parg. 18; **Levent Demir**, *Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2011, s. 81-82; **Özgür**, s. 13; **Yılmaz**, s. 45; **Ayan**, *Mülkiyet*, s. 454; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 289; **Sinanoğlu**, s. 86; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 463; **Eren**, *Mülkiyet*, s. 162.

⁵³⁷ **Özgür**, s. 47.

⁵³⁸ **Akipek/Akıntürk**, s. 429; **Acar**, Devir Borcu, Parg. 18; **Demir**, s. 82.

⁵³⁹ Örneğin, kanun ortak giderlere katılmama konusunda belirli bir süre ile sınırlı olarak birden fazla davranışta bulunmayı zorunlu devir için koşul olarak öngörmüş, böylelikle davranışların çekilmezliği bakımından sürekliliği önemsemştir.

⁵⁴⁰ **Acar**, Devir Borcu, Parg. 18.

⁵⁴¹ **Acar**, Devir Borcu, Parg. 19.

hayvan beslemesi veya ortak yerleri kendisine ait depo gibi kullanması, ana yapının giriş katında yerleşik bulunan bağımsız bölüm maliki bakımından *çekilmezlik unsuru* olarak değerlendirilebilirken, diğer bağımsız bölüm malikleri açısından rahatsız edici olmayabilir.

b) Özel Çekilmezlik Halleri

Bağımsız bölümün devrini talep edebilmek için KMK.m.25/f.1'e göre bağımsız bölüm malikinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesinin diğer kat malikleri açısından hâkimin takdirinde olan "*çekilmezlik unsuru*" nu oluşturması gerekmektedir. Ancak kanunkoyucu kanunda sayılan bazı özel durumlarda hâkime çekilmezlik unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti bakımından takdir yetkisi tanımamıştır.⁵⁴² KMK.m.25/f.3'te belirtilen durumların varlığı halinde hâkim, çekilmezlik unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırmayacaktır. KMK.m.25/f.3'te üç bent halinde sayılan bu durumların varlığı halinde hâkim çekilmezlik unsurunun gerçekleştiğini kabul edecek ve buna bağlı olarak diğer koşullar oluşmuş ise, zorunlu devre karar vermek zorunda kalacaktır.⁵⁴³

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/f.3'te belirtilen ve çekilmezlik unsurunun gerçekleştiği kabul edilen durumlar şunlardır:

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

⁵⁴² Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 694; Özgür, s. 14; Erman, s. 139; A. M. Arpacı, s. 240.

⁵⁴³ Acar, Devir Borcu, Parg. 20; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s.694; Demir, s. 85; Eren, Mülkiyet, s. 162-163; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 463.

Hâkimin bu durumda yapacağı, sadece bu durumların gerçekleşip gerçekleşmediğini maddi gerçeklik bakımından tespit faaliyetinden ibarettir.⁵⁴⁴

Ortak yerler bakımından özellikle (a) ve (b) bentleri son derece önemlidir. Zira ortak yerlere ilişkin giderlerin zamanında ödenmemesi veya ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerin hâkim kararına rağmen yerine getirilmemesinde ısrar edilmesi durumunda, bağımsız bölüm malikleri başkaca bir şeyin ispatına gerek olmaksızın zorunlu devri talep edebileceklerdir. Bu düzenleme ile maliklerin ortak yerlere ilişkin borç ve yükümlülüklerine olabildiğince uygun hareket etmesi sağlanmış olmaktadır.

Konumuz açısından önemli olan a ve b bentleri ayrıntılı olarak incelemek olursa;

aaa) Ortak Giderlerden ve Avanstan Kendine Düşen Borçları Ödemediği İçin Hakkında İki Takvim Yılı İçinde Üç Defa İcra veya Dava Takibi Yapılmasına Sebep Olunması:

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/f.3, a bendinde gider ve avans payı borcunu ödememenin alışkanlık haline getirilmesinin önüne geçilmek istenmiş, gider ve avans payını ödememek suretiyle üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebebiyet verilmesinin çekilmezlik şartını gerçekleştireceği kabul edilmiştir. KMK.m.25/f.3, a bendine göre, ortak gider ve avans paylarının ödenmemesi durumunda, çekilmezlik unsurunun varlığının kabulü için bazı koşulların bulunması gerekmektedir. Bu koşullardan birincisi ortak gider ve avanslardan kendine düşen borçları ödemeyen kat maliki hakkında dava veya icra takibi yapılmış olması, ikincisi ise bu dava veya icra takibinin iki takvim yılı⁵⁴⁵ içerisinde üç kez yapılmış olmasıdır. Bu şartların gerçekleşmiş sayılabilmesi için borcunu yerine getirmeyen kat malikinin iki takvim yılı içinde üç kez dava veya icra takibine *sebebiyet vermesi* hususu aranacaktır. Zira borcunu yerine getirmeyen kat malikine karşı sadece üç kez dava veya takip yoluna başvurulması yeterli değildir. KMK.m.25/f.3, a bendi uyarınca dava açılması veya

⁵⁴⁴ **Acar**, Devir Borcu, Parg. 20.

⁵⁴⁵ KMK.m.25 f.3, a bendinde yer alan “iki takvim yılı” ifadesinin “iki yıl” şeklinde yorumlanması gerektiği hususundaki görüşler için bkz. **Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 52-53; **Acar**, Devir Borcu, Parg. 25.

icra takibi yapılması yerine noterden ihtarname çekilmesi ya da kurul kararı alınarak borcun ödenmesi hususunda tebligat yapılması yeterli değildir.⁵⁴⁶ Ayrıca icra takibi üzerine ortak giderlere ilişkin borçların ödenmesi veya açılan davanın kabulü, icra takibi yapılması veya dava açılmasına sebep olma unsurunu ortadan kaldırmadığı için yine de KMK.m.25/f.3, a bendi hükmü uygulanacaktır.⁵⁴⁷ Eğer dava veya icra takibi sonucunda ödenmesi gereken ortak gider borçları veya avansının mevcut olmadığı saptanırsa bu hüküm uygulanmaz.⁵⁴⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/f.3, a bendinde yapılacak takibin ve açılacak davanın konusuna bir sınırlama getirilmiştir. Zira söz konusu hükümde sadece ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için bir kat maliki hakkında takip yapılmış veya dava açılmış olması şartları aranmıştır. Örneğin, bir zararın tazmini için açılan bir dava ya da ortak gider veya avans borcu dışındaki bir alacağın tahsili için yapılacak bir takip, KMK.m.25/f.3, a bendinde yer alan anlamda bir takip veya dava olmayacaktır.⁵⁴⁹

İki takvim yılı içerisinde üç defa haksız takibe sebebiyet vermiş olmak zorunlu devrin talep edilmesi için yeterli olup, ayrıca iki yılın dolmasını beklemeye gerek yoktur.⁵⁵⁰ KMK.m.25/f.3, a bendi hükmünün uygulanabilmesi için üç kez dava açılması veya üç kez icra takibi yapılması şartı aranmayıp, toplamda üç kez olmak üzere dava veya takip yoluna başvurulmuş olması yeterli olacaktır.⁵⁵¹ Mahkemeden alınan ilamın icraya konulması ayrı bir icra takibi sayılmayacaktır; çünkü kanun icra veya dava takibinden söz etmek suretiyle ilamsız icrayı belirtmek istemiştir.⁵⁵² Dava veya icra takibi yollarına başvuran kişilerin de aynı kişiler olması aranmaz.⁵⁵³

⁵⁴⁶ **Özgür**, s. 15; **Yılmaz**, s. 48. Tekinay'a göre, borçlarını yerine getirmeyen kat malikine karşı dava açılması veya icra takibi yapılması yerine noter aracılığıyla üç defa ihtarda bulunulmuş olması da, devri isteme hakkının kullanılması için yeterli olmalıydı (**Tekinay**, *Kat Mülkiyeti*, s. 53).

⁵⁴⁷ **Özgür**, s. 15; **Yıldırım**, s. 67-68.

⁵⁴⁸ **Özgür**, s. 17.

⁵⁴⁹ **Yılmaz**, s. 48.

⁵⁵⁰ **Özgür**, s. 18; **Yılmaz**, s. 50; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 291.

⁵⁵¹ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 290; **Sinanoğlu**, s. 87; **Özgür**, s. 19.

⁵⁵² **Özgür**, s. 20; **Sinanoğlu**, s. 87; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 291.

⁵⁵³ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 291; **Yılmaz**, s. 49; **Özgür**, s. 20; **Sinanoğlu**, s. 87.

Örneğin, iki kez yönetici, bir kez de kat maliklerinden biri tarafından dava açılması veya takip yoluna başvurulması yeterli olacaktır.

Kanun hükmünde belirtilmese dahi icra takibi yapılmasına veya dava açılmasına sebep olma şartında önemli hususlardan biri de “iyiniyet”tir. Zira kat maliklerinden birinin geçmiş dönemlere ait birikmiş ortak gider ve avans borcu olması halinde, bu borcun tamamının bir takip veya davada istenmesi yerine bunların bölünerek ayrı ayrı dava veya icra takibi konusu yapılması durumunda, üç kez icra takibi yapılması ya da dava açılmasına sebebiyet verme koşulunun olduğundan söz edilemez.⁵⁵⁴

bbb) Anagayrimenkulün Bulunduğu Yerin Sulh Hâkimi Tarafından 33 üncü Madde Gereğince Verilen Emre Rağmen, Bu Kanunda Yazılı Borç ve Yükümleri Yerine Getirmemek Suretiyle Öteki Kat Maliklerinin Haklarını İhlal Etmekte Devamlı Olarak Bir Yıl Israr Edilmesi

Ortak yerler ile ilgili borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki hakkında KMK.m.33 uyarınca hakimin müdahalesi talep edilebilir. Hakim tarafından verilen karar üzerine borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte direnen kat malikleri bir yıl direnmekte ısrar ederlerse çekilmezlik unsuru gerçekleşmiş olur. “*Verilen emre rağmen*” ifadesi ile kastedilmek istenen hakim tarafından verilen karar veya hükümdür.⁵⁵⁵ Bazı yazarlara göre, hakim kararının yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri hakkında verilmiş olması gerekli olup, bağımsız bölümden yararlanan diğer kişilerin hakkında verilen hakim kararları çekilmezlik koşulunun sağlanması açısından yeterli değildir.⁵⁵⁶ Ancak kanaatimizce, hakim kararının bağımsız bölümden yararlanan kişilerin davranışlarına ilişkin olması halinde de diğer kat malikleri zorunlu devri talep etme hakkına sahip olmalıdır.⁵⁵⁷ Hakim tarafından verilen karara rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesinin hak ihlali

⁵⁵⁴ **Yılmaz**, s. 50; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 290.

⁵⁵⁵ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 293; **Özgür**, s. 21.

⁵⁵⁶ **Özgür**, s. 22; **Yılmaz**, s. 52; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 293-294.

⁵⁵⁷ Bağımsız bölümden yararlananların davranışlarının çekilmezlik hali oluşturacağına ilişkin açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, V, B, 1.

sayılabilmesi için bu direnmenin devamlı ve en az bir yıl sürmüş olması gerekmektedir.

C. Zorunlu Devrin Usule İlişkin Koşulları

1. Kat Malikleri Kurulu Kararının Alınması

Çekilmezlik unsurunun oluştuğunu düşünen kat maliklerinin zorunlu devri sağlamak amacıyla dava açabilmesi için kat malikleri kurulunun bu yönde karar alması gerekir. Kurula başvurulmadan ve kurul kararı alınmadan açılan davaların reddi gerekmektedir. Zorunlu devir için karar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı diğer kat malikleri açar. (KMK.m.25/f.2).

2. Mahkemeden Mülkiyetin Devrini Talep Etme

Genel veya özel çekilmezlik hallerinin gerçekleşmesi, bağımsız bölüm mülkiyetinin kendiliğinden diğer kat maliklerine geçmesini sağlamaz. Bu şartların oluşması diğer kat maliklerine sadece mahkemeden mülkiyetin devrini talep etme hakkı sağlar. Aynı şekilde kat maliklerinin bu yönde talebi olmadan hâkimin re'sen duruma müdahale ederek mülkiyetin devrine karar vermesi de mümkün değildir.

D. Dava Konusu

Davanın konusunu, bağımsız bölüm mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında⁵⁵⁸ diğer kat maliklerine veya kat maliklerinden birine devri oluşturmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu, paylı mülkiyetteki paydaşıktan çıkarmaya ilişkin hükümlerin aksine, söz konusu dava ile bağımsız bölümün kat maliki olmayan üçüncü kişilere devrine imkân vermemektedir.⁵⁵⁹ Bu nedenle bağımsız bölüm

⁵⁵⁸ KMK.m.25/f.2 hükmünün 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun değişikliğinden önceki haline göre bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının diğer kat maliklerine dava tarihindeki değeri karşılığında geçirilmesine karar verilmekteydi. Ancak davanın uzun sürme olasılığını göz önünde tutan kanun koyucu davanın açılma tarihindeki değerlerin esas alınmasının davalı açısından sakıncalı olduğunu düşünerek, 5711 sayılı yasa ile bu değerlerin hükme en yakın değer olması gerektiğini kabul etmiştir.

⁵⁵⁹ Ertas, s. 440; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 695-696; Eren, *Mülkiyet*, s. 163; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 464; Odyakmaz, s. 88.

maliklerinin açmış oldukları davada, bağımsız bölümün bizzat kendilerine devredilmesini talep etmeleri gerekmektedir. Bağımsız bölümün üçüncü kişilere devredilmesine yönelik olarak açılan davalar hâkim tarafından reddedilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25 hükmü yükümlülüklerini ihlal eden kat malikine ait bağımsız bölümün sadece diğer kat maliklerine devrini öngörmektedir. Ancak söz konusu bağımsız bölümü diğer kat maliklerinden hiçbirinin devralmaması durumunda ne olacağı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Tekinay'a göre KMK.m.25 hükmündeki bu boşluk, TMK.m.696 hükmü (EMK.m.626/a) ile kıyas yoluyla doldurulacaktır.⁵⁶⁰ TMK.m.696/f.son hükmüne göre *“Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılamaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunamazsa hakim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir”*.

Bağımsız bölüm maliklerinin usulüne uygun açtıkları davada, bağımsız bölümün devrinin gerçekleşebilmesi için devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun mahkemeye ibrazı gerekmektedir (KMK.m.25/f.2). Yargılama sürecinin sonucunda verilecek devir kararının kesinleşmesinin uzunca bir zaman alması ve taşınmaz mal fiyatlarının kısa zaman içerisinde hızla yükselmesi olasılıklarının davalının mağduriyetine yol açabileceği ihtimali nedeniyle devir bedelinin, 5711 sayılı Kanun değişikliği ile ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması gerektiği hususu düzenlenmiştir.

Maddi ve usule ilişkin şartların gerçekleşmesi sonucunda açılan davada kat malikleri tarafından hâkimin belirlediği devir bedeline ilişkin işlemlerin yerine getirilmesiyle hâkim bağımsız bölümün mülkiyetinin devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle⁵⁶¹ birlikte davalıya ödenmesine karar verir. Hâkimin kararıyla bağımsız bölümün mülkiyeti bütün kat maliklerine değil sadece davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilir (KMK.m.25/f.2). Hâkim

⁵⁶⁰ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 57.

⁵⁶¹ Devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verilmesi, 5711 sayılı Kanun ile değişiklik yapılan hususlardan birisidir.

kendisine müracaat eden kat maliklerine, bağımsız bölümün arsa payları oranında devrine karar vermek zorundadır. Hâkimin bu konuda takdir yetkisi söz konusu değildir.

E. Davanın Tarafları

1. Davacı Taraf

Kat malikleri kurulundan yeterli çoğunluk sağlanarak karar alınmasından sonra kat malikleri bu davayı açabilirler. Alınan karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı diğer kat maliklerinin açması mümkündür.⁵⁶² Diğer bir ifade ile, davayı kat maliklerinin birlikte açması gerekmez. Kararın alınmasından sonra tek bir kat maliki dahi bu davayı açabilir.

Dava açan kat malikinın kat malikleri kurulu toplantısında dava açılması yönünde olumlu oy kullanmış olması gerekmektedir. Zira toplantıda dava açılmaması yönünde oy kullanan kat malikinın sonradan dava açması, TMK.m.2'ye aykırılık teşkil eder.⁵⁶³ Aynı şekilde toplantıya katılmayan veya oy kullanmayan kat malikinın de dava açma hakkının olmadığı kabul edilmelidir.⁵⁶⁴

Davacı taraf bakımından asıl değerlendirilmesi gereken husus, zorunlu devir için davayı olumlu oy kullanan herhangi bir kat malinin mi yoksa hakları ihlal edilen kat malikinın mi açacağıdır. Herhangi bir kat malikinın açabileceğini kabul etmek KMK.m.25'e uygun düşmemektedir. Zira şahsında çekilmezlik unsuru gerçekleşmeyen, ihlale doğrudan muhatap olmayan kat maliklerinin dava açma haklarının bulunmaması gerekir.⁵⁶⁵ Kanaatimizce genel nitelikli şartlar bakımından yapılması mümkün olan tartışma özel nitelikli şartlar bakımından önemini

⁵⁶² KMK.m.25'in 5711 Sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki metninde kat malikleri kurulunda bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa davanın öteki kat malikleri tarafından açılacağı düzenlenmişti. KMK.m.25'in yeni halinde bu duruma yer verilmemiştir. Bu değişikliğe rağmen dava açılmasına ilişkin olumlu karar alınmaması durumunda diğer kat maliklerinin dava açma imkânının bulunup bulunmadığı tartışmalı bir hale gelmiş bulunmaktadır.

⁵⁶³ **Demir**, s. 106; **Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir**, s.696. Aksi görüşte olan yazarlara göre bir kat maliki, kat malikleri kurulunca alınmış bir karara olumlu oy versin veya vermesin dava açma hakkına sahiptir (**Özgür**, s. 27; **Yılmaz**, s. 63).

⁵⁶⁴ **Demir**, s. 106. Aksi görüş için bkz. **Özgür**, s. 27; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 298.

⁵⁶⁵ **Acar**, *Devir Borcu*, Parg. 49; **Demir**, s. 105; **Özgür**, s. 27-28.

ytirmektedir. KMK.m.25/f.3'te belirtilen özel durumların bulunması halinde her bir kat malikinin dava açma yetkisine sahip olduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü kanunkoyucu bu durumlarda her bir kat malikinin hakkının ihlal edildiğini ve her birisi için çekilmezlik unsurunun gerçekleştiğini kabul etmektedir. Her bir kat maliki açısından çekilmezlik unsurunun gerçekleştiğinin kabulü (Kanun'un ifadesi ile farz edilmesi) bütün kat maliklerinin dava açma hakkına sahip olduğunu da kabul etmeyi zorunlu kılar. Bu nedenle KMK.m.25/f.3'ün (a) ve (b) bendindeki şartlar yerine getirilmesi kaydıyla ortak yerlere ilişkin durumlarda her bir kat malikinin zorunlu devir için dava açma yetkisinin bulunduğu kabul edilmelidir. Ayrıca ortak yerlerden birine haksız bir müdahale varsa, bu müdahalenin ortadan kaldırılmasında tüm kat maliklerinin yararı olacağından dava açmakta tüm kat maliklerinin hakkı vardır.⁵⁶⁶

Kat maliki olmayan yöneticinin bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin davayı kendisine verilmiş bir temsil yetkisi olmadan açması mümkün değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25 hükmü 5711 sayılı Kanun'la düzenlenen toplu yapılarda da uygulanır. Toplu yapılarda bağımsız bölümün zorunlu devrini talep hakkını, çekilmezlik koşulunu gerçekleştiren kat maliki hangi blok ve parselde ise sadece bu blok ve parseldeki kat malikleri kullanabilir. Kat maliklerinin tamamının yararlandığı ortak tesislerle ilgili yükümlülüklerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda ise KMK.m.69/f.3'deki kat malikleri ve kat malikleri kurulu vasıtasıyla bağımsız bölümün devrini talep hakkı kullanılabilir.⁵⁶⁷

2. Davalı Taraf

Bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin davada, davalı sıfatını borç ve yükümlülüklerini ihlal eden kat maliki taşıyacaktır. Zira KMK.m.25/f.1'e göre "*kat maliklerinden biri bu kanuna göre borç ve yükümlerini yerine getirmemek ...*" biçimindeki ifadeden açıkça anlaşıldığı üzere aleyhine dava açılacak kişinin kat maliki olması zorunludur. Kat maliki dışındaki kişilerin, özellikle bağımsız bölümü uzun süreli kullanma yetkisi olan sınırlı aynı hak sahiplerinin, davalı sıfatına sahip

⁵⁶⁶ Özgür, s. 28.

⁵⁶⁷ Ertaş, s. 442.

olup olamayacağını tespiti de önemli bir husustur. Örneğin, bağımsız bölüm üzerinde oturma veya intifa hakkı sahibinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve bu davranışlarının ortak yerler açısından çekilmezlik oluşturması halinde kat malikinin zorunlu devre zorlanması anlamı olmayacaktır. Sınırlı ayni hak sahibinin davranışı kat malikine yüklenecek ve kat malikinin bağımsız bölümünün devri talep edilebilecektir. Ancak zorunlu devir gerçekleşmesine rağmen bağımsız bölüm üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olan kişi, devirden etkilenmeyecek ve diğer kat malikleri açısından çekilmezlik unsuru devam edecektir. Acar'ın da belirttiği gibi, Kanun'a sınırlı ayni hak sahiplerinin de davalı sıfatını taşıyabileceği yönünde açık bir hüküm konulması yerinde olacaktır.⁵⁶⁸

F. Bağımsız Bölümün Devri Davalarında Görev ve Yetki

Kat Mülkiyeti Kanunu'na 2814 sayılı Kanun'la eklenen Ek Madde 1 hükmüne göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh hukuk mahkemesinde çözümlenir. Bu hüküm uyarınca KMK.m.25 hükmünün uygulanmasında da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Kat mülkiyetinin zorunlu devri davası, taşınmazın aynı ile ilgili bir davadır.⁵⁶⁹ HMK.m.12/f.1'e göre "*Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir*". Bu nedenle bağımsız bölümün zorunlu devri davası da taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır.

G. Dava Hakkının Düşmesi

Bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin dava hakkının düşmesi ya belirli bir hak düşürücü sürenin geçmesi ya da sebebin ortadan kalkması halinde söz konusudur. KMK.m.25/f.4'e göre "*dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince*

⁵⁶⁸ Acar, Devir Borcu, Parg. 57.

⁵⁶⁹ Özgür, s. 31.

*alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden*⁵⁷⁰ *başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer*". Dava hakkının düşmesi bakımından, sürenin geçmesi ve dava sebebinin ortadan kalkması birbirinden bağımsız şartlardır.⁵⁷¹ Dolayısıyla çekilmezlik unsuru teşkil eden davranış ortadan kalkmışsa, altı aylık ve beş yıllık süreler dolmamış olsa dahi kat maliklerinin dava açma hakkı düşecektir. Söz konusu hükümde öngörülen süreler zamanaşımı süresi olmayıp, hak düşürücü sürelerdir. Hakim bu süreleri resen göz önünde tutmalıdır. Yönetim planına konulacak bir hükümle veya kat maliklerinin aralarında yapacakları bir anlaşma ile dava hakkının sınırlandırılması veya dava hakkından önceden feragat edilmesi mümkün değildir.⁵⁷² Dava hakkından vazgeçilememesi veya sınırlandırılmaması Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmemiş olsaydı dahi, TMK.m.23 hükmü burada da uygulama alanı bulurdu.⁵⁷³ Zira zorunlu devre ilişkin dava hakkı, kat maliklerinin hem malvarlığı haklarını hem de kişilik haklarını korumaktadır.⁵⁷⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/f.4 hükmünde öngörülen altı aylık ve beş yıllık sürelerin başlangıç anları da birbirinden farklıdır. Zira altı aylık süre, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesinden; beş yıllık süre ise, dava hakkının doğumundan itibaren işlemeye başlar.

⁵⁷⁰ KMK.m.25 hükmünün dördüncü fıkrasında değişiklik yapılmadan önce dava açma süresi "*sebebin öğrenilmesi tarihinden*" itibaren başlamaktaydı. 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik ile dava açma süresinin başlangıcı "*dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden*" şeklinde değiştirilmiştir. Böylece dava hakkının doğma anının saptanmasında yaşanan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanarak belirlenebilir ve kesin bir tarih öngörülmüştür.

⁵⁷¹ 5711 Sayılı Kanun ile değiştirilen KMK.m.25'in gerekçesinde bu husus açıkça vurgulanmıştır. Gerekenin ilgili bölümü şu şekildedir: Dava sebebinin ortadan kalkmasının süreye bağlı olmaksızın tek başına da dava hakkını düşüreceğine açıklık getirmesi amacıyla fıkra metnindeki "ve" bağlacı "veya" olarak değiştirilmiştir.

⁵⁷² **Yılmaz**, s. 66; **Özgür**, s. 38; **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 305.

⁵⁷³ **Özgür**, s. 38.

⁵⁷⁴ **Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 305; **Özgür**, s. 38.

SONUÇ

Kat mülkiyeti, anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri üzerinde kurulan ve kendine özgü yapısı olan bir mülkiyet hakkıdır. Ülkemizde kat mülkiyetine ilişkin düzenlemelere Medeni Kanun çatısı altında yer verilmeyip, ayrı bir kanun yapılması yoluna gidilmiştir. Toplumsal yaşamdaki gereksinimlere cevap vermesi açısından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda çok sayıda değişiklik yapılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önce kat mülkiyeti sadece aynı parsel bazında kurulabilmekteydi. 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun'la Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen maddeler ile birden fazla imar parselini kapsayacak şekilde kat mülkiyeti kurulmasına imkan verilmiştir.

Kat mülkiyeti ilişkisinde konu ve içerik itibariyle birbirine bağlı fakat birbirinden farklı olan iki hak söz konusudur. Bu haklardan biri, bağımsız bölümde sahip olunan özel mülkiyet hakkı, diğeri ise arsa ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinde Kanun'da sıkça kullanılan bazı temel kavramlar tanımlanmıştır. Kanun'da bu tanımlara yer verilmesindeki amaç, Türk hukuk sistemi açısından yeni bir mülkiyet düzeni getiren Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki bu kavramların açıklığa kavuşturulması ihtiyacıdır. Ancak söz konusu tanımlamalar açık ve anlaşılır değildir. Ayrıca bu tanımlamaların büyük çoğunluğu klasik kat mülkiyeti sistemine ilişkindir. Dolayısıyla, toplu yapılara ilişkin bazı kavramlar da dâhil edilerek söz konusu hükmün yeniden düzenlenmesi yerinde olacaktır.

Ortak yer, anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerdir. Her ne kadar "ortak yer" ifadesini kullanılıyorsa da, ortak yerlerin mutlaka yer olması gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Zira KMK.m.4'de ortak yer olarak sayılan "telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler" yer kavramına girmemektedir.

Ortak yerlere ilişkin hükümler (KMK.m.2/b, KMK.m.4) birlikte değerlendirildiğinde bir yerin ortak yer olarak kabul edilmesi için bazı unsurların bulunması gerekmektedir. Bu unsurlar; bağımsız bölüm dışında bulunma, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaraması ile korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zaruri olmasıdır.

Ortak yer tanımının yapıldığı KMK.m.2/b hükmüne göre bir yerin ortak yer sayılabilmesi için bağımsız bölüm dışında bulunması gerekir. Ancak bağımsız bölümleri ayıran duvarlar, tavan ve tabanlar bağımsız bölüm içinde yer aldıkları halde KMK.m.4 hükmünde ortak yer olarak kabul edilmiştir. Ortak yerin diğer bir unsuru “ortak yerin korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaraması” kavramları ile ilgili kanunda herhangi bir açıklama yer almamaktadır. Kanaatimizce ortak yerlerin korunmaya yaraması ile iki durum kastedilmiş olabilir. Bu durumlardan biri, ortak yerlerin anataşınmazın korunmasına hizmet etmesi, diğeri ise ortak yerlerin kat maliklerinin korunmasına hizmet etmesidir. Kullanma ve faydalanma kavramlarının tespitinde ise paylı mülkiyet hükümleri göz önünde tutulmalıdır. KMK.m.16/f.2 hükmüne göre kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler. Bu hükümde her ne kadar kullanma hakkından bahsedilmişse de, ortak yerlere ilişkin doğal ve hukuki ürünlerden yararlanma da söz konusu olabilir. Korunma ve ortaklaşa kullanma veya yararlanma unsuru ortak yerlerin tespiti açısından önemlidir. Zira bir yer tüm kat maliklerinin korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmasına tahsis edilmişse bu yerin ortak yer olduğu sonucuna varılacaktır. Ancak bir yer bağımsız bölümlerden sadece birine tahsis edilmiş ve buradan sadece o bağımsız bölüm malikinin yararlanması söz konusu ise o yer eklenti olarak nitelendirilecektir. Ortak yerlerin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olmasından maksat, ortak yerlerin kat malikleri açısından ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için gerekli olmasıdır. Kanunda ifade edilen “zaruri”lik bağımsız bölüm maliklerinin her birinin tek tek ihtiyaçları dikkate alınarak değerlendirilmemelidir. Burada bütün kat maliklerinin geneline ve zamana yayılmış olan bir zorunluluk vardır. KMK.m.4’de sayılan ortak yer ve şeyler bakımından zorunluluk unsuru gerçekleşmiş sayılır. Bu yerler bakımından zorunluluk unsurunun gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmeyecektir.

Kanunda düzenlenenler dışındaki yerlerin, ortak yer olarak kabul edilmesi bakımından zorunluluk unsurunun gerçekleştiğinin ortaya konulması (ispatlanması) gerekmektedir.

Ortak yerler kaynağı, niteliği, anayapı ile ilişkisi ve özgüleme amacı bakımından değişik şekillerde sınıflandırılabilir. Ortak yerin sınıflandırılması bakımından temel ayırım kaynağına göre ortak yerlerdir. Ortak yer niteliğinin kazanılmasında etkili olan iradenin kaynağına göre, ortak yerler, kat maliklerinin iradesinden kaynaklanan ortak yerler ve kanundan kaynaklanan ortak yerler olarak ikiye ayrılır. Kat malikleri yapacakları sözleşme ile ortak yeri belirleyebilirler. Ayrıca anataşınmazda yer alan hangi kısımların ortak yer sayılacağı yönetim planı veya onaylı projede de belirtilebilir. KMK.m.4/f.1’de üç bent halinde sayılan ve kanun gereğince ortak yer olarak düzenlenen yer ve şeyler sözleşme ile kararlaştırılmasa da ortak yer sayılacaktır.

Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenmesinde ise KMK.m.4 hükmü ile KMK.m.67 ve 69 hükümleri birlikte değerlendirilerek bir sonuca varılmalıdır. Toplu yapılarda bir tek ortak yer ve tesis kavramı ile yönetim anlayışından söz etmek mümkün değildir. Toplu yapılarda tüm kat maliklerinin yönetimine tabi ortak yer ve tesisler yanında blok ortak yerleri ve ada ortak yerleri bulunmaktadır. Toplu yapılara ilişkin kat mülkiyeti hükümlerinde blok ortak yer ve tesislerinin nelerden oluşacağına ilişkin bir hükme yer verilmemiştir. Bu durumda ortak yer tanımının yer aldığı KMK.m.2/b ve kanunen ortak yerlerin sayıldığı KMK.m.4 hükümleri birlikte değerlendirilerek bloklara ait ortak yer ve tesisler tespit edilecektir. Toplu yapı ortak yerlerini de kanundaki ayırma ve niteliğine göre sınıflandırmak mümkündür. Kanundaki ayırma göre ortak yerler, ortak yer niteliğindeki parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden oluşmaktadır. Niteliğine göre ortak yerler ise ortak hizmet yerleri ile ortak koruma yerlerinden oluşmaktadır.

Kat mülkiyeti sisteminde ortak yerlerden kat maliki, kiracı, oturma hakkı sahibi sıfatıyla çok sayıda kişi birlikte yararlanmaktadır. Kanunkoyucu birlikte yaşamının gerektirdiği özellikleri dikkate alarak kat malikleri arasında huzur ve barışın

sağlanması amacıyla kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini ayrıntılı bir şekilde düzenlemiştir.

Kat malikleri ortak yerlerden yararlanma, ortak yerleri kullanma, ortak yerlere ilişkin elatmanın önlenmesi ve istihkak davası açma, yönetime katılma hakkına sahiptirler. KMK.m.16/f.1 hükmüne göre kat malikleri, ortak yerlere arsa payı oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat maliklerinin genel kömürlük, teras, çamaşırhane gibi ortak yerleri kullanma hakkının ölçüsü aksine anlaşma olmadıkça arsa payı ile oranlıdır (KMK.m.16/f.2). Söz konusu hükümden anlaşıldığı üzere kat malikleri, ortak yerleri kullanma düzenine ilişkin anlaşma yapabilirler. Kat malikleri birbirlerinin haklarını çiğnemedikleri ve diğerlerinin yararlanmalarını engellemedikleri sürece teras, genel kömürlük, çamaşır kurutma alanları gibi ortak yerlerden arsa payları ile bağlı olmaksızın yararlanabilirler. Bu gibi yerlerin niteliği elverdiği takdirde, kullanma ve yararlanma sürekli olarak veya alanlara ya da zamanlara bölünerek nöbetleşe bir şekilde gerçekleştirilebilir. Ayrıca asansör, apartman girişi, merdiven gibi ortak yerlerin kullanımında arsa payı bir ölçü olamaz. Kat malikleri bu tür ortak yerlerden dürüstlük kuralı çerçevesinde eşit olarak yararlanırlar.

Kat malikleri ortak yerlerde paydaş durumunda olduklarından, mülkiyet hakkının koruyucu yetkilerinden yararlanarak elatmanın önlenmesi ve istihkak davalarını açabilirler. Ayrıca ortak yerlere ilişkin haksız müdahalelere karşı zilyetlikten doğan hukuki imkânlardan da faydalanabilirler.

Anataşınmazın yönetimine katılma kat malikleri açısından hem hak hem de yükümlülüktür. Bununla birlikte, kat maliklerinin oluşturduğu kurulun her zaman bir araya gelmesi zordur. Bu nedenle kat malikleri, anataşınmazın yönetimini bir yöneticiye veya yönetim kuruluna bırakabilirler. Toplu yapılarda da yönetim yetkisi kural olarak blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kuruluna aittir. Toplu yapılarda bu şekilde farklı alt yönetim birimlerinin oluşturulmasıyla karar alma mekanizması hızlandırılmıştır. Toplu yapılarda daha fazla sayıda kat malikinin bir arada yaşaması nedeniyle, yönetim planında toplu

yapıların yönetimine ilişkin farklı esasların kabul edilmesine, kat malikleri kurulunun yetkilerini temsilciler kuruluna bırakmasına ve yönetici seçimine imkân tanınmıştır.

Ortak yerlere ilişkin uyuşmazlıkların büyük çoğunluğu kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerine aykırı davranması sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülükleri sahip oldukları haklara nazaran ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir. Kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerini; ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uyma, anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını koruma, ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis, yenilik ve ilaveler yaparken kanuna uygun hareket etme, temlikli tasarruflar ve önemli yönetim işlerinin yapılmasında kanuna uygun hareket etme, ortak yerlerin onarımı için bağımsız bölüme girmeye izin verme ve gerekli işlemlerin yapılmasına katlanma, ortak yerlere ilişkin genel giderlere katılma yükümlülükleri şeklinde sıralamak mümkündür. Kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılar, oturma hakkı sahipleri veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar hakkında da uygulanır.

Kat malikleri ortak yerleri kullanırken dürüstlük kurallarına uymak, birbirini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. Kat malikleri ortak yerlerin kullanılmasında gerekli özeni göstermeli ve ortak yerlere zarar verici her türlü davranıştan kaçınmalıdırlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. 5711 sayılı Kanun değişikliği ile maliklerin rızalarının varlığının tespiti konusundaki ispat sorununu aşmak için rızanın yazılı olarak verilmesi öngörülmüştür. Diğer kat maliklerinin rızasının alınması için mutlaka kat malikleri kurulunun toplanmasına gerek yoktur. Her bir kat malikinin ayrı ayrı rızasının alınmış olması yeterlidir. Kat maliklerinden biri kural olarak, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan ortak yerlerde değişiklik yapamamaktadır. Ancak 2814 sayılı Kanun'la buna imkan verecek bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı

bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Söz konusu değişikliklerin yapılması, değişikliğin anayapıya zarar verecek nitelikte olmaması halinde mümkündür. Bu nedenle ilgili bağımsız bölüm maliklerinin rızası bulunsa dahi, bu bağımsız bölümlerde bulunan giriş, kolon ve anayapının taşıyıcı nitelikteki duvarlarında söz konusu değişikliklerin yapılması mümkün değildir. Uygulamada ortaya çıkan bazı durumlarda ortak yer ve tesislerin onarılması, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızasının alınmasını bekleyemeyecek kadar acil olabilir. 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile kat maliklerinin rızasının aranmadığı haller eklenmiştir. Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğe uygun bir biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

Ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler faydalı olanlar, çok masraflı veya lüks olanlar ile bağımsız bölüm ilavesinden oluşmaktadır. Faydalı olan yenilik ve ilaveler kapsamında KMK.m.42 hükmünde ortak yerlerin düzgün ve bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak yenilik ve ilaveler; özürülülerin yaşamı için zorunlu yenilik ve ilaveler; ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi düzenlenmiştir. KMK.m.42 kapsamında yapılacak yenilik ve ilaveler, projede öngörülmeleyen yeniliklere ilişkindir. Faydalı yenilik ve ilaveler kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar ile yapılır. Yapılacak yenilik ve ilavelerin giderleri, faydalananlar tarafından faydalanma oranına göre ödenir. Söz konusu hükümdeki gider ifadesi ile yenilik ve ilavelerin yapım, bakım ve işletme giderleri kastedilmektedir.

5378 sayılı Kanun'la 42. maddeye eklenen ikinci fıkrada özürülülerin yaşamı için zorunlu yenilik ve ilaveler düzenlenmiştir. Yapılarda Özürülülerin Kullanımına Yönelik Proje ve Tadili Komisyonları Teşkilî, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında

Yönetmeliğin 12. maddesine göre proje tadilatına ilişkin inşaat ve imalat giderleri başvuru sahibine aittir. Ancak özürhükümlerinin yaşama için zorunlu olan bu yenilik ve ilavelerden sonradan faydalanan kat malikleri de, KMK.m.42/f.3 gereği bu giderlerden faydalanma oranlarına göre sorumlu tutulmalıdır. Zira söz konusu giderlerden sadece başvuru yapmış olan kat malikinin sorumlu olması, hakkaniyete aykırı sonuçlar ortaya çıkarır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42/f.4 hükmünde ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin ve yakıt türünün değiştirilmesi özel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklikler kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri bir karar ile mümkündür. Burada sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile kastedilen kat maliklerinin oybirliğidir. Söz konusu değişikliklere ilişkin giderler, arsa payı oranına göre ödenecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.42 hükmünden farklı olarak, KMK.m.43 hükmünde çok masraflı veya lüks sayılan yenilik ve eklemelerle ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. Yapılan yenilik ve ilavelerin lüks nitelikte olup olmadığı, anataşınmazın yapılış şekline, büyüklüğüne, bulunduğu mevkinin özelliklerine ve kat maliklerinin sosyal durumlarına göre tespit edilir. Bu yeniliklerin giderlerine sadece yararlanan kat malikleri arsa payı oranında katılmaktadır. Başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki ya da onun külli ve cüz'i halefleri, yenilik ve eklemelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan kendi arsa payı oranında katılırsa, yapılan lüks yeniliklerden yararlanma hakkı kazanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m.44 hükmünde bağımsız bölüm ilavesi, üç değişik durum için öngörülmüştür. Bu durumlar, anayapının üstüne kat ilavesi, mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması ve zemin veya bodrum katlarda ya da arsanın boş kısmında KMK.m.24/f.2 hükmünde yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesidir. Kanaatimizce zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında KMK.m.44 hükmü uyarınca yapılmasına izin verilen bağımsız bölüm ilaveleri KMK.m.24/f.2'de sayılanlarla sınırlı değildir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesinde anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceği düzenlenmiştir. Temlik tasarruflarının ve önemli yönetim işlerinin yapılmasına ilişkin kararın kat malikleri kurulunda alınmış olması gerekmektedir. Toplantı dışında kat maliklerinin noter onaylı veya yazılı rızalarının alınmış olması yeterli değildir.

Kat maliklerinin ortak giderlere katılma yükümlülüğü KMK.m.20'de düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, kat malikleri ortak yerlerin bakımı, korunması, güçlendirilmesi ve onarımı ile yönetim ve ortak tesislerin işletme giderlerine katılmakla yükümlüdür. Ortak yerlere ilişkin giderlere katılma oranı kat maliklerince serbestçe belirlenebilir. Kat maliklerinin ortak giderlere katılma oranını belirlememesi durumunda tamamlayıcı hukuk kuralı niteliğindeki KMK.m.20 hükmünde öngörülen oranlar esas alınacaktır. Bu hükme göre, kat malikleri kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit olarak; ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine ise arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Kat malikleri ortak yer ve tesisleri kullanmaktan vazgeçtiğini veya bağımsız bölümünün durumu ve konumu dolayısıyla ortak yer ve tesislerden yararlanmasına lüzum ve ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek bu giderlere katılmaktan kaçınamaz.

Toplu yapılarda ortak giderlere katılma borcu KMK.m.72'de özel olarak düzenlenmiştir. Hükümde toplu yapılarda ortak giderlerin kimler tarafından ve nasıl karşılanacağını tespiti bakımından *özümlenme kriteri* dikkate alınarak ikili bir ayırım yapılmıştır. Buna göre, belli bir yapıya veya yapılardan sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat maliklerince karşılanır. Ortak yer, bağımsız bölümlerin tamamının ortak kullanım ve yararlanmasına özümlenmişse ortak giderlere bütün kat malikleri katılır. KMK.m.72 hükmünde bağımsız bölüm maliklerinin ortak giderlere hangi oranda katılacağı belirtilmemiştir. Bu nedenle

toplu yapılar bakımından da klasik kat mülkiyeti sisteminde genel giderlere katılma oranını düzenleyen KMK.m.20 uygulama alanı bulacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerine uygun hareket etmesini sağlamak amacıyla bir takım tedbir ve yaptırımlar öngörülmüştür. Bu tedbir ve yaptırımların tamamının ortak amacı kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde işlemlerini sağlamaktır.

Kanun'da öngörülen bu tedbir ve yaptırımların büyük bir çoğunluğu ortak yerlere ilişkin ortak giderlere katılma payının ödenmesini sağlamaya yöneliktir. Ortak giderlerin ödenmesini sağlayacak tedbir ve yaptırımlara Kanun'da niçin önem verildiğini yargı kararlarına yansıyan uyuşmazlıklar incelendiğinde anlamak mümkündür. Zira aynı anataşınmazda yaşamını sürdüren kat maliklerinin kendi bağımsız bölümünün dışında bulunan ortak yerlerin bakımı, korunması ve o yerlerden elde edilecek faydanın artırılması için yapılan giderlere katılma hususunda isteksiz oldukları görülmektedir. Kanunkoyucu, ortak giderlere katılma bakımından isteksiz olan kat maliklerini bu giderlere katılmaya zorlama ve böylece kat mülkiyeti düzeninin iyi bir şekilde işlemlerini sağlamak için değişik ağırlıkta tedbir ve yaptırımlar öngörmüştür. Amacı sadece ortak giderlere katılma payının ödenmesini sağlamak olan tedbir ve yaptırımlar; ortak giderlerin dava ve icra takibi yoluyla tahsil edilmesi, ortak giderler için gecikme tazminatı ödenmesi, kat maliki olmadıkları halde bağımsız bölümü kullanan diğer kişilere başvurulması, ortak gider alacağının teminatı olarak kanuni ipotek kurulması, ortak gider alacağına öncelik tanınması olarak sıralanabilir. Bu tedbir ve yaptırımların yanı sıra yönetim planına cezai şart konulması ve bağımsız bölümün zorunlu devrinin talep edilebilmesi de dolaylı olarak ortak giderlere katılma payının ödenmesini sağlamaya yönelik hükümlerdir. Gerek doğrudan gerekse dolaylı olarak aynı amacı sağlamaya hizmet eden bu tedbir ve yaptırımların koşullarının gerçekleşmesi durumunda ayrı ayrı veya birlikte uygulanması mümkündür.

Kat mülkiyeti düzeninin sorunsuz bir şekilde işlemlerini sadece ortak giderlerin ödenmesi ile mümkün değildir. Bu nedenle ortak yerlere ilişkin diğer yükümlülüklerle uygun hareket etmeyi sağlamak amacıyla da bazı tedbir ve yaptırımlar

düzenlenmiştir. Bu tedbir ve yaptırımlar, yönetim planında cezai şart öngörülmesi, kat malikinin verdiği zararlardan sorumlu tutulması, hâkimin müdahalesinin talep edilebilmesi ve bağımsız bölümün zorunlu devrinin istenebilmesidir.

Yönetim planında cezai şart öngörülmesi kanunda açıkça düzenlenmiş olan bir tedbir ve yaptırım niteliğinde değildir. Ancak yönetim planında yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat malikinin cezai şart ödeyeceğine ilişkin bir düzenlemeye yer verilebilir. Bu durumda cezai şart, yükümlülüğüne aykırı davranan kat maliki açısından bir yaptırım niteliği taşımaktadır. Ayrıca cezai şart caydırıcı etkisiyle kat maliklerini yükümlülüğüne uygun hareket etmeye sevk ettiği için de önleyici bir tedbir niteliğindedir. Yönetim planında öngörülen cezai şartın beklenen faydayı sağlaması bakımından ifaya eklenen cezai şart olarak kararlaştırılması gerekir. Cezai şartla elde edilecek gelir işletme gelirleri arasında yer alacak ve anataşınmaz ile ortak yer ve tesislere yarar sağlamak üzere harcanacaktır.

Kat malikinin verdiği zararlardan sorumlu tutulması Kanun'da bir yaptırım olarak düzenlenmiştir. KMK.m.19/f.3'e göre her kat maliki anataşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda böyle bir hüküm bulunmasa dahi genel hükümler çerçevesinde kat malikinin sorumlu tutulması mümkündür. Dolayısıyla bu hüküm bir tekrardan ibaret olup, genel hükümlere göre bir özellik arz etmemektedir.

Yükümlülükler uygun hareket etmeyi sağlamak amacıyla öngörülen tedbir ve yaptırımlardan uygulamada en fazla karşılaşılan ve en etkili olan hâkimin müdahalesini talep etmedir. Tedbir ve yaptırım niteliği olan hâkimin müdahalesinin talep edilmesiyle, hem ortak yerlere ilişkin kat malikleri kurulunda alınan kararların iptali sağlanabilmekte hem de kat maliki ve diğer kişilerin yükümlülüklerine uygun hareket etmesini sağlamaya yönelik karar alınabilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 lafzından yalnızca kat maliklerinin hâkimin müdahalesini talep edebilecekleri anlamı çıkmaktadır. Kanaatimizce, bağımsız bölümden şahsi veya sınırlı ayni hakka dayalı olarak devamlı faydalananların da menfaatinin bulunduğu durumlarda hâkimin müdahalesini talep edebilecekleri kabul edilmelidir. 5711 sayılı Kanun'la yapılan düzenleme ile kat malikleri kurulu kararlarının iptali için açılacak davaların

yöneticiye karşı açılabilmesi imkanı getirilmiştir. Bu düzenleme hem usul ekonomisi hem de davaların hızlı yürümesini sağlamak için faydalı bir düzenlemedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi çerçevesinde hâkimin verdiği kararın tespit edilen süre içerisinde yerine getirilmemesi durumunda hukuki ve cezai sonuçlar ortaya çıkacaktır. KMK.m.33 hükmünün hukuki sonucu icra yoluna başvurma ve bağımsız bölümün zorunlu devrini talep edebilme; cezai sonucu ise, idari para cezası uygulanmasıdır.

Kat malikinin yükümlülüklerine aykırı davranması diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse bağımsız bölümün mahkeme kararıyla zorunlu devri talep edilebilir. Kuşkusuz bu yaptırım, yükümlülüklerine aykırı davranan kat malikine uygulanacak yaptırım çeşitlerinden en ağır olanıdır. Kat maliklerine tanınan bu hakkın kullanılmasıyla birlikte, yükümlülüklerine aykırı davranan kat maliki bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmekte, diğer kat malikleri devredilen bağımsız bölümün maliki durumuna gelmektedirler. Aynı şekilde bağımsız bölümün mahkeme kararı sonucunda devriyle, ortak yerler üzerindeki mülkiyet payının da devri sağlanmış olmaktadır. Kanun'da sadece kat maliki ifadesi kullanılmışsa da, gerek kat maliki gerekse bağımsız bölümden yararlanan diğer kişilerin Kanun'dan doğan yükümlülüklerine aykırı davranışları zorunlu devri talep hakkı sağlamalıdır. Kat maliki, bağımsız bölümden yararlanan kişilerin bu nitelikteki davranışlarına sessiz kalıyorsa, bu davranışları engellemiyorsa bu kişilerin davranışları bakımından da KMK.m.25 hükmü uygulama alanı bulmalıdır.

KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk; *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, Ankara 2008.
- ACAR**, Faruk; “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, *e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, S. 72, Şubat 2008 (ET., 23.01.2012) (**Acar**, Devir Borcu).
- AKÇURA KARAMAN**, Tuba; “Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması”, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 93-94, 2012, s. 82-108.
- AKİPEK**, Jale G./**AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ KARAMAN** Derya; *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 6098 sayılı Yeni Borçlar Kanuna Uyarlanmış, Birinci Cilt, 9. bs., İstanbul 2012.
- AKİPEK**, Jale G./**AKINTÜRK**, Turgut; *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009.
- AKİPEK**, Jale G.; “Türk Hukuku’nda Kat Mülkiyeti”, *ABD.*, C. 23, S. 3, 1966, s. 475-495.
- ANTALYA**, Gökhan; “Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar”, *Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 10, S. 1-3, 1996, s. 103-116.
- ANTALYA**, O. Gökhan; *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I*, İstanbul 2012 (**Antalya**, *Borçlar Hukuku*).
- ARDA**, Fisun; “Kat Mülkiyeti”, *ABD.*, S. 2, 1973, s. 276-295.
- ARPACI**, Abdülkadir; “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu”, *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, İstanbul 2013, s. 124-131 (**Arpacı**, Yöneticinin Hukuki Durumu).
- ARPACI**, Abdülkadir; *Türk Hukuku’na Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984 (**Arpacı**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*).

- ARPACI**, Abdülkadir; *Türk Medeni Kanunu Açısından Müsterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul 1990.
- ARPACI**, Ahmet Murat; “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması- Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması”, *Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan, C. I*, İstanbul 2010, s. 225-248 (A. M. **Arpacı**).
- AYAN**, Mehmet; *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Gözden Geçirilmiş ve Güncelleştirilmiş 4. bs., Konya 2012 (**Ayan, Mülkiyet**).
- AYAN**, Mehmet; *Eşya Hukuku, C. III, Sınırlı Aynî Haklar*, Güncelleştirilmiş 4. bs., Konya 2012.
- AYBAY**, Aydın/**HATEMİ**, Hüseyin; *Eşya Hukuku*, İstanbul 2010.
- AYİTER**, Nuşin; *Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı)*, Ankara 1977.
- AYYILDIZ**, Güneş; “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama”, *İBD.*, C. 80, S. 2, 2006, s. 675- 706.
- BAKTIR**, Selma; “Bağımsız Bölüm İlavesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Y. 57, Ocak 1992.
- BELEN**, Herdem; “Kat Mülkiyetinden Yönetim Planına Cezai Şart Konulması”, *Prof. Dr. Nuri Çelik’e Armağan, C. I*, İstanbul 2001, s. 499- 542.
- BERTAN**, Suat/**ARIK**, K. Fikret; “Kat Mülkiyeti”, *AD.*, S. 3, Y. 40, Mart 1949, s. 314- 324.
- CAN**, Saffet; “Kat Mülkiyeti Yasası’nda Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, *TBBD.*, S. 77, 2008, s. 342-348.
- COŞAR**, Ömer Lütfi; “Toplu Yapılarda 634 Sy. Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren 5711 Sy. Kanuna “Uyarlanmamış” Yönetim Planlarının Uygulanması Sorunu”, *İBD.*, C. 86, S. 2, Mart Nisan 2012, s. 241-247.
- ÇAĞA**, Tahir; “Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler”, *AD.*, S. 5, Y. 43, 1952, s. 587-604.

- ÇELİKER**, Gönül; *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2012.
- DAVRAN**, Bülent; *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul 1972.
- DEMİR**, Levent; *Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2011.
- DEYNEKLİ**, Adnan; “4949 Sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası”, *AÜHFD.*, C. 54, S. 1, 2005, s. 191-204.
- DOĞAN**, Mehmet; “Kat Mülkiyetinin Hükümleri”, *AD.*, S. 9/10, 1974, s. 794- 827.
- EDİS**, Seyfullah; *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, Ankara 1989.
- EKİNCİ**, Hüseyin; *Doktrin ve Uygulamada Cezai Şart*, Ankara 2004.
- EREN**, Fikret; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 14. bs., Ankara 2012.
- EREN**, Fikret; *Mülkiyet Hukuku*, 2. bs., Ankara 2012 (**Eren**, *Mülkiyet*).
- ERMAN**, Hasan; *Eşya Hukuku Dersleri*, Gözden Geçirilmiş 2. bs., İstanbul 2012
- ERTAŞ**, Şeref; *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş, 9. bs., İzmir 2011.
- ESENER**, Turhan/**GÜVEN**, Kudret; *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş 5. bs., Ankara 2012.
- GERMEÇ**, Mahir Ersin; “Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükümüne Göre Anataşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar”, *THD.*, S. 10, Y. 2, Haziran 2007, s. 39-47 (**Germeç**, Faydalı Yenilik ve Eklemeler).
- GERMEÇ**, Mahir Ersin; “Kat Mülkiyetli Taşınmazda Anayapının Harap Olması”, *THD.*, S. 48, Y. 5, Ağustos 2010, s. 115-121 (**Germeç**, Anayapının Harap Olması).
- GERMEÇ**, Mahir Ersin; *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 4. bs., Ankara 2011.

- GÖKALP**, Şerafettin, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Verilen “Yapma” Borcuyla İlgili İlamların İnfazı”, *Manisa Barosu Dergisi*, S. 112, Y. 29, Ocak 2010, s. 21-24 (**Gökalp**, İlamların İnfazı).
- GÖKALP**, Şerafettin; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler”, *THD.*, S. 18, Y. 3, Şubat 2008, s. 183-192.
- GÖKÇE**, Erdoğan, “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 813-820 (**Gökçe**, Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi).
- GÖKÇE**, Erdoğan; “Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları ile İşletme-Yönetim Kooperatif Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir?”, *İBD.*, C. 74, S. 10-11-12, 2000, s. 1099-1106 (**Gökçe**, Kooperatif Sözleşmeleri).
- GÖKÇE**, Erdoğan; “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir?”, *İBD.*, C. 71, S.1, 1997, s. 104- 114.
- GÖKÇE**, Erdoğan; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20. ve 28. Maddeleri ile Yönetim Planları Üzerinde Bir İnceleme”, *İBD.*, C. 73, S. 1, 1999, s. 141-147 (**Gökçe**, Yönetim Planları).
- GÖKÇE**, Erdoğan; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Değiştiren 5711 Sayılı Kanun’dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları”, *İBD.*, C. 83, S. 2, 2009, s. 709-714 (**Gökçe**, Ortak Gider).
- GÖNENSAY**, Samim; “Kat ve Daire Mülkiyeti”, *İÜHFM.*, C. 10, S. 1-4, 1945, s. 534- 542.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper; *Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler*, İstanbul 2007.
- GÜNAY**, Cevdet İlhan; *Cezai Şart*, Ankara 2002.
- GÜRSOY**, Kemal T./**EREN**, Fikret/**CANSEL**, Erol; *Türk Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 2. bs., Ankara 1984.

- HATEMİ**, Hüseyin/**SEROZAN**, Rona/**ARPACI**, Abdülkadir; *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.
- KARAHACIOĞLU**, Ali Haydar/**ALTIN**, Mehmet; *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Ankara 1996.
- KARAHASAN**, Mustafa Reşit; “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi”, *İBD.*, C. 80, S. 1, 2006, s. 27-39 (**Karahasan**, Yönetim Planının Niteliği).
- KARAHASAN**, Mustafa Reşit; *Kat Mülkiyeti Hukuku*, İstanbul 1999.
- KARSLI**, Abdurrahim; *Medeni Muhakeme Hukuku*, 3. bs., İstanbul 2012.
- KESER**, Yıldırım; *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Ankara 2006.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Genişletilmiş 16. bs., Ankara 2012.
- KISACIK**, Şeref; “Site Yönetim Planı Örneği”, *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 1153-1174.
- KOCAAĞA**, Köksal; *Türk Özel Hukukunda Cezai Şart*, Ankara 2003.
- KORU**, Mehmet; *Kat Maliklerinin ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Ankara 1987.
- KÖPRÜLÜ**, Bülent/**KANETİ**, Selim; “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, *İÜHF 50. Yıl Armağanı*, İstanbul 1973, s. 317-334.
- KURŞAT**, Zekeriya; “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, C. 2, İstanbul 2009, s. 1177- 1188.
- KURT**, Ekrem; “Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş (Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni

- Düzenlemeler Işığında)", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, İstanbul 2013, s. 785-806.
- KURU**, Baki/**ARSLAN**, Ramazan/**YILMAZ**, Ejder; *İcra ve İflas Hukuku*, 26. bs., Ankara 2012.
- KURU**, Baki/**ARSLAN**, Ramazan/**YILMAZ**, Ejder; *Medeni Usul Hukuku*, 6100 sayılı HMK'na Göre Yeniden Yazılmış 23. bs., Ankara 2012.
- MARDİN**, Ebül'ula; "Kat Mülkiyeti", *İBD.*, S. 3, Y. 22, Mart 1948, s. 97- 103.
- NAR**, Ahmet; "Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, S. 51-52, Y. 2008, s. 42-80 (**Nar**, Sıra).
- NAR**, Ahmet; *Yabancı Para İpoteği*, İstanbul 2009.
- NOMER**, Haluk N.; *Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar*, İstanbul 2008.
- NOMER**, Haluk N.; "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, İstanbul 2013, s. 827-837 (**Nomer**, Hukuki Niteliği).
- ODYAKMAZ**, A. Nevzad; *Son Değişiklikleriyle Gerekçeli- Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, Genişletilmiş 4. bs., İstanbul 1990.
- OĞUZMAN**, Kemal/**ÖZ**, Turgut; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2*, Gözden Geçirilmiş 10. bs., İstanbul 2013.
- OĞUZMAN**, Kemal; "Kat Mülkiyeti Kanunu Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi", *İHFM.*, C. 25, S. 1-4, 1960, s. 133-192 (**Oğuzman**, Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi).
- OĞUZMAN**, Kemal; "Kat Mülkiyeti Tasarısı Hakkında", *İÜHFM.*, C. 29, S. 4, 1964, s. 1019-1037.
- OĞUZMAN**, Kemal; *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*, İstanbul 1958 (**Oğuzman**, Hal Çaresi).

- ÖĞUZMAN, M. Kemal/SELİCİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe;** *Eşya Hukuku*, 15. bs., İstanbul 2012.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda;** *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul 2010.
- ÖNEN, Ergun;** *İnşai Dava*, Ankara 1981.
- ÖZCAN, M. Hamdi/ÇATALKAYA, Cevdet;** *Son Yargıtay Kararlarıyla Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi ve Kapıcılar, İşçiler Konusu*, Genişletilmiş 2. bs., Gaziantep 1973.
- ÖZGÜR, Yılmaz;** *Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 1990.
- ÖZKAN SARUHAN, Nimet;** *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul 2007.
- ÖZKAN, Hasan;** *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, Ankara 1975.
- ÖZMEN, E. Saba/ERDEN, Hafize;** “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi”, *İBD.*, C. 74, S. 4, 2000, s. 951-980.
- ÖZMEN, E. Saba/KIR, Hafize;** *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul 2010.
- ÖZMEN, Saba;** “Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri”, *TBBD.*, S. 1, 1990, s. 73-87 (**Özmen, Ortak Yer-Eklenti**).
- ÖZTAŞ, İlker;** *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, İstanbul 2011.
- ÖZTRAK, İlhan;** “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, *AÜSBFD.*, C. 22, S. 3, Eylül 1967, s. 113-138.

- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammet;** *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku*, 13. bs., Ankara 2012.
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES Muhammet;** *İcra ve İflas Hukuku*, 10. bs., Ankara 2012.
- REİSOĞLU, Safa;** *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 22. bs., İstanbul 2011 (**Reisoğlu, Borçlar Hukuku**).
- REİSOĞLU, Safa;** *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi*, Ankara 1963 (**Reisoğlu, İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları**).
- REİSOĞLU, Safa;** *Kat Mülkiyeti*, Ankara 1967.
- REİSOĞLU, Safa;** *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, Ankara 1966 (**Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı**).
- SAĞLAM, İpek;** “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, *Prof. Dr. Hüseyin Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, C. II, İstanbul 2009, s. 1351-1372.
- SAYMEN, Ferit H.;** “Matlaplar Kanun Mudur?”, *İÜHFİM.*, C. 10, S. 3-4, 1945, s. 565-578 (Saymen, Matlaplar).
- SAYMEN, Ferit H.;** “Yine Matlaplara Dair”, *İÜHFİM.*, C.12, S. 1, 1946, s. 270-279.
- SEÇER, Yaren;** “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, *İBD.*, C. 83, S. 5, 2009, s. 2507-2527.
- SEMERCİ, Tuğba;** “Toplu Yapılarda Genel Kurul”, *İBD.*, C. 87, S. 2, 2013, s. 190-213.
- SİNANOĞLU, İlknur;** *Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, İstanbul 1996.
- SİRMEN, A. Lale;** *Eşya Hukuku*, Ankara 2013.

- SİRMEN**, Lale, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, *AÜHFD.*, S. 1-4, 1988, s.281-306 (Sirmen, Malikin Sorumluluğu).
- SUNGURBEY**, İsmet; “Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları”, *Cumhuriyet Gazetesi*, 18 Temmuz 1966.
- SUNGURBEY**, İsmet; *Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cild*, İstanbul 1970.
- ŞENER**, Yavuz Selim; *Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması*, Genişletilmiş 3. bs., Ankara 2010.
- ŞENGÜL**, Mehmet; *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul 2011.
- TANDOĞAN**, Haluk; *Türk Mes’uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet)*, 1961 Yılı Birinci Basıdan Tıpkı Bası, İstanbul 2010.
- TEKİNAY**, Selahattin Sulhi; *Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2*, İstanbul 1991.
- TEKİNAY**, Selahattin/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla, *Tekinay Eşya Hukuku, C. I*, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. bs., İstanbul 1989.
- TOK**, Türker; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler”, *THD.*, S. 17, Y. 3, Ocak 2008, s. 129-143.
- UYAR**, Talih; *İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C.4: İİK. 68-81*, 4. bs., Ankara 2008.
- VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet; *Medeni Hukuk*, İstanbul 1969.
- YALÇIN**, Ayhan; *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu*, 9. bs., İstanbul 2010.
- YAVUZ**, Nihat; *5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplu Yapıların (Sitelere) Yönetimi*, Ankara 2009.
- YILDIRIM**, Neslihan; *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, İstanbul 2011.

- YILMAZ**, Ayla; *Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara 1998.
- YILMAZ**, Halil; “Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları”, *THD.*, S. 10, Y. 2, Haziran 2007, s. 49- 58 (H. **Yılmaz**).
- YILMAZ**, Orhan; “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”, *İBD.*, C. 82, S. 2, 2008, s. 673-684 (O. **Yılmaz**, Özel Hükümler).
- YILMAZ**, Orhan; “Kat Mülkiyeti Kanununun 19/f.2. Maddesindeki Rıza ve Muvafakatın İsbatı Hakkında Bir İnceleme”, *TBBD.*, 1990/2, s. 239-243 (O. **Yılmaz**).