

İSTANBUL ŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ




**634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA
KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI**

MUSTAFA KARABAY

KASIM 2019

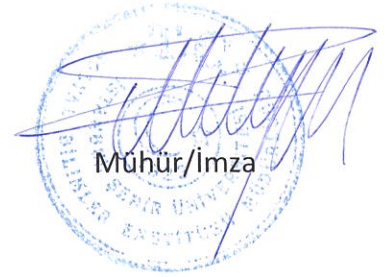
Bu tez tarafımızca okunmuş olup kapsam ve nitelik açısından, Özel Hukuk alanında Yüksek Lisans Derecesini alabilmek için yeterli olduğuna karar verilmiştir.

Tez Jürisi Üyeleri:

	KANAATI	İMZA
Prof. Dr. Mustafa Alper GÜMÜŞ (Tez Danışmanı)	<u>KABUL</u>	
Doç. Dr. İpek SAĞLAM	<u>KABUL</u>	
Dr. Öğr. Üy. Tuğba GÜLEŞ	<u>KABUL</u>	

Bu tezin İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından konulan tüm standartlara uygun şekilde yazıldığı teyit edilmiştir.

Tarih
26.11.2019



Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada zgn olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Adı Soyadı: Mustafa Karabay

İmza:



ÖZ

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA
KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI

KARABAY, Mustafa

Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mustafa Alper GÜMÜŞ

Kasım 2019, 128 sayfa

Kat Mülkiyeti, şehirleşme ve nüfus yoğunluğunun artmasıyla dikey yapılaşmanın oluşturduğu sorunlara çözüm olarak getirilmiş özel bir mülkiyet türüdür. Nüfus artışı ile birlikte yaşanan büyüme ve yine aynı hızla artan şehirleşme, bu alanda yaşayan bireylerin birtakım problemler yaşamasını kaçınılmaz kılmaktadır. Bu problemlerin çözülmesi için 23.6.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlenmiş ve bu kanunla maliklere birtakım hak ve borçlar da yüklenmiştir. Bu hak ve borçlar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun üçüncü ve dördüncü bölümlerinde düzenleme alanı bulmuştur. Bu bölümler ile bir yanda maliklerin, mülkiyet hakkının sağladığı menfaatlerden yararlanmasına ilişkin hükümler bir yanda ise bu hakların sınırlarını belirleyen yükümlülükler düzenlenmiştir. Bu çalışmamızda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve güncel yargı kararları çerçevesinde, kat maliklerinin hak ve borçlarının neler olduğu ve hangi şartlarda bu hak ve borçlardan sorumlu oldukları incelenme konusu yapılmıştır. Bu çalışma yapılırken 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 15-16. maddeleri ve 18-25. maddeleri temel alınmış ve bu konudaki çelişkilerin giderilmesi amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: 634 sayılı kanun, kat mülkiyeti, kat maliki, hak ve borçlar

ABSTRACT

THE RIGHTS AND DEBTS OF THE APARTMENT OWNERS WITHIN THE SCOPE OF THE TURKISH CONDOMINIUM LAW NO. 634

KARABAY Mustafa

LLM, Department of Private Law

Thesis Advisor: Prof. Dr. Mustafa Alper GÜMÜŞ

November 2019, 128 pages

Condominium Ownership is a special type of ownership introduced as a solution to the problems posed by the vertical settlement resulting from the increase in urbanization and population density. The growth resulting from the population increase and the urbanization increasing at an equal rate make it inevitable for individuals living in the relevant areas to experience some problems. In order to resolve these problems, the Turkish Condominium Law no. 634 was approved on 23.6.1965, and some rights and debts were also imposed on the apartment owners. These rights and debts were regulated in the third and fourth sections of the relevant law. The provisions related to the apartment owners' enjoyment of the benefits provided by the right of ownership and the liabilities defining the limits of these rights were regulated in these sections. This study examines the rights and debts of the apartment owners and under which conditions they shall be responsible for these rights and debts within the framework of the Turkish Condominium Law no. 634 and the current judicial decisions. Based on the Articles 15-16 and Articles 18-25 of the Turkish Condominium Law no. 634, this study aims to eliminate the contradictions in this regard.

Keywords: law no. 634, condominium ownership, apartment owner, rights and debts

ÖNSÖZ

İşbu çalışma, İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Bölümü'nde yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Kat mülkiyeti, şehirleşmenin ve kalabalıklaşan nüfusun mesken sıkıntısına çare olarak hukukçuların üzerinde çalıştığı ve kökü eskilere dayanan bir müessesedir. Özel bir mülkiyet türü olan kat mülkiyeti, zamanla ortaya çıkan toplum ihtiyaçları da göz önüne alınarak, her ülkenin kendi hukuk sisteminde farklı şekillerde yer etmiştir. Zira şehirleşme ve nüfus artışı tüm ülkeler için büyük bir problem teşkil etmekte ve bu durum birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Bu hususta ülkemizde yapılan düzenlemeler ilk olarak Medeni Kanun çerçevesinde yapılmaya çalışılmış ise de zaman bunun yeterli olmadığı ve bu sorunun dinamik nüfusa sahip olan ülkemizde ancak yeni bir kanunla aşılabileceği anlaşılmıştır. Dolayısıyla 23.6.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiş ve 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu bağlamda kat maliklerinin hak ve borçları hususu, kat maliklerinin birbirleri ile olan ilişkilerinin düzenlenmesi ve bu konuda çıkan sorunların çözümü açısından büyük önem arz etmektedir. Ancak bu kadar önem arz eden bu hususta, akademik anlamda güncel kaynak bulmak bir hayli güçtür. İşbu sebeplerle bu çalışmamızda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen kat maliklerinin hak ve borçları incelenmiş, bu alanda yaşanan güncel sorunlara çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Bu vesileyle öncelikle danışmanlığımı üstlenerek yazım sürecinde desteklerini esirgemeyen kıymetli hocam Prof. Dr. Mustafa Alper GÜMÜŞ'e teşekkürü borç bilirim.

Ayrıca bilgi ve birikimleriyle tezimi okuyup değerli eleştirileriyle çalışmanın gelişimine katkıda bulunan kıymetli arkadaşım Av. Yakup BAL'a, destek, fedakarlık ve dualarıyla bu günlere gelmeme vesile olan aileme ve maddi manevi her daim yanımda olan kıymetli zevcem Av. Safure SUBAŞI KARABAY'a, destekleri için teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

Öz	iv
Abstract.....	v
Önsöz.....	vi
İçindekiler.....	vii
Kısaltmalar.....	xi
Giriş.....	1
BÖLÜMLER	
1. Kat Mülkiyeti.....	4
1.1. Kat Mülkiyetine Genel Bakış.....	4
1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı.....	5
1.1.2. Kat Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi.....	6
1.2. Genel Kural.....	8
1.2.1. Tamamlanmış Bir Yapının Olması.....	9
1.2.2. Yapının Tamamının Kargir Olması.....	9
1.2.3. Her Bir Bağımsız Bölümün Başlı Başına Kullanıma Elverişli Olması.....	10
1.3. Kat Maliklerinin Hak Ve Borçları Bakımından Önem Taşıyan Temel Kavramlar.....	10
1.3.1. Anataşınmaz (Anagayrimenkul).....	11
1.3.2. Anayapı.....	11
1.3.3. Bağımsız Bölüm.....	12
1.3.4. Eklenti.....	12
1.3.5. Kat Maliki.....	14
1.3.6. Ortak Yerler.....	14
1.3.7. Kullanma Hakkı.....	16
1.3.8. Arsa Payı.....	16
1.3.9. Yönetim Planı.....	17
1.3.10. Sözleşme (Resmi Senet).....	18
1.4. Kat Mülkiyetinin Niteliği Ve Kapsamı.....	19

2. Kat Maliklerinin Hakları.....	22
2.1. Genel Olarak.....	22
2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları (Madde 15).....	22
2.2.1. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hak ve Yetkileri...22	
2.2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hak ve Yetkilerinin Sınırları.....	24
2.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları (Madde 16).....	26
2.3.1. Kat Maliklerinin Hakları.....	26
2.3.2. Başkaca Sebeplerle Yararlananların Hakları.....	27
2.3.3. Ortak Yerlerden Yararlanma Oranı.....	28
2.3.4. Ortak Yerlerin Kullanımından Doğan Problemler.....	32
2.3.4.1. Kat Maliklerinin Ortak Yerlere Haksız Olarak El Atması.....	33
2.3.4.2. Üçüncü Kişilerin Ortak Yerlere Haksız Olarak El Atması.....	35
2.3.4.3. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi.....	35
3. Kat Maliklerinin Borçları.....	38
3.1. Genel Olarak.....	38
3.2. Mükliyet Hakkını Kullanmada Özen Yükümlülüğü (Madde 18).....	38
3.2.1. Kat Malikleri Bakımından.....	40
3.2.1.1. Doğruluk Kaidelerine Uymak.....	40
3.2.1.2. Rahatsız Etmemek.....	41
3.2.1.3. Birbirlerinin Haklarını Çiğnememek.....	44
3.2.1.4. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak.....	45
3.2.2. Başkaca Sebeplerle Oturanlar Bakımından	46
3.3. Anataşınmazın Bakımı Korunması Ve Zarardan Sorumluluk (Madde 19).....	47
3.3.1. Bakım Borcu.....	49
3.3.2. Titizlikle Korunma Borcu.....	49
3.3.3. Anataşınmazda Değişiklik Yapmama Borcu.....	51
3.3.3.1. Ortak Yerlerde Değişiklik.....	51
3.3.3.2. Bağımsız Bölümlerde Değişiklik ve Onarım.....	55

3.3.4. Zarardan Sorumluluk.....	57
3.4. Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma (Madde 20).....	59
3.4.1. Genel Giderlerin Kapsamı.....	59
3.4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu Bakımından.....	59
3.4.1.2. Türk Borçlar Kanunu Bakımından.....	60
3.4.2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi.....	61
3.4.2.1. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma Yöntemi.....	62
3.4.2.2. Genel Giderlere Katılmada Yasal Yöntem.....	63
3.4.3. Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınmama.....	64
3.4.4. Genel Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımı..	66
3.4.5. Kusurlu Kişinin Sorumluluğu ve Rücu Hakkı.....	70
3.5. Sigorta Anlaşması (Madde 21).....	71
3.5.1. Kat Malikleri Kurulu Kararı.....	72
3.5.2. Sigorta Primlerine Katılma Oranı.....	72
3.5.3. Alınacak Sigorta Bedelinin Paylaştırılması.....	73
3.5.4. Özel Sigorta.....	73
3.6. Ortak Giderlerin Teminatı (Madde 22).....	74
3.6.1. Ortak Giderlerden Sorumlu Olanlar.....	75
3.6.1.1. Kat Maliki.....	75
3.6.1.2. Başkaca Sebeplerle Faydalananlar.....	75
3.6.2. Kanuni İpotek Hakkı.....	79
3.6.3. Ortak Gider Alacağıın Öncelikli Olması.....	82
3.7. Müsaade Mecburiyeti (Madde 23).....	83
3.7.1. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verilmesi Mecburiyeti.....	84
3.7.2. İzin Vermekle Yükümlü Olanlar.....	87
3.7.3. İzin Alanların Yükümlülükleri.....	87
3.7.4. Kira Sözleşmesine Etkisi.....	88
3.7.5. Zararın Karşlanması.....	89
3.7.6. Hakimin Müdahalesi.....	90
3.8. Yasak İşler (Madde 24).....	91
3.8.1. Bağımsız Bölümü Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü.....	91
3.8.2. Kat Maliklerinin Hiç Yapamayacağı Faaliyetler.....	92

3.8.3. Kat Malikleri Kurulunun Vereceği Oybirliği Kararıyla Yapılabilecek Faaliyetler.....	93
3.8.4. Kat Malikleri Kurulu Kararına Gerek Olmayan Durumlar.....	96
3.8.4.1. Muayenehaneler.....	96
3.8.4.2. Bürolar, Avukatlık Büroları, Hukuk Büroları ve Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Büroları.....	98
3.8.5. Yönetim Planı ile Düzenleme Yapılması.....	101
3.8.6. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Şerh Verilmesi.....	103
3.8.7. Yasak İşlere Aykırılığın Yaptırımı.....	104
3.9. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti (Madde 25).....	105
3.9.1. Devir Mecburiyetinin Koşulları.....	105
3.9.1.1. Borç ve Yükümlülükleri Yerine Getirmemek.....	106
3.9.1.2. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesinin Çekilmez Derecede Olması.....	107
3.9.1.2.1. Ortak Gider veya Avansın Ödenmemesi Nedeniyle Çekilmezlik.....	109
3.9.1.2.2. Hakimin Kararının Yerine Getirilmemesi Nedeniyle Çekilmezlik.....	110
3.9.1.2.3. Bağımsız Bölümün Ahlaka ve Adaba Aykırı Kullanımı Nedeniyle Çekilmezlik.....	111
3.9.2. Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devrini İsteme.....	112
3.9.3. Dava Hakkının Düşmesi.....	113
3.9.4. Mahkeme Kararının Niteliği.....	115
Sonuç.....	117
Kaynakça.....	124

KISALTMALAR

age.:	Adı geçen eser.
agm.:	Adı geçen makale.
AY:	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982).
AYM:	Anayasa Mahkemesi.
Bkz./bkz.:	Bakınız.
C.:	Cilt.
c.:	Cümle.
Dn. / dn.:	Dipnot.
Dr.:	Doktor.
E.:	Esas.
E.T.:	Erişim Tarihi.
f.:	Fıkra.
Gen.	Genel.
HD:	Hukuk Dairesi.
HFD:	Hukuk Fakültesi Dergisi.
İBGK:	İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu.
İBK:	İçtihadı Birleştirme Kararı.
İİK:	2004 sayılı İcra İflas Kanunu.
K.:	Karar.
KMK:	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.
md.:	Madde.
Müd.	Müdürlüğü.
Öğr.:	Öğretim.
Prof.:	Profesör.
RG:	Resmi Gazete.
S:	Sayı.
sf.:	Sayfa.
T:	Tarih.
TAAD:	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi.
TBK:	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.

TBMM:	Türkiye Büyük Millet Meclisi.
TDK:	Türk Dil Kurumu.
TMK:	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu.
Vb./vb.:	ve benzeri.
Vd./vd.:	ve devamı.
Vs./vs.:	ve sair.
Y.:	Yıl.
Yarg.:	Yargıtay.
YHGK:	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.



GİRİŞ

Ülkemizde özellikle son yüzyılda, şehirlerin gelişmesi ve köyden kente göçün artması birtakım sorunları da ortaya çıkarmıştır. Bu anlamda şehir merkezlerinde konut ihtiyacı artmış, bu da arsa fiyatlarının artmasına neden olmuştur. İnsanlar artan göçün ve pahalılaştan arsa fiyatlarının etkisiyle gecekondular yapılar inşa etmeye başlamış ve bu durum birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Alım gücünün azalması insanları, bir arsa üzerinde birden fazla konut içeren yapılar yapmaya yönlendirmiş ve böylece içinde yüzlerce insanın yaşadığı büyük apartman ve siteler ortaya çıkmıştır. Tüm bu gelişmeler ve beraberinde yaşanan sorunlar bu alanda yeni bir düzenleme yapılmasını zorunlu kılmıştır.

Bu alanda ülkemizde öncelikle Medeni Kanun çerçevesinde birtakım çözümler üretilmeye başlanmış ancak bu çözümler yeterli gelmemiş ve problemleri çözme konusunda etkili olamamıştır. Bu nedenle büyüyen sorunların çözümü için yeni bir kanun düzenlenmesi gerektiği anlaşılmış ve bu çerçevede 23.6.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilerek 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kat mülkiyeti, diğer mülkiyet türlerinden ayrı kendine özgü bir mülkiyet türüdür. İsviçre Medeni Kanun'u kat mülkiyeti konusunda dahi ortak mülkiyet hükümlerini benimsemişken Türk hukuk sisteminde kat mülkiyeti adıyla yeni bir bağımsız mülkiyet türü kabul edilmiştir. Nitekim kanunun hükümet gerekçesinde dahi *"medeni kanuna hiç dokunmaksızın tamamen ayrı bir kanunla, katlar üzerinde müstakil mülkiyet esası kabul edilmiştir"* denilmektedir. Kurulan bu bağımsız mülkiyet hakkı üzerinde kanunla birlikte birtakım sınırlamalar getirilmiş ve malikin dilediği gibi kullanma imkanı bir bakıma sınırlandırılmıştır.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak ifade edilen kat mülkiyetine özel bir mülkiyet niteliği kazandırmaktadır. Yani kat mülkiyeti esasen bağımsız bölümler üzerinde kurulmakta olup bu mülkiyet hakkı arsa payı ile ortak

yerlere kadar uzanmaktadır. Bu çerçevede kat maliklerinin hakları ve borçları bakımından kat mülkiyetinin niteliğinin iyi anlaşılması gerekmektedir. Çünkü kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle beraber anataşınmazdaki ortak yerlerde de kullanma imkanı getirmektedir. Özetle kat mülkiyeti; arsa payını, ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyeti ve bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkını kapsayan bir mülkiyet türüdür.

Bununla birlikte kat mülkiyetinin tarafları da şüphesiz bu mülkiyet hakkına sahip olan kat malikleri olmaktadır. Kat maliklerinin bu ortak yaşamı sağlıklı bir şekilde sürdürebilmesi, birtakım düzenlemelerin getirilmesi ile mümkün olabilmektedir. Bu sebeple Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin hak ve borçları da düzenlemektedir. Bu çalışmamızda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun düzenlediği kat maliklerinin hak ve borçları konusu ele alınmıştır. Çalışmamız üç ana başlıktan oluşmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde kat mülkiyetine genel bir giriş yapılmış, kat mülkiyetinin niteliği ve kapsamı ile tarihsel gelişimi incelenmiş ve kat maliklerinin hak ve borçları bakımından önem taşıyan kavramlardan bahsedilmiştir.

İkinci bölümde kat maliklerinin haklarından bahsedilmiştir. Bu bağlamda kat maliklerinin bağımsız bölümlerde, eklentilerinde ve ortak yerler üzerinde hangi haklara sahip oldukları, bu haklardan ne şekilde faydalanabilecekleri ve bu hakların sınırları detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise bu hakları sınırlayan borç ve yükümlülükler değinilmiştir. Bu çerçevede özellikle kat maliklerinin anataşınmazdan faydalanırken uymaları gereken kurallar, ortak giderlere katılma ve kat maliklerinin bağımsız bölümü amacına uygun kullanma gibi yükümlülükleri detaylı olarak incelenmiştir.

Çalışmamızda doktrindeki tartışmalar ve güncel Yargıtay kararları da incelenmiş olup, günümüzde ortaya çıkan güncel sorunlara da çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Bununla birlikte çalışmamızda yalnızca kat maliklerinin hak ve borçları incelenmiş olup kat irtifakı sahiplerinin hak ve borçlarına değinilmemiştir.



BÖLÜM 1

KAT MÜLKİYETİ

1.1. Kat Mülkiyetine Genel Bakış

Türk Medeni Kanunu'na hakim olan ilkeler bağlamında bir binanın katları veya dairelerinin ayrı ayrı mülkiyet hakkına konu olması mümkün değildir. Gerek bina gerekse daireler veya katlar, üzerinde buldukları taşınmazın bütünleyici parçası sayılırlar¹. Dolayısıyla arsanın malikleri bu bütünleyici parçaların da maliki olurlar. Ancak günümüzde şehirlerde nüfus yoğunluğunun artması, mesken ve işyeri ihtiyaçlarının karşılanması bakımından birden fazla kişinin birlikte hareket etme zorunluluğu, dairelerin tamamen kazanç esasına göre kiraya verilmesi ihtiyacı, arsa fiyatlarının yükselmesi ve buna bağlı olarak blok inşaatların ortaya çıkması gibi sosyal ve ekonomik sebeplerin artmasına bağlı olarak yeni çözümler üretilmesini gerektirmiştir².

Bu bağlamda kat mülkiyeti; günümüzde, toplu yaşamının ortaya çıkardığı sorunları düzenlemek amacıyla ortaya çıkmış olan bir müessesedir. Bu müessese, özellikle büyük şehirlerdeki yapılaşmadan ve buna bağlı olarak bu yapılaşma içinde olan kişi ve kişilerden kaynaklanan sorunlara çözüm olmaya çalışmaktadır.

Kat mülkiyeti, ortak mülkiyeti esas almakla birlikte getirilen yeni yasal düzenlemelerle birlikte önceden irtifak hakkına konu olan bağımsız bölümleri birçok yönden bağımsız mülkiyet kurallarına bağlı tutmakta, malikler arasındaki ilişkiyi ortak mülkiyet ve komşuluk hukuku kuralları çerçevesinde yeniden düzenlemektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinin ilk fıkrasında kat mülkiyetinin, *"arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir*

¹ Türk Medeni Kanunu, m.684: "Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır."

² REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları 231-213, 1967, sf.17; AYAN Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, Seçkin Yayınları, Ekim 2016, sf.447

mülkiyet” türü olduğu ifade edilerek kat mülkiyetinin Medeni Kanun’da düzenlenen mülkiyet türlerinden ayrı ve kendine özgü bir mülkiyet türü olduğu vurgulanmıştır³.

Kat Mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu’nda yer almamaktadır. Nitekim 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi’nde yapı üzerinde kurulacak bir üst hakkına⁴ müsaade edilmemektedir⁵. Ancak toplu yaşamının vermiş olduğu sorunların çözümü amacıyla bir düzenlemeye ihtiyaç duyulması nedeniyle öncelikle, “*müşterek mülkiyet - şahsi irtifak*”⁶ formülü bulunmuşsa da bu da yeterli olmamış ve nihayet 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 23.6.1965 yılında kabul edilerek 2.1.1966 yılında yürürlüğe girmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun yürürlüğe kabulüyle birlikte bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümlerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı kurulması imkanı doğmuştur⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinin niteliği, kurulması, kat malikleri arasında ilişkiler, kat maliklerinin hak ve borçları ve kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetimi hususlarını düzenlemektedir.

1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı

Mülkiyet hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanun’umuzda tanımlanmamış olmasına rağmen 683. maddede mülkiyet hakkının kapsamı düzenlenmiştir. Buna göre; bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeni sınırları içinde o şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olacağı ifade edilmiştir. Bununla birlikte malik malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı da istihkak davası

³ GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Şubat 2017, sf.49

⁴ Üst hakkı; bir kimseye, başkasına ait bir arazinin üstünde veya altında bulunan bir yapının maliki olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Ayrıntılı açıklama için bkz.: OĞUZMAN M. Kemal / SELİÇİ Özer / OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, Ekim 2018, sf.866

⁵ 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, md.652: Bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.

⁶ Müşterek mülkiyet – şahsi irtifak sistemi; katlar üzerinde istifade hakkı etmek isteyen kimsenin, bahse konu taşınmazda hisse sahibi olmaları, akabinde hissedarların her birinin binanın bir katından dairesinden veya bir bölümünden münhasıran istifadesini temin etmesi için 743 sayılı Kanun’un 753. maddesi uyarınca bir irtifak hakkı tesis edilmesidir. Ayrıntılı açıklama için bkz.: OĞUZMAN Kemal, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1958, sf.13 vd.

⁷ KARAHACIOĞLU Ali Haydar, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Eylül 2006, sf.53; AYAN, age, sf.447

açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir⁸. Mülkiyet hakkı, kişinin temel haklarından olup anayasamızla da koruma altına alınmış bir hak⁹. Mülkiyet hakkı yalnızca kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Bu bağlamda kat mülkiyeti, paylı mülkiyet ile benzerlik gösterse de kendine özgü bir mülkiyet türüdür.

Kat Mülkiyeti, kanunun “*Tarifler*” başlıklı 2. maddesinde kısaca; “*bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı*” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere bağımsız bölüm, kat mülkiyetinin temelini oluşturmaktadır. Nitekim kanunun 1/1. maddesinde de ifade edildiği üzere, başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerden her biri, bağımsız bir taşınmaz olarak değerlendirilmiştir¹⁰. Kanunun 3. maddesinde ise kat mülkiyetinin, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğu ifade edilmiştir.

O halde kanundaki tüm bu ifadeler birlikte değerlendirildiğinde kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre kurulan bağımsız ve kendine has özellikleri barındıran mülkiyet hakkını ifade etmektedir¹¹.

1.1.2. Kat Mülkiyetinin Tarihsel Gelişimi

Kat mülkiyeti, şehirleşmenin ve kalabalıklaşan nüfusun mesken sıkıntısına çare olarak hukukçuların çalıştığı ve kökü eskilere dayanan bir müessesedir. Özel bir mülkiyet türü olan kat mülkiyeti, zamanla gelişen toplum ihtiyaçları da göz önüne alınarak, her ülkenin kendi hukuk sisteminde farklı şekillerde yer etmiştir.

⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.605-606

⁹ Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, md.35: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

¹⁰ GERMEÇ, age, sf.69

¹¹ AYAN, age, sf.447; GERMEÇ, age, sf.69

Kat mülkiyeti, Türk Hukuku'nda Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğünden önce de yer almış bir kurumdur. Esasen kat mülkiyeti meselesi Mecelle'de düzenlenmişti. Mecelle'nin 1150. maddesinde¹², bir binada kat taksimi yapılabileceğini, 1192. maddesi¹³, kat maliklerinin birbirlerine zarar veremeyeceğini, 1193. maddesi¹⁴ ise kat maliklerinin müşterek kapıdan yararlanma imkanlarını düzenlemekteydi. Ancak bu hükümler, alt ve üst katlı yapılmış binaların taksimine ilişkin düzenlemeler olup, daha fazla katlı veya çok sayıda bağımsız bölümün bulunduğu binaların yönetimine yetecek düzenlemeler değildi¹⁵.

Yukarıda da bahsedildiği üzere Kat Mülkiyeti, Medeni Kanun'da yer almamıştır. 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin 652/2. maddesi¹⁶ uyarınca yapı üzerinde kurulacak bir üst hakkına müsaade edilmemektedir. Fakat İkinci Dünya Savaşının akabinde nüfus yoğunluğundan dolayı artan konut sıkıntısı, kat mülkiyetine olan ihtiyacı kaçınılmaz kılmış dolayısıyla bu ihtiyaca cevap olabilecek çözümler aranmaya başlanmıştır. Buna ilk çare olarak müşterek mülkiyet şahsi irtifak fikri ortaya atıldığını ifade etmiştik. Buna göre, bir taşınmazın paydaşlarından her birine binanın bir katı, bir dairesi veya bir bölümünden bağımsız olarak yararlanması için kanunun 753. maddesi¹⁷ uyarınca bir irtifak hakkı kurulmaktadır. Ancak sunulan bu çözümlerin yetersiz kalması neticesinde, bu sorunun ancak yeni bir kanunla

¹² Mecelle, md.1150: "İki kişi beyninde müşterek bir hanenin fevkani birine tahtanisi diğerine ita olunmak üzere kısmeti murad olundukta, gerek fevkani ve gerek tahtani takvim olunarak kıymet itibarile taksim olunur."

¹³ Mecelle, md.1192: "...fevkani birinin ve tahtanisi diğerinin mülkü olan ebniyede fevkani sahibinin tahtanide hakkı kararı ve tahtani sahibinin fevkanide hakkı sakfı yani güneşten ve yağmurdan tesettür ve tahaffuz hakkı olmağla birisi, diğerinin izni olmadıkça ona muzır olabilecek bir şey yapamaz ve kendi binasını yıkamaz."

¹⁴ Mecelle, md.1193: "Fevkani ile tahtaninin sokak kapısı bir olduğu halde ikisinin sahipleri ol kapıyı müştereken istimal ederler. Ahadü hüma aharı duhul ve huruçtan men edemez."

¹⁵ OĞUZMAN, age, sf.98-99; ARCAK Ali, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Kitabevi, 1988, sf.128

¹⁶ 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, md.652/2: "Bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz."

¹⁷ 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, md.753: "Malik, herhangi bir kimseye veya bir cemaat lehine kendi arsası üzerinde nişan talimi veya mürur gibi muayyen bir istifadeye mütehammil olmak şartıyla; diğer irtifak hakları tesis edebilir. Hilafına mukavele olmadıkça bu haklar başkasına temlik olunamaz ve bunların şümulü hak sahibinin adi ihtiyaçlarına göre takdir olunur. İrtifak haklarına dahil olan hükümler, bunlarda dahi caridir."

aşılabilirliği anlaşılmış dolayısıyla 23.6.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiş ve 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir¹⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu, kabul edildiği günden günümüze birçok kez değişikliğe uğramıştır. Ülkemizde yaşanan doğal afetler ve bunlara bağlı olarak yeni tedbirlerin alınması, teknolojinin gelişmesiyle tapu kayıt sistemlerinin elektronik ortama aktarılması ve büyük çaplı projelerin bu kanun kapsamına alınması gibi sebepler bu değişikliklerin yapılmasında rol oynamıştır¹⁹. 10.6.1985 tarih ve 3227 sayılı Kanunla 634 sayılı Kanuna “devre mülk hakkı”na ilişkin hükümler eklenmiştir. Yine 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla “toplu yapı” kavramı getirilerek, toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler getirilmiştir. Son değişiklik ise Kat mülkiyetinin kurulması ve tesciline ilişkin değişikliklerin yer aldığı 15.2.2018 tarih ve 7099 sayılı kanunla yapılmıştır.

1.2. Genel Kural

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel kural başlıklı 1/1. maddesinde kat mülkiyetinin genel anlamda hangi şartlarda kurulabileceği ifade edilmiştir. Buna göre; tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabileceği ifade edilmiştir.

Belirli bir arsa payına sahip olunmadan, bir binanın bağımsız bölümlerinden biri üzerinde kat maliki olmak olanaksızdır. Yani bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı ancak bağlı oldukları arsa payları ile kazanılabilir veya devredilebilir. Arsa üzerindeki paylı mülkiyet ile binanın bağımsız bölümleri arasındaki mülkiyet birbirine bağlıdır²⁰.

¹⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.605-606; ARCAK, age, sf.128

¹⁹ SARUHAN Haluk, Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Mayıs 2018, sf.5

²⁰ TEKİNAY Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, 1991, sf.4

Kanun lafzından da anlaşılacağı üzere Kat Mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulabilir. Bunun için; bir arsa üzerinde tamamlanmış bir yapının olması, yapıların tamamının kargir (taş veya tuğladan yapılan²¹) olması ve yapılarda bulunan her bir bağımsız bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir²². Bu şartların ayrı ayrı incelenmesinde fayda vardır.

1.2.1. Tamamlanmış Bir Yapının Olması

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için tamamlanmış bir yapının olması gerekmektedir. Yani bir parsel üzerinde kurulacak bir yapıda kat mülkiyeti kurulabilmesi için yapının tamamının bitmiş olması gerekmektedir.

Buna göre bir yapının tamamlanmış sayılabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesinin (a) bendine göre, ilgili kurumca verilecek yapı kullanım izninin alınmış olması gerekmektedir. Yani bir binanın kısmen tamamlanmış bölümlerinin kullanılması için verilecek izin kat mülkiyetine geçiş için yeterli olmayacaktır²³.

1.2.2. Yapının Tamamının Kargir Olması

Kat mülkiyetine konu yapının tamamının kargir olması gerekmektedir. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesi de tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyetinin kurulmayacağını ifade etmektedir. Dolayısıyla bir kısmı veya tamamı ahşap olan binalarda kat mülkiyeti kurulamaz. Ancak parsel üzerinde tamamının kargir olduğu bir yapı ile birlikte ahşap bir yapının da bulunması kargir yapıda kat mülkiyetinin kurulmasına engel değildir.

Kat mülkiyeti kurulmadan önce yapının kargir olup olmadığının tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun için binaya ait tasdikli planın incelenmesi gerekir. Bunun

²¹ TDK, <http://sozluk.gov.tr/> E.T.: 10.11.2018

²² GERMEÇ, age, sf.50; ARCAK, age, sf.129; KARAHACIOĞLU, age, sf.54

²³ KARAHASAN Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Arıkan Yayınları, Ağustos 2007, sf.58; ARCAK, age, sf.129-130

yeterli olmaması halinde ise ilgili memurca yerinde inceleme yapılmak suretiyle tespit yapılması gerekmektedir²⁴.

1.2.3. Her Bir Bağımsız Bölümün Başlı Başına Kullanıma Elverişli Olması

Kat mülkiyeti kurulacak yapıdaki her bir bağımsız bölümün başlı başına kullanıma elverişli olması gerekir. Yani bir bağımsız bölümün diğerlerinden kapı, duvar, cam gibi fiziki yapılarla fiilen ve kati suretle ayrılmış olması gerekir.

Bununla birlikte bu kullanım, bağımsız bölümün niteliğine göre de farklılık arz edebilir. Mesken olarak kullanılacak bir bağımsız bölümde bir tuvalet ve su tesisatı zaruri iken bir dükkan veya büro niteliğindeki bir bağımsız bölümde bunların aranmasına gerek duyulmaz. Yani tek başına bir oda mesken için başlı başına kullanıma elverişli olmasa da örneğin bir iş hanında böyle bir kullanım söz konusu olabilir.

Her bir bağımsız bölümün de başlı başına kullanıma elverişli olup olmadığının ilgili tapu sicil müdürlüğünce resen araştırılması gerekmektedir. Bu bağlamda onaylı inşaat projesinin de göz önünde bulundurulması gerekir²⁵.

1.3. Kat Maliklerinin Hak Ve Borçları Bakımından Önem Taşıyan Temel Kavramlar

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinde, kat mülkiyeti ile ilgili tanımlara yer verilmiştir. Kat maliklerinin hak ve borçları bakımından bu tanımlar önem arz etmektedir. Bu kavramların neleri kapsayıp kapsamadığı, kat maliklerinin hak ve borçlarının sınırlarını da belirlemektedir. Bu nedenle çalışmamızın bu bölümünde, kat mülkiyetine konu olan bu tanımların açıklamalarına yer verilecektir. Kanunun 2. maddesinde tanımlanmasına rağmen çalışmamızda kat mülkiyetinin tanımına yukarıda yer verildiğinden bu başlık altında ayrıca incelenmemiştir.

²⁴ GERMEÇ, age, sf.52; ARCAK, age, sf.132

²⁵ ARCAK, age, sf.132; KARAHASAN, age, sf.60

1.3.1. Anataşınmaz (Anagayrimenkul)

Kanunda anagayrimenkul olarak ifade edilen anataşınmaz, “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*” olarak tanımlanmaktadır (KMK md.2/a). Ancak bu tanım, kat mülkiyetinin konusunun anagayrimenkul değil bağımsız bölümler olması nedeniyle haklı olarak eleştirilmiştir²⁶.

“*Anataşınmaz*”, Türk Medeni Kanunu dışında düşünmek mümkün değildir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesi²⁷ taşınmaz mülkiyetinin konusunu belirlemektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2. maddesinde tanımlanan “*anagayrimenkul*”, 704. maddenin konusu olan araziyi ifade etmektedir. Bu bağlamda anataşınmaz; bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentilerden oluşan bir bütündür²⁸. Yani kat mülkiyetine konu arazi ve üzerindeki her türlü yapının oluşturduğu birlikteliktir²⁹.

Kanunun aksine, günümüz kullanımına da uygun olması bakımından çalışmamızda anataşınmaz ifadesini kullanmayı tercih ediyoruz.

1.3.2. Anayapı

Kanunda anayapı, taşınmazın “*yalnız esas yapı kısmında*” denilmektedir (KMK md.2/a). Bu tanımlama da yazılışı itibarıyla eleştirilmektedir³⁰.

Kanun koyucu bu tanımla anayapıyı, kömürlük garaj gibi diğer yapılardan ayırmak istemiştir. Nitekim “*yalnız esas yapı*” ifadesinden de bu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte bir taşınmazda bağımsız bölümlere ayrılmış birden fazla yapı da bulunabilir.

²⁶ TEKİNAY, age, sf.10

²⁷ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, m.704: Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

²⁸ TEKİNAY, age, sf.10

²⁹ ÖZMEN Etem Sabâ / VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, Kat İrtifakı, On İki Levha Yayıncılık, Eylül 2017, İstanbul, sf.35

³⁰ TEKİNAY, age, sf.11

Tüm bu bilgiler ışığında anayayı, anataşınmaz üzerinde bulunan ve bağımsız bölüm veya bölümlerin bulunduğu asil yapı veya yapıları ifade etmektedir³¹.

1.3.3. Bağımsız Bölüm

Kat maliklerinin hak ve borçları bakımından bağımsız bölümden ne anlaşılması gerektiği büyük önem arz etmektedir. Kanundaki tanıma göre; *“anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine”* bağımsız bölüm denilmektedir (KMK md.2/a). Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere bağımsız bölümlerin, yapımı tamamlanmış olan kargir yapının içinde yer alması ve her bölümün tek başına kullanıma elverişli olması gerekir³². Ayrıca ileride ayrıntılı olarak değineceğimiz üzere, birden fazla bağımsız bölümün birleştirilerek tek başına kullanıma elverişli hale de getirilmesi mümkün olabilmektedir.

Bağımsız bölümlerin her biri ayrı ayrı bağımsız bir mülkiyet hakkına konu olabilirler. Bu bağlamda bütünleyici parça olma kuralına istisna teşkil ederler. Bununla birlikte eklentiler de niteliği itibariyle bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılırlar³³. Eklenti bahsine aşağıda yer verilmiştir.

1.3.4. Eklenti

Kanunun 2. maddesinde eklenti için, *“bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler”* şeklinde tanım yapılmıştır.

Bununla birlikte kanunun 6. maddesinde ise; *“bir bağımsız bölümün dışında yer almakla, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler”* denilerek hangi tesislerin eklenti olabileceği sayılmıştır. Kanun lafzındaki *“gibi”* ibaresinden eklenti olabilecek yerlerin tahdidi olarak sayılmadığı buna benzer alanların da eklenti olabileceği anlaşılmaktadır.

³¹ ÖZMEN / VARDAR HAMAMCIOĞLU, age, sf.35; ARPACI Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, 1994, sf.20

³² Başlı başına kullanıma elverişli olmaya ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz.: sf.10

³³ AYAN, age, sf.453

Bir yerin eklenti niteliğini haiz olabilmesi için özgülediği bağımsız bölümün dışında yer alması (KMK md.2/a ve md.6/1) ve sözleşmede veya onaylı projede belirtilmiş olması ve beyanlar hanesine yazılmış olması gerekmektedir (KMK md.12/a). Bu beyan, eklenti ilişkisinin kurulması için zaruridir³⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6. maddesinde eklentilerin, ait oldukları bağımsız bölümün de bütünleyici parçası sayılacağı ve bağımsız bölüm maliklerinin bu eklentilerin de maliki sayılacağı belirtilmiştir. Ancak eklentilerin, bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğu hususu öğretide tartışmalıdır. Kimi yazarlar bağımsız bölüm ile eklenti arasındaki ilişkinin eşyaya bağlı bir mülkiyet hakkı olduğu görüşünde³⁵ iseler de bu ilişkinin her halükarda bütünleyici parça ilişkisi olduğu görüşünü savunan yazarlar³⁶ da vardır. Kanaatimizce de ilk görüş daha isabetlidir. Zira bağımsız bölüm ile eklenti arasında, TMK'nın 684. maddesi³⁷ bağlamında bütünleyici parça ilişkisindeki koşullar bulunmamaktadır.

Bu bağlantının sonucu olarak bağımsız bölüm mülkiyetinin devredilmesi veya kiralanması halinde eklentilerin de devredildiği veya kiralandığı kabul edilir (KMK md.6/3). Eklentiler, tek başlarına herhangi bir tasarruf işlemine konu olamazlar³⁸. Eklentiler, hangi bağımsız bölümlere özgülenmişse yalnızca o bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılabilir³⁹.

Kanundaki tanım, eklentilerin birden fazla bağımsız bölüm için de özgülenmesinin mümkün olması sebebiyle eleştirilmiştir. Nitekim kanun lafzına bakıldığında bir eklentinin yalnızca bir bağımsız bölüme özgülenebileceği anlamı çıkmaktadır. Oysaki uygulamada bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme özgülenebildiği ve tapuda

³⁴ ERTAŞ Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Nisan 2015, sf.26

³⁵ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.614; TEKİNAY, age, sf.16

³⁶ ARPACI, age, sf.20

³⁷ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, m.: Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.

Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.

³⁸ AYBAY Aydın / SANAL Nezihi, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, Ağustos 2010, sf. 26

³⁹ ODYAKMAZ Nevzad, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Alfa Yayınevi, 1997, sf.9

buna ilişkin işlemler yapılabildiği görülmektedir. Kanaatimizce de kanun lafzı için yapılan bu eleştirinin haklı olduğunu kabul etmek gerekir. Bununla birlikte kömürlük, su deposu, garaj gibi yerlerin tüm bağımsız bölümlere özgülenmesi durumunda tapu kütüğüne eklenti olarak kaydedilse dahi bu yerlerin artık eklenti vasfında olmayacağı bunların ortak yer niteliği alacağını kabul etmek gerekir⁴⁰.

1.3.5. Kat Maliki

Kat mülkiyetinde hak ve borçlar bakımından şüphesiz kat malikinin kim olduğu önem arz etmektedir. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan tüm yetki ve yükümlülükler, kat malikleri açısından düzenlenmektedir. Kanundaki tanıma göre; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip kimselere kat maliki denir (KMK md.2/a). Kat malikleri, bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmakla birlikte ortak yerler üzerinde de arsa payı oranında mülkiyet hakkına sahip olacaklardır.

Kat maliki, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Bununla birlikte bir bağımsız bölüm için bir kişi malik olabileceği gibi birden fazla kişi de malik olabilir. Yine bir kişinin de birden fazla bağımsız bölüme malik olabilmesi de mümkündür.

1.3.6. Ortak Yerler

Kat maliklerinin hak ve borçları bakımından önem arz eden kavramlardan biri de "*ortak yerler*"dir. Kanunun 2/b. maddesinde ortak yerler ifadesi tanımlanmıştır. Buna göre anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler denilmektedir. Ortak yer teriminden teknik anlamda bir "yer" veya bir "alan" anlaşılması gerekir. Nitekim kanun, bir yer veya alandan ziyade birtakım şey veya tesisleri de ortak yer olarak nitelendirmiştir⁴¹.

Ortak yerler üzerinde, kat malikleri açısından arsa payları oranında paylı mülkiyet hükümleri geçerlidir. Ortak yerlerle bağımsız bölüm arasında bir bağ söz konusudur.

⁴⁰ Ayrıntılı açıklama için bkz.: TEKİNAY, age, sf.16

⁴¹ ARPACI, age, sf.22

Bu bağlamda bağımsız bölüm mülkiyetinin devri durumunda ortak yerler üzerindeki hak ve yetkiler de kendiliğinden devredilmiş olur⁴².

Kanunun 4. maddesinde de ortak yerlerin, neler olabileceğinin sözleşme ile belirtilebileceği ve hangi yer veya şeylerin herhalde ortak yerlerden⁴³ sayılacağı ifade edilmiştir. Ayrıca bu sayılanlar dışında, kat maliklerinin ortaklaşa kullanımına, korunmasına veya faydalanmasına özgü yer veya şeylerin de ortak yerlerden sayılacağı belirtilmiştir (KMK md.4/son).

Bu bağlamda sözleşme (resmi senet) ile ortak yerler belirlenebilir. Yani örneğin kat malikleri aralarında anlaşarak başlı başına kullanıma elverişli bağımsız bölümleri dahi ortak alan olarak belirleyebilirler⁴⁴. Ancak 4. maddede açıkça sayılı ortak yerlerin, kat maliklerince sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılması mümkün değildir. Yani kanunda açıkça ortak yer olarak ifade edilen yerler, sözleşme ile ortak yer statüsünden çıkarılamaz⁴⁵. Bununla birlikte ortak yerlerin özgülenmesi konusunda bir uyuşmazlık olması durumunda onaylı mimari proje ve vaziyet planı esas alınarak çözümlenme yapılır⁴⁶.

Kanun lafzında ortak yerlerin, bağımsız bölüm dışında kaldığı ifade edilmiş olsa da bağımsız bölüm içinde yer alan örneğin, binanın sağlamlığını koruyan taşıyıcı kolonlar, bağımsız bölümün dış duvarları gibi yapılar da ortak yerlerden sayılmıştır.

⁴² AYAN, age, sf.457,459; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.614; ARPACI, age, sf.22; Ortak yerlerin devrine ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.36 vd.

⁴³ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, md.4:

“Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya 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,

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,

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

⁴⁴ GERMEÇ, age, sf.106

⁴⁵ ARPACI, age, sf.31; ARCAK, age, sf.169; KARAHACIOĞLU, age, sf.82

⁴⁶ Yarg. 18 HD 25.2.1999 288/2060 (GERMEÇ, age, sf.115)

Bu bağlamda ortak yerler tanımının kanunun 4. maddesi ile birlikte yorumlanması gerekir⁴⁷.

1.3.7. Kullanma Hakkı

Kat malikleri ortak yerler üzerinde, arsa payları oranında mülkiyet hakkına sahiptirler. Kanun'daki tanıma göre; kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki faydalanma haklarına "*kullanma hakkı*" denilmektedir (KMK md.2/b). Oysaki kat maliklerinin ortak yerlerdeki hakkı kullanım değil mülkiyet hakkıdır. Yani esasen kullanma hakkının kaynağı, ortak yer üzerindeki mülkiyet hakkıdır.

Kat maliklerinin kullanma hakkı veya doğru tabiriyle mülkiyet hakkı bakımından arsa payı önem taşımaktadır. Zira Kanun'un 16. maddesinde de kat maliklerinin ortak yerler üzerinde arsa payları oranında kullanma hakkına sahip olacağı zikredilmiştir. Bu nedenle arsa payı, kullanma hakkının sınırlarını belirlemede önem arz etmektedir.

1.3.8. Arsa Payı

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki tanımlamaya göre arsa payı, arsanın bağımsız bölümlerine özgülenen ortak mülkiyet paylarına denilmektedir (KMK md.2/c). TEKİNAY'a göre; hükümde anlatılmak istenen pay esasen arsaya değil, mülkiyet hakkına ilişkin olduğundan bu tanımlama da isabetli değildir⁴⁸. Bu nedenle Eşya Hukuku ilkeleri çerçevesinde bağımsız bölümün devri halinde arsa payı da devredilmiş sayılacağından, kat mülkiyetindeki arsa payının, "*eşyaya bağlı bir hak*⁴⁹" olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır⁵⁰.

⁴⁷ REZAKİ Sait / GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Turhan Kitabevi, 1999, sf.79

⁴⁸ TEKİNAY, age, sf.12

⁴⁹ Eşyaya bağlı haklar taşınmaz mülkiyetinden ayrı olarak devredilemezler, rehnedilemezler. Bir şey üzerindeki mülkiyet hakkının kazanılmasının ancak başka bir şeyin kazanımına bağlı olduğu durumda eşyaya bağlı mülkiyet kavramından söz edilebilir. Ayrıntılı açıklama için bkz.: OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.25

⁵⁰ ŞENGÜL Mehmet, Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı, TBB Dergisi, S.137, Temmuz-Ağustos 2018, sf.351-352

Kat mülkiyetinde arsa payı kavramına, kat mülkiyetindeki ortak mülkiyet hakkı ile bağımsız bölümler arasındaki bireysel mülkiyet hakkı arasındaki bağlantının kurulabilmesi için başvurulmuştur. Kat mülkiyeti kurulurken her bağımsız bölüm için arsa payı verilmesi zorunlu olmakla birlikte açıkta da arsa payı bırakılmayacak şekilde düzenlenmelidir. Yani arsa payı esasen ortaklara değil bağımsız bölümlere özgülenir⁵¹. Nitekim kanunun 5. maddesinde; kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payının da birlikte geçeceği; arsa payının, kat mülkiyetinden ayrı olarak devredilemeyeceği, miras yoluyla geçmeyeceği ve başka bir hakla kayıtlanamayacağı ifade edilmiştir.

1.3.9. Yönetim Planı

Yönetim planı, kat mülkiyeti düzeninde anataşınmazın yönetimine ilişkin kuralları içeren bir belgedir⁵². Yönetim planı, tabiri caizse anataşınmazın anayasası niteliğindedir. Zira yönetim planı ile anataşınmazın yönetim tarzını, kullanım tarzını, maksadını, şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri, ortak giderleri ve anataşınmaza yönelik diğer hususları düzenlemektedir.

Yönetim planı, kat maliklerinin hak ve borçları bakımından büyük önem arz etmektedir. Zira kat malikleri tarafından düzenlenen yönetim planı, kat maliklerinin hak ve borçlarının konusunu ve sınırlarını oluşturabilmektedir. Yönetim planı hem kat malikleri hem de bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananlar tarafından uyulması zorunlu bir sözleşme hükmündedir (KMK md.28/1). Bununla birlikte kat malikleri arasında bir sözleşme niteliğinde değerlendirilen yönetim planı, kat malikleri için sürekli bir borç ilişkisi meydana getirir. Zira yönetim planı ile kat malikleri arasındaki hak ve yükümlülükler ifa edilip bitecek tarzda değil belirli bir süreklilik arz eder niteliktedir⁵³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anataşınmazın yönetimine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Bu hükümlere ve diğer kanunlarda bulunan emredici hükümlere

⁵¹ AYAN, age, sf.454; GERMEÇ, age, sf.72; AYBAY / SANAL, age, sf. 30

⁵² AYBAY / SANAL, age, sf.26

⁵³ KURŞAD Zekeriya, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C.2, İstanbul 2009, s.1179

aykırı olan yönetim planı hükümleri geçersiz olacaktır. Bununla birlikte yönetim planında, bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağı veya kullanılmayacağı yönetim planı ile kararlaştırılabilir. Yine ortak yerlerin kullanımına ilişkin düzenlemeler yönetim planı ile değiştirilebilir veya kat malikleri, -kanunun emredici kurallarına aykırı olmamak kaydıyla- yönetim planı ile anataşınmaza ilişkin belli kurallar veya yasaklar koyabilirler. Buna örnek olarak; hayvan beslenmesine ilişkin veya ortak giderlerin ne şekilde toplanabileceği gibi düzenlemeler sayılabilir⁵⁴.

Yönetim planının, sözleşmeden ayrıldığı nokta; resmi senedin tapu memurunca resen düzenlenmesi zorunluken yönetim planında böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır⁵⁵. Sözleşmeye ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

1.3.10. Sözleşme (Resmi Senet)

Kat mülkiyetinde sözleşme kavramı ile kat mülkiyeti kurulurken düzenlenen resmi senet ifade edilmektedir (KMK md.2/e). Yani sözleşme, kat mülkiyeti kurulurken, tapu memuru tarafından düzenlenen ve kat maliklerinin ortak talep ve beyanlarını içerir resmi senettir⁵⁶. Sözleşme burada resmi senet niteliğinde olduğundan gerçek anlamda bir sözleşmeyi ihtiva etmeyebilir. Örneğin kat mülkiyeti kuruluşuna tek bir kat maliki katılmışsa burada bir sözleşmeden ziyade tek taraflı bir hukuki işlem söz konusudur⁵⁷.

Bu bağlamda kat maliklerinin hak ve borçları açısından sözleşme de önemlidir. Zira sözleşme ile kat maliklerinin hak ve borçlarına ilişkin düzenlemeler yapılabilir. Bunlara örnek olarak; hangi yerlerin eklenti hangi yerlerin ortak yer olarak nitelendirileceği veya hangi bağımsız bölüme ne kadarlık arsa payı özgüleneceği gibi hususlar sözleşme ile düzenlenir⁵⁸. Bu da kat maliklerinin hak ve borçları anlamında belirleyici olmaktadır.

⁵⁴ GERMEÇ, age, sf.652,653; BOZKURT Cemile, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, sf.7

⁵⁵ ÇELİKER Gönül, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012, sf.41

⁵⁶ AYBAY / SANAL, age, sf. 31; GERMEÇ, age, sf.72

⁵⁷ ARPACI, age, sf.23

⁵⁸ Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.26

1.4. Kat Mülkiyetinin Niteliği Ve Kapsamı

Kat mülkiyetinin, kendine özgü bir mülkiyet türü olduğunu ifade etmiştik. İsviçre Medeni Kanun'u kat mülkiyeti hükümlerinde dahi ortak mülkiyet hükümlerini benimsemiş olmasına rağmen bizim hukukumuzda kat mülkiyeti adıyla yeni bir bağımsız mülkiyet türü kabul edilmiştir. Nitekim hükümet gerekçesinde dahi *“medeni kanuna hiç dokunmaksızın tamamen ayrı bir kanunla, katlar üzerinde müstakil mülkiyet esası kabul edilmiştir”* denilmektedir. Kurulan bu bağımsız mülkiyet hakkı üzerinde kanunla birlikte birtakım sınırlamalar getirilmiş ve malikin dilediği gibi kullanma imkanı bir nevi çerçeve içine alınmıştır⁵⁹.

Kat mülkiyeti, Medeni Kanun'da yer alan üst hakkından farklıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde de kat mülkiyetinin; *“arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet”* türü olduğu ifade edilmektedir.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak ifade edilen kat mülkiyetine özel bir mülkiyet niteliği kazandırmaktadır. Yani kat mülkiyeti esasen bağımsız bölümler üzerinde kurulmakta olup bu mülkiyet hakkı arsa payı ile ortak yerlere kadar uzanmaktadır⁶⁰. Bu çerçevede kat maliklerinin hakları ve borçları bakımından kat mülkiyetinin niteliğinin iyi anlaşılması gerekmektedir. Çünkü kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle beraber anataşınmazdaki ortak yerlerde de kullanma hakkı doğurmaktadır. Özetle kat mülkiyeti; arsa payını, ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyeti ve bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkını kapsayan bir mülkiyet türüdür⁶¹.

Kat mülkiyetinin tesis edilmesiyle birlikte her bir bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliğini haiz olur ve kat malikleri, bu bağımsız bölümleri tek başına devredilebilme ve rehnedilebilme imkanı elde eder⁶². Bununla birlikte yine kanunun 13/4.

⁵⁹ ARCAK, age, sf.672

⁶⁰ GERMEÇ, age, sf.73; ARPACI, age, sf.24

⁶¹ ERTAŞ, age, sf.26

⁶² REİSOĞLU Safa, Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, 1966, sf.24

maddesinde de kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölümün ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanacağı ifade edilmektedir.

Tüm bu bilgiler çerçevesinde, kanun koyucunun kat mülkiyetini, birbiriyle çelişen iki farklı düşünce sistemi üzerine kurmak istediği anlaşılmaktadır. Zira kat mülkiyetinin, bir yandan bağımsız bir mülkiyet hakkını ifade etmekte olduğu, diğer taraftan da bu mülkiyet hakkının arsa payları ve ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet hakkı olduğu ifade edilmektedir⁶³.

Kanunun 1. maddesinde de ifade edildiği üzere Kat Mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulabilir. Bunun için; bir arsa üzerinde tamamlanmış bir yapı olması, yapıların tamamının kargir olması ve yapılarda bulunan her bir bağımsız bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir. Bu bağlamda tamamlanmış bir yapının olması için öncelikle fiili olarak bitirilmiş ve iskan belgesi alınmış olması gerekmektedir. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesinde, tümünün kargir olmadığı yapılarda kat mülkiyetinin kurulamayacağı açıkça ifade edilmiştir. Bununla birlikte bir yapının bağımsız olarak kullanıma elverişli bölümlerinin bulunması yani her bir bölümün ayrı ayrı ve tek başına, tahsis amacına uygun olarak kendisine yetebilecek nitelikte olması gerekmektedir. Yine kat mülkiyetinin tesisi ancak binanın tamamı üzerinde kurulması ile mümkün olabilir. Bir kısım bağımsız bölümler için kat mülkiyeti kurulup diğerleri için kurulmaması mümkün değildir⁶⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulama alanı bulabilmesi için şüphesiz kanuna uygun bir biçimde kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazın söz konusu olması gerekir⁶⁵. Bununla birlikte kat mülkiyeti kurulu bir taşınmazda anlaşmazlıkların çözümü için öncelikle -kanunlara aykırı olmamak koşuluyla- kat malikleri arasındaki kütük kaydı, sözleşme veya yönetim planı hükümleri uygulanacak. Bunlarda anlaşmazlığa ilişkin bir hüküm bulunmaması durumunda ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri

⁶³ TEKİNAY, age, sf.6

⁶⁴ GERMEÇ, age, sf.69; ARCAK, age, sf.129; AYAN, age, sf.450

⁶⁵ ARCAK, age, sf.133; GERMEÇ, age, sf.158

uygulanacaktır. Eğer Kat Mülkiyeti Kanunu'nda da bunu çözecek bir hüküm yoksa bu durumda anlaşmazlık, Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümlerine göre çözümlenecektir (KMK md.9). Sözleşme veya yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümler konulmuşsa şüphesiz bunlar geçersiz sayılacaktır.



BÖLÜM 2

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

2.1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun üçüncü bölümünde kat maliklerinin bağımsız bölümler ve ortak yerler üzerindeki hakları düzenlenmektedir. Kat malikleri kendi bağımsız bölümleri üzerinde sıradan bir mülkiyet hakkındaki gibi tasarruf yetkisine sahip olmakla birlikte ortak yerler üzerinde diğer maliklerle beraber arsa payları oranında paylı mülkiyet hükümleri uyarınca tasarruf yetkisine sahiptirler. Kanunun bu bölümünde kat maliklerinin bağımsız bölümler ve ortak yerler üzerindeki haklarını ne şekilde kullanabileceklerine ilişkin düzenlemelere yer verilmektedir.

2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları (Madde 15)

2.2.1. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hak Ve Yetkileri

Mülkiyet hakkının, hukuk düzeni sınırları içinde o şeyi dilediği gibi kullanma yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi olduğunu ifade etmiştik. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bir bağımsız bölüm ayrı ve bağımsız bir taşınmaz niteliği kazanmaktadır. Kat mülkiyetinin, Medeni Kanun'da düzenlenen mülkiyet türlerinden ayrı ve kendine özgü bir mülkiyet türü olduğunu ifade etmiştik. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 15. maddesinde de mülkiyet hakkının, kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerde ne şekilde kullanılabileceği ifade edilmiştir. Buna göre; kat malikleri, maliki oldukları bağımsız bölümler üzerinde bu Kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptirler (KMK. md.15). Yani kat malikleri, Medeni Kanun'un ve diğer kanunların bir taşınmaz malikine tanımakta olduğu kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerine sahip olacaklardır⁶⁶. Bununla birlikte kat malikinin sahip olduğu bu hak ve yetkiler eklentiler üzerinde de geçerli olacaktır⁶⁷.

⁶⁶ Ortak pis su borusunun imkan olduğu halde bağımsız bölümden geçirilmesinin mülkiyet hakkının ihlali olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 10.11.1992 9440/11081; Anataşınmazda bulunan dükkana ait reklam panosunun, bağımsız bölüme ait sınırlar içinde kaldığı bu nedenle bu panonun kaldırılması gerektiği yönünde: Yarg. 5 HD 2.3.1987 94/3105 (KARAHASAN, age, sf.207); Reklam panosu ve tabelanın bağımsız bölüm sınırlarını aşmaması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 9.7.2001

Mecelle’de dahi bu hükümle paralel olarak; her kat sahibinin, malının müstakil maliki olduğu ve mülkünde diğer maliklere zarar vermemek şartı ile dilediği gibi tasarruf edebileceği yazılmıştır. Bir malik bu tasarruftan men edilemeyeceği gibi kimse, bir maliki herhangi bir tasarrufta bulunmaya zorlayamaz⁶⁸.

Yine kat malikleri, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet haklarının ihlali durumunda; el atmanın önlenmesi, zilyetliğin korunması davaları açabilir, 5917 sayılı kanun uyarınca idare aracılığıyla tecavüzün önlenmesini talep edebilir veya bir zarar söz konusuysa tazminat talep edebilir⁶⁹. Bu yetkilerin tümü bağımsız bölümlerle birlikte eklentilere yapılacak ihlallerde de söz konusudur⁷⁰. Kiracı veya başkaca sebeplerle bağımsız bölümden yararlananların da bağımsız bölümü veya eklentileri kullanımına engel olan davranışlara karşı dava açma haklarının olduğunu da kabul etmek gerekir⁷¹.

Özetle, kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazda kişi, maliki bulunduğu bağımsız bölüm üzerinde diğer kat maliklerinin onayına ihtiyaç duymaksızın kullanma, yararlanma, devredebilme veya kiraya verebilme gibi haklarını kullanabilir. Bu durum, bağımsız

6460/7087 PULAK Tahsin Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Haziran 2019, sf.175) Kat malikinin bağımsız bölüm mülkiyeti üzerindeki mülkiyet hakkının mimari proje ile sınırlı olduğu yönünde: Yarg. 5 HD 2.3.1981 1416/1896 (GERMEÇ, age, sf.241); Eski malikin projeye aykırı yaptığı değişiklikten ve değişikliğin eski hale getirilmesinden yeni kat malikinin de sorumlu olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 11.12.2007 7676/10993, Yarg. 18 HD 17.9.2007 6677/7317 (PULAK, age, sf.165); Yönetim planında, bağımsız bölümde köpek beslenmesini yasaklayan bir hüküm bulunmamasına rağmen rahatsızlık verdiği tespit edilmesi durumunda köpeğin uzaklaştırılabileceği yönünde; Yarg. 18 HD 8.9.2014 10395/12213 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 28.10.2018)

⁶⁷ KARAHASAN, age, sf.207; AYBAY / SANAL, age, sf. 109; Kat maliklerinin, bağımsız bölümün eklentisi üzerinde bağımsız bölümdeki gibi tasarruf yetkisine sahip olduğu yönünde: Yarg. 5 HD 29.12.1969 6035/6648, Yarg. 5 HD 10.5.1982 2944/4901 (KARAHACIOĞLU, age, sf.293,294)

⁶⁸ KAŞIKÇI Osman, Mecelle’de Kat Mülkiyeti, Erzincan 1998, sf.4 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 1.11.2018)

⁶⁹ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.645

⁷⁰ TEKİNAY, age, sf.49

⁷¹ Kiracının, bağımsız bölümü kullanımının engellenmesi nedeniyle müdahalenin önlenmesi davası açabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 6.12.2010 10490/15650; Kiracıların dava hakkının, yalnızca bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin kullanımına ilişkin olabileceği yönünde: Yarg. 5 HD 17.9.1984 1558/7624 (ŞAKAR Müjdat, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Yayınları, 1991, sf.53); İntifa hakkı sahibinin mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir dava hakkı olmadığı ancak bağımsız bölümün kullanımını engelleyen eylemlere karşı dava hakkının bulunduğu yönünde: Yarg. 18 HD 13.4.2010 12220/5936 (PULAK, age, sf.164)

bölümlerden her birinin ayrı ve bağımsız bir taşınmaz olarak kabul edilmesinin doğal bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır⁷².

2.2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hak ve Yetkilerinin Sınırları

Kat malikleri, ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu mülkiyet hakkından yararlanabileceklerdir. Nitekim Medeni Kanun'da düzenlenen mülkiyet hakkı bazı noktalarda kat mülkiyetinden farklılaşmaktadır. Çünkü kat mülkiyetinde bağımsız bölümler üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı öngörülmekte iken ortak yerler veya bunların bağlantılarında ortak mülkiyet hükümleri geçerlidir.

Bu bağlamda örneğin; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6. maddesinin 3. fıkrasındaki hüküm çerçevesinde kat maliklerince bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti ile veya kat maliklerinin hakları ile bağdaşmayacak irtifak hakları kurulamaz⁷³. Yine kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ortak yerdeki arsa payından kaynaklanan ortaklığın giderilmesini veya önalım hakkının kullanımını istemeleri Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasaklanmıştır (KMK md.7,8)^{74 75}.

⁷² AYAN, age, sf.479; GERMEÇ, age, sf.237; ARCAK, age, sf.331; REİSOĞLU Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979, sf.68

⁷³ Bu hükümden anlaşılabilir; bağımsız bölümler üzerinde ancak kat mülkiyeti ile bağdaşabilecek irtifak haklarının kurulabileceğidir. Bunlara örnek olarak bir bağımsız bölüm için intifa hakkı veya oturma (sükna) hakkı kurulabilir. Ancak bunlardan ziyade bağımsız bölümler üzerinde kurulması mümkün olmayan, örneğin zemin katta bulunan bir daireden bahçeye çıkılması için geçit hakkı kurulması veya komşu daireden güneşlenme yetkisi veren bir kullanma irtifakı verilmesi bu madde hükmüne aykırılık teşkil edecektir (AYBAY / SANAL, age, sf.59; GERMEÇ, age, sf.144)

⁷⁴ Kanun koyucu KMK'nın 7. maddesinde; kat mülkiyeti rejiminin uygulandığı taşınmazlarda, TMK'nın 698. maddesi uyarınca ortaklığın giderilmesini istemeyi yasaklamıştır. Bu madde hükmü ile kat mülkiyet ilişkisinin devamı amaçlanmıştır. Dolayısıyla anataşınmazda paylı mülkiyetin müstakil hale getirilmesi istenemez. Bununla birlikte ikinci fıkrada, bağımsız bölümler üzerindeki paylı mülkiyet hükümleri bakımından birinci fıkra hükmünün uygulanmayacağı belirtilmiştir. Yani bağımsız bölüm üzerindeki paylı mülkiyet için ortaklığın giderilmesi istenebilmektedir. Bu da bağımsız bölümlerin her birinin başlı başına mülkiyete konu olabilmesinden kaynaklanmaktadır. Ayrıntılı açıklama için bkz.: ARPACI, age, sf.39

⁷⁵ KMK'nın 8. maddesinde ise kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlarda, TMK'nın 732. maddesi uyarınca önalım hakkının kullanımı da yasaklanmıştır. Bu hükümlerle de yine her bir bağımsız bölümün tek başına mülkiyet hakkına konu olabilmesi pekiştirilmiştir. Bununla birlikte ikinci fıkra ile bir bağımsız bölümde paylı mülkiyet söz konusu olduğu durumda yine yasal önalım hakkı kullanılabilir. Maddenin üçüncü fıkrasında ise kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazda sözleşme ile önalım hakkı imkanının getirilebileceği belirtilmektedir. Madde metninde ifade edilen sözleşme, kat mülkiyetini kuran resmi senettir. Ancak kat malikleri de kendi aralarında bir sözleşme ile birbirlerine önalım hakkı tanıyabilirler. Ayrıntılı açıklama için bkz.: AYBAY / SANAL, age, sf.67-69

18. maddede ifade edildiği üzere bağımsız bölümlerden veya eklentilerden yararlanma hakkı, dürüstlük kuralına ve yönetim planındaki özgülleme amacına aykırı olmadığı sürece kullanılabilir⁷⁶. Yine kanunun 19. maddesi uyarınca, kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde olsa dahi anataşınmazın bakımına, mimari durumu ile güzelliğine ve sağlamlığına aykırı faaliyetlerde bulunamayacaklardır⁷⁷. Başka bir örnek vermek gerekirse 23. madde hükmüne göre başka bir bağımsız bölümde oluşan bir bozukluğun onarımı için diğer bir bağımsız bölüme girilmesi gerektiği takdirde o bağımsız bölümde oturanların müsaade etme mecburiyetleri vardır⁷⁸. Yine bir kat maliki bağımsız bölümünü dilediği gibi kullanma hakkına haizse de 24. maddede öngörülen yasaklara aykırı olarak kullanamayacaktır⁷⁹. Kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı olsa da örneklere bakıldığında bu mülkiyet hakkının kısıtlı, sınırlandırılmış bir mülkiyet hakkı olduğu görülmektedir.

Bununla birlikte 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile de riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazlar hakkında da mülkiyet hakkına birtakım sınırlamalar getirilebilir⁸⁰.

Esasen yukarıda sayılan örnekler çalışmamızın üçüncü bölümünü oluşturan kat maliklerinin borçlarını ihtiva etmektedir. Bu bağlamda kat maliklerinin hak ve yetkilerinin sınırını, aşağıda detaylıca açıklayacağımız kat maliklerinin borçları belirlemektedir. Yani kat maliklerinin, bu borç ve yükümlülükler uydıkları ölçüde bağımsız bölümlerinden yararlanabileceklerini söylemek yanlış olmayacaktır.

⁷⁶ Güvenlik bakımından zorunluluk olan pencere veya balkonlara monte edilecek demir parmaklıkların takılmasına, üst daire için tehlike oluşturmayacak ve basamak olmayacak şekilde izin verilmesi gerektiği yönünde: YHGK 14.1.2015 1466/42 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 3.11.2018) Ayrıntılı açıklamalar için bkz.: sf.38 vd.

⁷⁷ Kat malikinin ancak anayasaya zarar vermeyecek değişiklikleri yapabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 16.10.2001 6898/8969, Yarg. 18 HD 7.5.2002 4558/5371, Yarg. 18 HD 3.10.2005 8117/8536; Binanın mimari projesinde klima, şofben, kombi gibi cihazlar için yer tayin edilmemiş olması durumunda dürüstlük kuralı çerçevesinde ve diğer kat maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde bunların konulmasına izin verilebileceği yönünde: Yarg. 18 HD 10.4.2008 314/4171 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 11.11.2018) Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.48 vd.

⁷⁸ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.84 vd.

⁷⁹ Bağımsız bölümün içkili bar olarak kullanılmasının, diğer kat maliklerinin iznine bağlı olduğu yönünde: Yarg. 5 HD 2.5.1991 3390/14352 (ERTAŞ, age, sf.132) Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.92 vd.

⁸⁰ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.55

Yargıtay kararlarında da özellikle mülkiyet hakkı kullanılırken diğer kat maliklerinin haklarının ihlal edilmemesine dikkat edilmektedir.

Kat maliklerinin kullanma, yararlanma ve tasarruf haklarını kullanırken bu sınırları aşması halinde diğer kat malikleri, kiracılar veya bağımsız bölümde başkaca sebeple oturanlar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesini talep edebilirler. Hakimin müdahalesi, taşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesi'nden dava yoluyla talep edilebilir (KMK Ek-md.1). Açılacak davada davacı, hakkı ihlal olan kat maliki, kiracı veya başkaca sebeple oturan kimseler olabilir. Davalı ise hakkın kullanılmasında sınırı aşan kat maliki, kiracı veya başkaca sebeple oturan kimsedir.

Özetle kat malikleri, bir yandan Medeni Kanun'un mülkiyet hakkına ilişkin hükümlerinden faydalanırken bir yandan da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve diğer kanunların ilgili hükümlerini de gözetmek zorundadırlar. Bu da kat mülkiyetinin kendine özgü bir mülkiyet türü olmasının sonucudur. Bu kurallar yalnızca kat malikleri için geçerli olmayıp kiracı veya bağımsız bölümde başkaca sebeplerle oturanları da kapsamaktadır⁸¹.

2.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları (Madde 16)

2.3.1. Kat Maliklerinin Hakları

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bağımsız mülkiyet hakkının, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılı olduğunu ifade etmiştik. Bu bağlamda kat mülkiyeti, bir yandan kişilere bağımsız bir mülkiyet hakkı sağlarken bir yandan da taşınmazın ortak alanları üzerinde de paylı bir mülkiyet hakkı sağlamaktadır. Nitekim kanunun 16. maddesinde; kat maliklerinin tüm ortak alanlar üzerinde payları oranında malik oldukları zikredilmektedir. Dolayısıyla kat malikleri, paylı mülkiyet hükümleri uyarınca bu ortak alanlardan faydalanma hakkına sahiptirler⁸².

⁸¹ GERMEÇ, age, sf.238

⁸² Ortak alanlarda kullanım hakkına sahip olmakla birlikte kat maliklerinin, ortak alanlarda diğer kat maliklerinin 4/5'inin rızası olmadıkça ortak yerlerde değişiklik, inşaat, onarım yapamayacakları yönünde: Yarg. 18 HD 24.9.2002 7459/8675 (İNAL Nihat, Apartman Site Toplu Konut Devremülk

Kat maliklerinin ortak alanlar üzerindeki paydaşlığı, o malike ait bağımsız bölümüne özgülenen arsa payından kaynaklanmaktadır. Başka bir ifade ile ortak alanlardaki mülkiyet hakkı, bağımsız bölüme özgülenen arsa payından ayrı düşünülemez⁸³. Bu bağlamda kat maliklerinin bu ortak yerlerden hangi ölçülerde yararlanabilecekleri kanunda belirtilmiştir.

2.3.2. Başkaca Sebeplerle Yararlananların Hakları

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak ifade edilen kat mülkiyetine özel bir mülkiyet niteliği kazandırmaktadır. Yani kat mülkiyeti esasen bağımsız bölümler üzerinde kurulmakta olup bu mülkiyet hakkı arsa payı ile ortak yerlere kadar uzanmaktadır. Kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle beraber anataşınmazdaki ortak yerlerde de kullanma hakkı doğurmaktadır. Nitekim bağımsız bölümlerin devri veya kiralanması halinde de ortak yerler de kendiliğinde devredilmiş veya kiralanmış olur (KMK md.6/4). Dolayısıyla ortak yerlerin bağımsız bölümden ayrı düşünülmesi söz konusu değildir.

Kat maliki, bağımsız bölümünde bizzat kendisi ikamet edebileceği gibi bu bağımsız bölümü üçüncü bir kişinin yararlanmasına da bırakabilir. Yani bağımsız bölümden ve ortak yerlerden yararlanma hakkını; kira sözleşmesi, oturma hakkı veya başkaca bir hakka dayalı olarak kullanan kişiler de bağımsız bölüm malikinin halefi olarak kullanabilirler. Bu durumda bağımsız bölümden yararlanan kimseler tıpkı kat maliki gibi ortak yer ve tesislerden de kat malikinin yararlanacağı oranda yararlanabilirler⁸⁴. Bu hakkın kullanımına diğer kat malikleri engel olamazlar⁸⁵.

Kira sözleşmesi ile ortak yerlerin kullanımının kısıtlanıp kısıtlanamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Kira sözleşmesiyle, örneğin garajın kullanılmamasına yönelik bir hüküm

Yönetimi, Seçkin Yayınları, Ocak 2019, sf.142), Yarg. 18 HD 17.4.2002 3250/4430 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 17.12.2018)

⁸³ GERMEÇ, age, sf.243

⁸⁴ Yarg. 18 HD 29.6.1987 15340/12739, Yarg. 18 HD 4.6.2001 5323/5591 (İNAL, age, sf.138,140)

⁸⁵ KARAHASAN, age, sf.209; ARCAK, age, sf.336; GERMEÇ, age, sf.244

koyulabileceğini kabul eden yazarlara⁸⁶ karşılık, 6. maddeye rağmen ortak yerlerin kira ilişkisinden ayrı düşünülemediği dolayısıyla kira sözleşmesine bu yönde bir hüküm konulamayacağını savunan yazarlar da mevcuttur⁸⁷. Kanaatimizce kiracının kullanımının zorunlu olduğu merdiven, koridor, otomat, asansör, giriş kapısı veya tesisat gibi ortak yerlerin kullanımının kira sözleşmesi kapsamı dışında bırakılması söz konusu olmasa da kömürlük, ortak bahçe, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi ortak yerlerin kullanımının, elverişliliği engellemediği sürece sınırlandırılabilirliği kabul edilmelidir. Nitekim kat malikinin, bağımsız bölümünü kiralarken mülkiyet hakkı çerçevesinde belirli koşullarla kiralayabilmesi doğaldır⁸⁸.

Bununla birlikte ortak yerlerden yararlanmaya ilişkin düzenleme veya sınırlamalara yönetim planı ile getirilmiş hükümler kiracı ve bağımsız bölümden başkaca sebeplerle yararlanan kişileri de bağlayacaktır.

2.3.3. Ortak Yerlerden Yararlanma Oranı

Kat malikleri paylı mülkiyet hükümlerine göre ortak alanlardan yararlanma hakkına sahiptirler. Bu hak, genellikle arsa payı oranında hak sağlar. Ancak bu ortak yerlerden yararlanma hakkının ölçüsü ortak yerin niteliğine göre değişebilmektedir. Kanunun 16/2. maddesinde bu hakkın; genel kömürlük, ortak bahçe⁸⁹, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü -aksine sözleşme olmadıkça- her kat malikinin sahip olduğu arsa payı ile orantılı olduğu belirtilmiştir⁹⁰. Kanun burada aksine sözleşme yapma imkanını açık tutmuş olduğundan bu ortak alanlardan dürüstlük kuralına aykırı olmamak kaydıyla yalnızca bir kat malikinin yararlanmasına imkan tanınabileceği gibi tüm kat maliklerinin eşit oranda kullanımı da kararlaştırılabilir⁹¹. Ancak bu konuda Yargıtay, özellikle kat maliklerinin iradesini

⁸⁶ GERMEÇ, age, sf.145; ŞENGÜL, age, sf.354

⁸⁷ ARCAK, age, sf.214

⁸⁸ ARPACI, age, sf.39

⁸⁹ Yarg. 18 HD 2.3.2015 15618/3103 (GERMEÇ, age, sf.250)

⁹⁰ Ortak yerdeki kullanımın kat maliklerinin arsa payı ile sınırlı olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 2.7.2003 4943/5799 (İNAL, age, sf.142); Ortak yer niteliğindeki çatıdan tüm kat maliklerinin arsa payları oranında yararlanabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 10.4.2006 1672/2950 (GERMEÇ, age, sf.251)

⁹¹ TEKİNAY, age, sf.50; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.89

ön planda tutmakta ve hakimın kat malikleri adına karar vermesinin önüne geçmektedir⁹².

Bununla birlikte arsa payı oranında kullanım her zaman hakkaniyetli olmayabilir. Örneğin, merdivenlerin, otomatların, asansörlerin veya giriş kapılarının kullanımında arsa payının ölçü alınması bu yerlerin nitelikleri ile bağdaşmaz. Dolayısıyla bu gibi yerlerden kat maliklerinin, pay oranına bakılmaksızın gereksinimleri ölçüsünde yararlanma hakkına sahip oldukları kabul edilmelidir⁹³. Arsa payı oranında kullanım hakkı, ortak yerin bir kısmının sürekli olarak işgal edilmesi şeklinde de söz konusu olabilir. Örneğin, çatı üzerine anten veya güneş enerjisi paneli kurdurmak suretiyle işgal edilmesi halinde kullanım hakkının, kat malikinin arsa payı oranını geçmemesi gerekmektedir⁹⁴.

Kat maliklerinin ortak yerlerin kullanım koşullarını veya ölçüsünü değiştirebilmeleri mümkündür⁹⁵. Bunun için tüm kat maliklerinin oybirliğinin sağlanmış olması gerekmektedir. Yine yönetim planına konulacak bir hükümle de ortak alanlardan yararlanma oranının değiştirilebilmesi mümkündür. Yönetim planında aksine bir hüküm bulunmadıkça veya kat maliklerinin tamamının oybirliği ile aldıkları bir karar olmadıkça her kat maliki ortak yerlerden, ortak mülkiyet hükümlerine göre arsa payı oranında faydalanabileceklerdir. Ancak bu değişikliklerin yalnızca kullanımı düzenleyici şekilde olabileceği kabul edilmektedir⁹⁶.

⁹² Kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanma hakkı arsa payı ile oranlı olduğu, hakimın kat maliklerinin iradesi yerine geçerek oran belirlemesinin doğru olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 27.10.2015 16265/15331 (GERMEÇ, age, sf.249)

⁹³ ŞENGÜL, age, sf. 360; KARAHASAN, age, sf.208; ARCAK, age, sf.335; AYBAY / SANAL, age, sf. 111; AYAN, age, sf.480

⁹⁴ Yarg. 18 HD 4.11.2003 6872/8579 (PULAK, age, sf.167,174); Çatı, her bağımsız bölüm için ayrı güneş enerjisi ısıtma tesisi kurulmasına elverişli değilse tek bir kat malikinin bu sistemi kurmasına müsaade edilemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 9.10.2006 8031/7463 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 20.12.2018); Kablolü yayın sisteminin bulunması halinde anten kullanımının zorunlu olmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 2.10.2001 9076/8354; Bir gereksinim olarak TV anteninin, diğer kat maliklerinin rızası aranmaksızın çatıya konulabilmesi için, ortak bir anten sisteminin bulunmaması, her bağımsız bölüm için anten yeri bulunması, anten konulacak yerin arsa payı oranını aşmaması ve anten sisteminin anayapıya zarar vermemesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 27.06.2006 2720/5352 (PULAK, age, sf.173,175)

⁹⁵ Yarg. 18 HD 13.4.2010 12220/5936 (PULAK, age, sf.171)

⁹⁶ GERMEÇ, age, sf.244; Yarg. 18 HD 14.6.1999 6211/7670 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 24.12.2018); Yarg. 20 HD 31.5.2017 1221/4796; Yönetim planında belirli bir ortak yerin yalnızca bir bağımsız bölüme özgü olduğu yönünde hüküm bulunması halinde bu hükmün açıklayıcı

Bu bağlamda, yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararıyla ortak yerlerden yararlanma ne ölçüde değiştirilebilir veya sınırlandırılabilir sorusu gündeme gelebilmektedir. Nitekim 16. maddenin ikinci fıkrasında “aksine sözleşme olmadıkça” denilerek kat maliklerinin aralarında anlaşarak farklı oranlarda yararlanma hakkı tahsis edebilecekleri ifade edilmiştir. Bu husus esasen doktrinde de tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kat maliklerinden yalnızca birine, münhasıran kullanım hakkı sağlayan yönetim planı hükmünün geçerli olmayacağı ve bu hükmün iptalinin istenebileceği ifade edilmektedir⁹⁷. Başka bir görüşe göre, ortak yerlerin de niteliği göz önünde bulundurulmak ve kanunun emredici kurallarına aykırı olmamak kaydıyla kullanım hakkının düzenlenebileceği kabul etmektedir⁹⁸. Yine başka bir görüşte ise yönetim planı ile aynı hak niteliğinde özgülemelerin yapılamayacağı ifade edilmektedir⁹⁹. Bununla birlikte yönetim planı ile ortak yerlerden yararlanma hakkını ortadan kaldırmanın mümkün olmadığını, bunun kat malikinin kanuni hakkı olduğunu ifade eden yazarlar da mevcuttur¹⁰⁰. Yargıtay’ın da eski tarihli kararlarına bakıldığında; bahçeden, çatı veya teras katından, yararlanmanın sadece bir kat malikine bırakıldığı yönetim planı hükmünün geçerli olmayacağı ve iptalinin istenebileceği yönünde kararlar vermiştir¹⁰¹. Ancak son yıllarda verilmiş olan kararlarda, ortak yerlerin kullanımının yönetim planı ile bir veya birkaç kat malikine bırakılabileceğini kabul etmektedir¹⁰².

nitelikte olduğu, dolayısıyla diğer kat maliklerinin bu ortak yerlerden 16. madde hükmüne faydalanabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 4.2.2008 8713/854 (PULAK, age, sf.168)

⁹⁷ AYAN, age, sf.481

⁹⁸ GERMEÇ, age, sf.244

⁹⁹ KURŞAD, age, s.1181

¹⁰⁰ KARAHACIOĞLU, age, sf.295

¹⁰¹ Yarg. 5 HD 20.4.1981 3332/4407, Yarg. 5 HD 31.12.1980 3807/4380 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 28.12.2018)

¹⁰² AKSAN NAR Şerife, Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013, sf.56; Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.10; Yarg. 20 HD 21.3.2019 1113/2029, Yarg. 7.3.2016 8140/3830; Anataşınmazın, bahçe, teras gibi ortak yerlerinin salt kullanımının, bağımsız bölüm veya bölümlere yönetim planıyla bırakılabileceği, bazı ortak yerlerin kullanımının kat maliklerinden biri veya birkaçına verilmesinin kat maliklerinin ortak yerdeki mülkiyet hakkını ortadan kaldırmayacağı gibi ortak yerlerin kullanma maksat ve şeklinin yönetim planında düzenlenebileceği, yönetim planıyla tanınan kullanma hakkının aynı değil şahsi bir hak olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 27.1.2004 9241/426 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 28.12.2018) Kat malikleri aralarında anlaşarak ortak yerlerin kullanımını bir veya birkaç kat malikine bırakabileceği ancak bu durumun mülkiyet hakkını ortadan kaldırmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 18.10.2001 8033/9124 (İNAL, age, sf.142), Yarg. 5 HD 3.10.1983 7631/7715 (KARAHACIOĞLU, age, sf.308); Kat maliklerinin aralarında anlaşarak ortak yerlerin kullanımını bir kat malikine bırakmış olmasının, bu ortak yerin onarımı için diğer kat maliklerinin sorumluluğunu ortadan

Kanaatimizce yönetim planıyla bu şekilde bir düzenleme yapılması ortak yerin niteliğine göre değişebilecektir. Kat maliklerinin kullanımının zaruri olduğu ve mutlak ortak yer veya tesislerin, örneğin; anataşınmazın temeli, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon, merdivenlerin, otomatların, asansörlerin, giriş kapılarının veya tesisatların kullanımına ilişkin yönetim planı ile bir sınırlama getirilmesi veya bir kat malikinin münhasıran kullanımına özgülenmesi söz konusu değildir. Bununla birlikte yönetim planı ile yukarıda sayılanlar dışındaki ortak yerler bakımından kullanım hakkının düzenlenebileceği de kabul edilmelidir. Yani kanundaki emredici hükümlere ve dürüstlük kuralına aykırı olmadığı sürece kat malikleri, yönetim planı ile genel kömürlük, ortak bahçe, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerin kullanımını birkaç kat malikine bırakabilecekleri gibi münhasıran tek bir kat malikinin kullanımına da özgüleyebilirler. Bununla birlikte örneğin yalnızca bir bağımsız bölümden giriş-çıkış yapılabilen teras, bahçe, avlu veya dükkan önündeki boşluk niteliğinde ortak yerlerin, yalnızca o bağımsız bölümün kullanımına özgülenebileceğini de kabul etmek gerekir¹⁰³. Buna rağmen bu yerlerden yararlanma hakkı tek bir kat malikine bırakılmış olsa dahi ortak yer niteliğini kaybetmez.

Ayrıca kat maliklerinden biri, ortak yerlerden diğer kat maliklerinin yararlanmasına muvafakat vermesi durumunda, bu muvafakatini haklı bir sebebi olduğu takdirde geri alabilecektir¹⁰⁴.

Yargıtay'ın isabetli olarak, kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanırken, diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmemesi ve anayarıya zarar vermemesi yönünde kararlar verdiği görülmektedir¹⁰⁵.

kaldırmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 20.5.2003 3163/4144 (ERTAŞ, age, sf.143); Yarg. 18 HD 25.9.1997 8858/8235, Yönetim planına, ortak yerin kat maliklerinden birinin kullanımına özgülenmesinin dürüstlük kuralına aykırı olması halinde yönetim planının iptali edilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 9.7.2002 7079/7798 (GERMEÇ, age, sf.252,253); Yönetim planında ortak yerlerin kullanımı bir veya birkaç kat malikine bırakılmışsa, yönetim planının iptali için bu durumun diğer kat malikleri için çekilmez olduğunun ispatı gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 10.11.1986 14380/14922 (İNAL, age, sf.139)

¹⁰³ ŞENGÜL Mehmet, Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmalar Dergisi, C.18, S.3, 2012, sf.221 vd.

¹⁰⁴ ARCAK, age, sf.339

¹⁰⁵ İlgili Yargıtay kararları için bkz.: sf.41,42,44,52'deki dn.

2.3.4. Ortak Yerlerin Kullanımından Doğan Problemler

Ortak yerler özgüledikleri amaç dışında kullanılamazlar. Yani kat malikleri, ortak yerlerden amacı dışında faydalanamazlar¹⁰⁶. Örneğin bahçe niteliğinde olan bir yerin otopark olarak kullanılması mümkün değildir. Bununla birlikte kat malikleri ortak yerlerden yararlanırken birbirlerinin haklarını da çiğnememekle yükümlüdürler¹⁰⁷. Bu bağlamda, kat malikleri ortak yerlerde paylı mülkiyet hükümlerine göre paydaş durumunda olduklarından mülkiyet hakkına ilişkin koruyucu yetkilerden yararlanırlar. O halde kat maliki, ortak yerler üzerindeki zilyetliğin engellenmesi veya ortak yerdeki paya haksız olarak el atılması halinde, diğer kat maliklerinin onayı aranmaksızın, el atmanın önlenmesi veya çekişmenin giderilmesi davası açabilir, 5917 sayılı kanun uyarınca idare aracılığıyla tecavüzün önlenmesini talep edebilir¹⁰⁸ veya KMK'nın 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesini talep edebilir. Ayrıca bu bağlamda haksız işgal tazminatı da talep edilebileceği¹⁰⁹ gibi bir zarar meydana gelmişse bu zararın tazminini de talep edilebilir.

¹⁰⁶ Merdiven sahanlığında ayakkaabilik bulundurulmasının ortak yerin, amacı dışında kullanım olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 27.3.2001 2271/2944 (PULAK, age, sf.176)

¹⁰⁷ Yarg. 18 HD 29.3.2001 2269/3006, Yarg. 18 HD 26.4.2001 3685/4234 (İNAL, age, sf.137,141), Yarg. 18 HD 22.12.2011 9109/13102, Yarg. 18 HD 29.11.2010 11185/15289 (PULAK, age, sf.171); Yönetim planı ile yasaklama bulunmadığı ve dış görünüşü ve estetiği bozmadığı takdirde işyerini tanıtım reklam panosu veya tabela asılabileceği yönünde: Yarg. 20 HD 9.4.2018 2898/2763, (PULAK, age, sf.168); Çatı katına girişin güvenlik nedeniyle de olsa engellenmeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 15.6.2010 1949/9008 (PULAK, age, sf.171)

¹⁰⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.646; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.68

¹⁰⁹ Ecrimisil, haksız zilyedin kullanma karşılığı ödeyecekleri tazminat yani bir çeşit kira bedelidir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına bakıldığında ecrimisil talebi yönünden haksız işgal eden kat malikinin intifadan men edilmesi yani diğer kat maliklerinin bu yerden kendilerinin de faydalanmak istediklerini beyan etmeleri koşulu aranmaktadır. O halde ecrimisil talebinin kabulü ancak bu intifadan men koşulunun gerçekleştiği tarihten itibaren mümkün olabilir. (OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.124 vd.); Ortak alana yapılan haksız müdahalede, kat maliklerince veya yönetimce intifadan edilmedikçe ecrimisil talep edilmesinin mümkün olmadığı yönünde: YHGK 20.12.2006 794/816, Yarg. 18 HD 16.6.2014, 7080/10577 (GERMEÇ, age, sf.247,250), Yarg. 18 HD 27.2.2012 210/1937 (PULAK, age, sf.171); Ecrimisil talebinin ancak intifadan men şartının gerçekleştiği tarihten itibaren kabul edilebileceği yönünde: Yarg. 18 HD 5.4.2001 2279/3331 (İNAL, age, sf.137); "Kural olarak, intifadan men edilmedikçe paydaşlar birbirlerinden ecrimisil isteyemezler. İntifadan men koşulunun gerçekleşmesi de ecrimisil istenen süreden önce davacı paydaşın davaya konu taşınmazdan ya da gelirinden yararlanmak isteğinin davalı paydaşa bildirilmiş olmasına bağlıdır. Ancak, bu kuralın yerleşik yargısal uygulamalarla ortaya çıkmış birtakım istisnaları vardır. Bunlar; davaya konu taşınmazın kamu malı olması, ecrimisil istenen taşınmazın (bağ, bahçe gibi) doğal ürün veren yada (işyeri, konut gibi) kiraya verilerek hukuksal semere elde edilen yerlerden olması, paylı taşınmazı işgal eden paydaşın bu yerin tamamında hak iddiası ve diğerlerinin paydaşlığını inkar etmesi, paydaşlar arasında yapılan kullanım anlaşması sonucu her paydaşın yararlanacağı ortak taşınmaz veya bölümlerinin belirli bulunması, davacı tarafından diğer paydaşlar aleyhine daha önce bu taşınmaza ilişkin, elatmanın önlenmesi, ortaklığın giderilmesi, ecrimisil ve benzeri davalar açılması veya icra takibi yapılmış olması halleridir. Bundan ayrı, taşınmazın getirdiği ürün itibarıyla de, kendiliğinden oluşan

Bununla birlikte bağımsız bölümden başkaca bir sebeple yararlanan kimselerin de ortak yerlere haksız müdahalelere karşı bu davaları, kendilerinin kullanımına engel olduğu takdirde açabileceklerini kabul etmek gerekir¹¹⁰. Yine ortak alana müdahale eden kişinin bağımsız bölümden başkaca bir sebeple yararlanan kimselerden olması durumunda bu kişi ile beraber bağımsız bölüm malikine de husumet yöneltilmesi gerekmektedir¹¹¹.

2.3.4.1. Kat Maliklerinin Ortak Yerlere Haksız Olarak El Atması

Kat malikleri ve bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananlar hem kendi bağımsız bölümlerinden hem de ortak yerlerden faydalanırken birbirlerinin haklarını gözetmek ve çiğnememekle yükümlüdürler. Hangi yer, şey veya tesislerin ortak alan olarak nitelendirileceği Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde belirtilmiştir. Kanunda açıkça ortak yer olarak ifade edilen yer veya şeylerin, kat maliklerinin sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarabilmesi mümkün değildir. Yani kanunda açıkça ortak yer olarak ifade edilen yerler, sözleşme ile ortak yer statüsünden çıkarılamaz. Ayrıca hiçbir kat maliki bu yerlerden bir kısmını ayırmak suretiyle kendi kullanımına özgüleyemez¹¹².

Ortak yerlerin kullanımı ve yönetimi bakımından kat malikleri arasında uyuşmazlık çıkması durumunda uyuşmazlık konusu, kat malikleri kurulunca çözülebilir (KMK md.32/3). Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliki karara karşı

ürünler; biçilen ot, toplanan fındık, çay yahut muris tarafından kurulan işletmenin yahut, başlı başına gelir getiren işletmelerin işgali halinde intifadan men koşulunun oluşmasına gerek bulunmamaktadır.” (Yarg. 8 HD. 29.4.2019 3515/4432 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 20.10.2019); “İntifadan men, dava şartı olup yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilir ve yemin dahil her türlü delil ile ispatlanır.” (Yarg. 8 HD 7.2.2019 6325/1187 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 20.10.2019); Ortak amaca tahsis edilmiş olan yerlerin kiraya verilmesi mümkün olmadığından tüm kat maliklerinin onayı olsa dahi ecrimisil istenemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 2.6.2016 9463/8931 (PULAK, age, sf.621)

¹¹⁰ KARAHACIOĞLU, age, sf.294; Yarg. 18 HD 31.3.1998 1315/3388, Yarg. 18 HD 28.3.1996 2383/3081 (GERMEÇ, age, sf.245); Yarg. 18 HD 14.10.2003 6543/7680 (PULAK, age, sf.174)

¹¹¹ Yarg. 18 HD 8.5.2002 4711/5404; Bu tür davalarda yargılamanın sonucunun kiracıyı da etkileyecek olması nedeniyle kiracının da davaya dahil edilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 18.3.2013 2903/4039 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 6.1.2019)

¹¹² YHGK 10.2.1995 759/38, Yarg. 18 HD 4.6.1998 5049/6646 (GERMEÇ, age, sf.246,253); Yarg. 20 HD 11.10.2017 4648/7600, Yarg. 18 HD 27.10.2008 6921/11064, Yarg 18 HD 2.7.2003 4943/5799 (PULAK, age, sf.169,172,174); Ortak yerlerden tüm kat maliklerinin kullanım hakkı olup, bu yerlerin bir bağımsız bölüme katılarak kullanımının mümkün olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 17.4.2003 2469/3154 (KARAHACIOĞLU, age, sf.296)

mahkemeye başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilir. Bu tür anlaşmazlıkların çözümü için kat malikleri kuruluna gitmeksizin de mahkemeye başvurulabileceği kabul edilmektedir¹¹³. Hakim ilgilileri dinleyerek, kanuna ve yönetim planına, bunlarda bir hüküm bulunmaması durumunda genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre kararını verecektir (KMK md.33/2)¹¹⁴.

Hakimin müdahalesi, anataşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'nden talep edilebilir. Davacı, hakkı ihlal edilen kat maliki veya bağımsız bölümden kira hakkı, oturma hakkı veya başkaca sebebe dayanarak faydalanan kimselerdir. Yöneticilerin ise kat maliki olduğu takdirde malik sıfatıyla dava açma hakları vardır. Ancak yönetici sıfatıyla diğer kat malikleri adına dava açamaz. Davalı ise ortak yerin kullanımında sınırı aşan veya diğer kat maliklerinin haklarını çiğneyen kat maliki veya bağımsız bölümden kira hakkı, oturma hakkı veya başkaca sebebe dayanarak faydalanan kimselerdir. Hakim, gerekli incelemeleri yaparak talebin haklı olması durumunda ihlalin önlenmesine karar vererek davalıya makul bir süre verir. Bu süre içerisinde bu kararın yerine getirilmemesi durumunda idari para cezası verilir.

¹¹³ TEKİNAY, age, sf.51; AYAN, age, sf.481; Yarg. 18 HD 9.3.2010 9511/3530 (PULAK, age, sf.171); Yarg. 18 HD 21.3.2015 10661/2474 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 7.1.2019); Yargıtay'ın eski tarihli kararlarında hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilmesi için kat malikleri kuruluna başvuru zorunluluğu aranmakta hatta bu yola başvurulmadan açılan davalar Yargıtay'ca aynı gerekçe ile bozulmaktaydı: Yarg. 5 HD 23.11.1970 5670/6802; Ancak sonraki verilen kararlarda kat malikleri kurulunun toplanmasındaki güçlük ve uzun süre isteyen koşullar nedeniyle belli durumların varlığında kat malikleri kuruluna başvurmadan da hakimin müdahalesinin talep edilebileceğine karar verilmiştir: YHGK 10.11.1973 5-1247/868

Kat malikleri kuruluna başvurmadan hakimin müdahalesi istenebilecek durumlar, özellikle kat malikleri kuruluna başvuru da sonuç alınması mümkün gözükmeyen durumlardır. Bunlar, kanundan doğan bir hakka dayanılıyor olması, çekilmez bir halin varlığı, kat malikleri kuruluna yapılan başvurunun sonuçsuz kalması veya acil bir durumun varlığı veya kat malikleri kurulunun toplanmasının mümkün olmaması durumlarıdır. Ancak anataşınmazın kullanımından veya yönetiminden örneğin, ortak yerlerde değişiklik yapılması, ortak gider avansının belirlenmesi gibi hallerde kat malikleri kuruluna başvurmadan hakimin müdahalesinin istenmesi söz konusu değildir. (ARCAK, age, sf.878 vd.; GERMEÇ, age, sf.750 vd.)

¹¹⁴ Yarg. 18 HD 20.6.2005 4028/6440, Ortak yerlerdeki kullanım alanının sınırlı olması durumunda hakimin, kat maliklerinin arsa payları oranında süre ve sınırlama bakımından sorunu açık ve kesin bir biçimde bir uygulama ile çözmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 12.3.2009 660/2451 (İNAL, age, sf.138)

2.3.4.2. Üçüncü Kişilerin Ortak Yerlere Haksız Olarak El Atması

Ortak yerlere üçüncü kişilerin el atması durumunda kat maliklerinden her biri 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 693. maddesi¹¹⁵ uyarınca el atmanın önlenmesi davasını açabilir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, ortak yere el atanın kat maliki değil üçüncü kişi olması nedeniyle uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil, genel hükümler çerçevesinde karara bağlanacak olmasıdır¹¹⁶. Dolayısıyla uyuşmazlık da Sulh Hukuk Mahkemesi'nde değil, Asliye Hukuk Mahkemeleri'nde görülecektir.

Bununla birlikte kat malikleri açısından bir üçüncü kişilerce verilmiş bir zarar da söz konusuysa, kat malikleri ancak kendi arsa payı oranında zararının karşılanmasını talep edebilecektir. Bir kat malikinin, diğer kat maliklerini temsilen zararlarının tazminini talep edebilmesi mümkün değildir¹¹⁷.

2.3.4.3. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi

Ortak yerler kat maliklerinin paylı mülkiyet hükümleri kapsamında faydalanabilecekleri yer veya tesislerdir. Bununla birlikte ortak yerler tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir kararla -emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla- üçüncü bir kişiye kiraya verilebilir¹¹⁸. Nitekim ortak yerlerin kiralanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu takdirde elde edilen gelir

¹¹⁵ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.693: "Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir.

Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir."

¹¹⁶ GERMEÇ, age, sf.246; KARAHASAN, age, sf.212; Üçüncü kişilere ilişkin ortak yerlere müdahalenin önlenmesi davalarının Asliye Hukuk Mahkemelerinde görülmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 10.2.2015 18295/1736 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 7.1.2019)

¹¹⁷ KARAHACIOĞLU, age, sf.294; ARCAK, age, sf.337

¹¹⁸ TEKİNAY, age, sf.108; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.680; KMK'nın 45. maddesinde sayılan yerler dışındaki ortak yerler için yeter sayı ile karar alınabileceği şeklindeki görüş için bkz.: GÜLERYÜZ M. Tarık / KARAOSMAN Emre, Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek, Hacettepe HFD, 6(1), 2016, sf.222,223

anataşınmazın geliri olarak kaydedilebilir veya kat malikleri arasında paylaştırılabilir¹¹⁹.

Bu bağlamda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesinde; anataşınmazın bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devri gibi anataşınmazla ilgili tasarruf işlemleri, anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi yönetim işlerinin tüm kat maliklerin oybirliği ile vereceği kararla yapılabileceği ifade edilmektedir¹²⁰.

Tüm kat maliklerinin oybirliği ile vermedikleri bir kararla ortak yerlerin kiraya verilmesinin söz konusu olduğu durumlarda karara katılmayan veya olumsuz oyu ile katılan kat malikleri hakim müdahalesi yoluna başvurarak kararın iptalini veya doğrudan ortak yere müdahalenin sona erdirilmesini isteyebilirler¹²¹. Aksi durumda sözleşme geçerli bir sözleşme gibi tarafları arasında hüküm ve sonuçlarını doğuracak ancak toplantıya katılmayan veya olumsuz oyu ile katılan kat malikleri açısından geçerli olmayacaktır¹²².

Bununla birlikte ortak yerlerin bir veya birden fazla kat malikine tahsis edilebilmesi mümkündür. Bu durumda tek bir bağımsız bölüm malikine tahsis edilen ortak yerin diğer kat maliklerinin oybirliği olmaksızın kiraya verilip verilemeyeceği konusu aklı gelmektedir. Kat maliklerinin ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olduğunu zikretmiştik. Bununla birlikte yukarıda da açıkladığımız üzere belli

¹¹⁹ ARCAK, age, sf.339; GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması, Terazi Hukuk Dergisi, C.11, S.118 Haziran 2016, sf.107; GÜLERYÜZ / KARAOSMAN, age, sf.220; Yarg. 18 HD 13.11.2007 8118/9680 (GERMEÇ, age, sf.251); Yarg 18 HD 5.3.2012 1696/2222 (PULAK, age, sf.171)

¹²⁰ Yarg. 18 HD 22.12.2015 16410/18943, Yarg. 18 HD 11.5.2015 15557/8036; Çatıya baz istasyonu kurulabilmesinin ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 27.9.2012 7854/10145; Kapıcı dairesinin kiraya verilebilmesinin tüm kat maliklerinin oy birliği ile mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 7.11.2005 9531/9578 (GERMEÇ, age, sf.1093 vd.) Kat maliklerinin tümünün rızası olmadan ortak yerlerin kiraya verilemeyeceği yönünde: Yarg. 5 HD 6.7.1981 6707/7874 (KARAHACIOĞLU, age, sf.310), Yarg. 18 HD 15.10.2998 8946/10928 (GERMEÇ, age, sf.121); Binanın duvarlarının ortak yer niteliğinde olduğu bu nedenle kat malikleri kurulunun aldığı bir karar olmadıkça bu yerlerin kiraya verilemeyeceği yönünde: Yarg. 1 HD 5.3.2013 9216/3239 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 10.1.2019)

¹²¹ GERMEÇ, age, sf.1089

¹²² GÜLERYÜZ / KARAOSMAN, age, sf.224; Aksi görüş için bkz.: GERMEÇ, age, sf.1089

ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikine tahsis edebilmesi mümkündür. Paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde bir paydaş, kendi yararlanma hakkı kapsamında üçüncü kişiler lehine, pay konusu eşyadan yararlandırma hakkına sahip olmaktadır¹²³. Bu bağlamda kat malikinin kendisine tahsis edilen ortak yer niteliğindeki yere ilişkin diğer kat maliklerinin onayı olmaksızın üçüncü kişilerle kira sözleşmesi yapabileceğini kabul etmek gerekir.



¹²³ Ayrıntılı açıklamalar için bkz.: ÖZTAŞ İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul 2008, sf.110 vd.

BÖLÜM 3

KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

3.1. Genel Olarak

Kat maliklerinin, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla mülkiyet hükümleri doğrultusunda, maliklere tanınan tüm hak ve yetkilere sahip olduğunu ifade etmiştik. Kat maliklerinin borçları, esasen bu hakların da sınırlarını belirlemekte olup kat malikleri, bu borç ve yükümlülükler uygun davranmak koşuluyla mülkiyet hakkının nimetlerinden faydalanabileceklerdir. İşte, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kat maliklerinin borçları başlıklı dördüncü bölümünde, kat maliklerinin bağımsız bölümlerden, eklentilerden ve ortak yerlerden faydalanırken sorumlu oldukları borç ve yükümlülükler yer verilmiştir. Buna ilişkin olarak bu bölümün en başında, kat maliklerinin uymaları gereken yükümlülükler anlamında genel kaideye yer verildikten sonra anataşınmazın bakımı ve korunması, ortak giderler, bağımsız bölümlerin kullanımı gibi konulara ilişkin yükümlülükler yer verilmiştir.

3.2. Mülkiyet Hakkını Kullanmada Özen Yükümlülüğü (Madde 18)

Kat mülkiyetinin doğal bir sonucu olarak kat malikleri birbirleri ile aynı zamanda ortak bir yaşamı da sürdürmektedirler. Bu ortak yaşamın da bir düzen ve barış içinde yürütülmesi gerekir. İşte bu barış ortamının sağlanabilmesi için kat maliklerinin sorumlu oldukları birtakım borç ve yükümlülükler söz konusudur. Bunlardan birincisi ve en önemlisi kat maliklerinin birbirlerine karşı saygı ve dürüstlük kurallarına uygun hareket etmeleridir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun genel kural başlıklı 18. maddesinde, kat maliklerinin uymaları gereken, genel nitelikte bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre; kat maliklerinin bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymaları, birbirlerini rahatsız etmemeleri, birbirlerinin hakkını çiğnememeleri ve yönetim planı kurallarına uymaları gerektiği ifade edilmektedir. Kat malikleri bu hükümde anılan yükümlülüklerin tamamına uygun hareket etmek

zorundadırlar. Bu hüküm, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri anlamında genel bir çerçeve niteliğinde olup, yargı kararlarına da sıkça konu olan bir hükümdür.

Bu hükmün değerlendirilmesinde, hiç şüphesiz 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralının¹²⁴ da göz önünde tutulması gerekir¹²⁵.

Mecelle'de dahi genel çerçeve niteliğindeki bu hüküm yer almaktadır. Bir kat malikinin tasarrufundaki serbesti ancak başkalarına, özellikle de diğer maliklere "zarar-ı fahiş" vermeme ile kısıtlanmıştır. "Zarar-ı fahiş" zarar olduğu açık olan şey demektir¹²⁶. Yani maliklerin diğer kimselere açıkça zarar vermeleri yasaklanmış bulunmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, kat maliklerinin borçlarına ilişkin hükümleri, kiracılara, oturma hakkı sahiplerine veya bağımsız bölümden başkaca bir sebeple faydalananlara da uygulanır. Buna aykırı davrananlar kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar (KMK md.18/2). Kanun'un kat maliklerine yüklediği borçlar, bağımsız bölümde kiracıları, oturma hakkı sahiplerini veya başka bir sebeple faydalananları da bağlar. Yani bu hak sahipleri de kat maliklerinin tabi olduğu yükümlülüklerle tabidirler. Bu yükümlülüklerle aykırı davranan bu hak sahipleri, kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır. Yani bu yükümlülüklerle aykırılık nedeniyle zarara uğrayan kimseler, hem kat malikini hem de malik dışındaki bu kişileri dava edebilirler.

Bu yükümlülüklerle uymayan kat maliki veya başkaca sebeplerle oturan kimselere karşı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesine başvurulabilir¹²⁷. Bu başvuru neticesinde tahliye kararı yerine öncelikle aykırı davranışın önüne geçilebilmesi için önlemler alınmasına yönelik karar verilmesi

¹²⁴ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.2: "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır."

¹²⁵ ARSLAN İlkur / KIRMIZI Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Mayıs 2012, sf.176; GERMEÇ, age, sf.268; KARAHASAN, age, sf.226

¹²⁶ KAŞIKÇI, agm, sf.4

¹²⁷ ARCAK, age, sf.388

yoluna gidilmelidir. Bunun mümkün olmaması durumunda ise aykırılık oluşturan faaliyetin sona erdirilmesine karar verilmelidir. Sona erdirme kararına uymayan ve durumu çekilmez hale getiren veya yukarıda sayılan önlemler ile aykırılığın giderilmesinin mümkün olmaması halinde kiracılar hakkında tahliye veya kat malikleri için 25. madde uyarınca kat mülkiyetinin devri kararı verilebilir¹²⁸.

3.2.1. Kat Malikleri Bakımından

Kanunun yukarıda zikredilen 18. maddesinin birinci fıkrasında kat maliklerinin, bu hüküm kapsamındaki yükümlülüklerinin dört ana başlıkta toplandığı görülmektedir. Bunlar *“doğruluk kurallarına uymak”*, *“birbirini rahatsız etmemek”*, *“birbirinin hakkını çiğnememek”* ve *“yönetim planı hükümlerine uymak”*tır. Bu yükümlülüklerin ayrı ayrı incelenmesinde fayda vardır.

3.2.1.1. Doğruluk Kaidelerine Uymak

Kat mülkiyetinde şüphesiz birlikte yaşama düzeninin sağlanabilmesi için kat maliklerinin dürüstlük kurallarına uygun hareket etmesi gerekir. Medeni Kanun’un 2. maddesi gereğince herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Yani bir kat maliki anataşınmazından faydalandığı süre zarfında durumun gereklerine göre kendinden beklenebilecek özeni göstermek durumundadır. Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere kat maliklerine düşen yükümlülük hakkın kullanımına ilişkindir. Dolayısıyla kat malikleri kanunun kendilerine sağladığı hak ve yetkileri kullanırken karşılıklı olarak dürüstlük kuralına uymakla yükümlüdürler¹²⁹.

Dürüstlük kuralına uyguna hareket etme, Türk Medeni Kanunu’nun 2. maddesinin Kat Mülkiyeti Kanunu’na yansımasıdır. Bu kural Türk Medeni Kanunu’nun temel ilkelerinden olup, ayrı bir borç olarak değerlendirilmemesi gerekir. Zira Kat Mülkiyeti

¹²⁸ Faaliyete son verilme kararından önce rahatsızlık veren eylemlerin önüne geçebilecek önlemlerin olup olmadığının araştırılması gerektiği yönünde: YHGK 22.6.2011 18-251/444 (GERMEÇ, age, sf.279), Yarg. 20 HD 7.12.2017 3772/10308, Yarg. 20 HD 23.10.2017 4652/8239, Yarg. 18 HD 5.7.2012 7692/8596, Yarg. 18 HD 5.7.2011 4650/8215; İşyeri niteliğindeki bağımsız bölümde yapılan faaliyetin mutlaka rahatsızlık vereceği varsayımından hareketle karar verilmemesi, gerekli araştırmanın yapılarak karar verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 28.9.2004 4639/6578 (PULAK, age, sf.186, vd.)

¹²⁹ GERMEÇ, age, sf.268

Kanunu'nda yer almasa dahi dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü yine işlerliğini koruyacaktır.

Kat malikleri bağımsız bölümlerinden, eklentilerden veya ortak yerlerden yararlanırken dürüstlük kuralına uygun hareket etmelidirler¹³⁰. Örneğin, müsaade mecburiyeti için bağımsız bölümüne girilen kat maliki gerekli kolaylığı sağlamalı veya bağımsız bölüme giren işini sürüncemede bırakmadan ivedi bir şekilde tamamlaması gerekir.

Dürüstlük kuralına uygun davranılıp davranılmadığı somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Hakim, bir davranışı dürüstlük kuralına aykırı olup olmadığını değerlendirirken, kat maliklerinin sosyal çevresi, birbiriyle olan ilişkileri, yapının bulunduğu yer vb. hususları dikkate alması gerekir¹³¹.

3.2.1.2. Rahatsız Etmemek

Kat maliklerinin bağımsız bölümden, eklentilerden veya ortak yerlerden faydalanırken yapacakları her türlü rahatsız edici davranış her hareket bu madde kapsamında değerlendirilir. Kat malikleri, Kanun'un kendilerine sağladığı hak ve yetkileri kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız etmekten kaçınmalıdırlar¹³². Bu hüküm Medeni Kanun'un 737. maddesi¹³³ ile de paraleldir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda buna ilişkin özel bir hüküm bulunmadığı takdirde Medeni Kanun'un 737. maddesi geniş bir uygulama alanı bulacaktır.

¹³⁰ Kat malikine daha önce balkonunu PVC ile kaplamasına izin veren diğer kat malikinin, buna ilişkin olarak mimari projeye aykırılık nedeniyle dava açmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 1.5.2008 1278/5318; Hayatın olağan akışı için de kat maliklerinin, tahammül sınırlarını aşmayacak nitelikteki gürültü, koku ve benzeri durumlara karşılıklı olarak katlanmakla yükümlü oldukları yönünde: Yarg. 18 HD 22.11.2001 8893/10687 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 12.1.2019)

¹³¹ AKSAN NAR, age, sf.69

¹³² Kat maliklerinin rahatsızlık verici davranışa onay vermesi halinde dahi bu rahatsızlığın tahammül sınırlarını aşacak nitelikte olması durumunda bunun önlenmesinin istenebileceği yönünde: Yarg. 18 HD 23.5.2005 3023/5366 (PULAK, age, sf.206)

¹³³ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.737: "Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.

Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır."

Kat maliklerinin bu eylemleri maddi nitelikte olabileceği gibi manevi nitelikte de olabilir. Özellikle kat malikleri diğer kat maliklerinin huzurunu bozacak şekilde gürültü çıkarmak¹³⁴, pis su veya kokular yaymak¹³⁵, halı kilim silkelemek, çöp, su ve benzeri atıkları pencereden dökmek, görüntüyü bozacak şekilde çamaşır asmak¹³⁶ gibi davranışlar maddi nitelikteki ihlallere örnek olabilir. Yine TMK'nın 737. maddesinde sayılan gürültü, sarsıntı, duman, toz, lağım ve diğer pis sular, kurum da yine bu nitelikte eylemlerdir. Bununla birlikte enerji iletiminden kaynaklı radyasyon, kimyasal atıklar, zehirli madde veya gazlar, bulaşıcı nitelikteki hastalıklar da yine bu kapsamda değerlendirilir¹³⁷. Dolayısıyla kat malikleri bu yukarıda sayılan ve benzeri eylemlerden kaçınmalıdırlar¹³⁸.

Bu bağlamda kat malikleri gürültüye sebep olacak bir onarım veya tadilat yapılacaksa bunun mümkün olabilecek en uygun saatlerde yapılmasına özen gösterilmelidir. Yine dükkan veya işyeri niteliğinde işletilen bağımsız bölümlerden yayılacak kötü koku veya ısının diğer kat malikleri için rahatsızlık yaratması durumunda, buna karşı gerekli önlemlerin alınması, önlem alınmasının yeterli olmayacağı anlaşıldığı takdirde ise faaliyete son verilmesi gerekmektedir. İnsan sağlığını tehlikeye atacak şekilde radyasyona, manyetik alana neden olmak suretiyle anataşınmazda bulunan kişilere zarar verildiğinin tespiti durumunda aynı şekilde

¹³⁴ Yarg. 18 HD 1.3.2016 9967/3625; Cafe-bar olarak işletilen bağımsız bölümün sebep olduğu yüksek gürültü nedeniyle diğer bağımsız bölüm maliklerinin rahatsız olması durumunda, gürültünün önlenmesi için alınacak tedbirler yeterli gelmeyecekse gürültüye neden olan faaliyete son verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 4.4.2017 2747/2818, Yarg. 18 HD 18.1.2016 20534/496; Zihinsel özürlü bir çocuğun çıkardığı sesler nedeniyle kat maliklerinin rahatsız olduğu gerekçesiyle açılan davada, çocuğun bakıma muhtaç olması durumunda davalıya yüklenebilecek bir kusur bulunmadığı bununla birlikte çıkan sesin tahammül sınırlarını aşan nitelikte olup olmadığının araştırılması gerektiği, dolayısıyla eylemlere son verilmesi şeklinde karar verilmesinin doğru olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 30.6.2003 4759/5686 (PULAK, age, sf.190,204)

¹³⁵ Bağımsız bölümün balkonunda ızgara veya mangal yapmak suretiyle diğer kat maliklerine rahatsızlık verilmesi 18. maddeye aykırı nitelikte olduğu yönünde: Yarg. 5 HD 14.12.1981 11650/12684 (KARAHACIOĞLU, age, sf.369)

¹³⁶ Yarg. 18 HD 28.5.2015 6893/8909, Yarg. 18 HD 28.5.2012 4472/6369 (GERMEÇ, age, sf.280)

¹³⁷ EREN Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, sf.380; DİÇNBUDAK SOLAK Beyza, Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Sınırlandırılması, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018, sf.22

¹³⁸ Yarg. 18 HD 31.3.2005 1176/3027; Ortak yere akaryakıt istasyonu kurulmasının tehlike doğurabilecek ve kat maliklerini rahatsız edecek bir kullanım biçimi olduğu yönünde: YHGK 2.5.1980 1940/1944; Bağımsız bölümün tüp gaz bayii olarak kullanımının KMK 18. maddesi uyarınca tehlike yaratıp yaratmadığı, gerekli önlemlerin alınıp alınamayacağı araştırılması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 15.7.2008 5489/8607 (PULAK, age, sf.187,199)

önlem alınması, önlemin yeterli gelmeyeceğinin anlaşılması durumunda da bu faaliyetlere son verilmesi gerekmektedir¹³⁹. Şofben, klima veya kombi gibi cihazların montajına izin verilse de bu cihazların montajının diğer kat maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde yapılması gerekir¹⁴⁰.

Bağımsız bölümlerde evcil hayvanların beslenmesi, yönetim planında açıkça yasaklanmamış olmaması halinde buna engel olunamaz. Yani evcil hayvan beslenmesi tek başına bu hükme aykırılık niteliği taşımamaktadır. Ancak bu durumun diğer kat malikleri için rahatsız edici boyutta olması veya haklarının kullanımına engel nitelikte olması durumunda bu hükme aykırılık söz konusu olacaktır¹⁴¹.

Maddi nitelikte eylemlerin yanı sıra bir de manevi nitelikte eylemler de diğer kat malikleri açısından rahatsız edici olabilir. Örneğin; taciz boyutunda bakışlar, diğer kat maliklerinin görecekları şekilde çıplak dolaşmak gibi eylemler manevi nitelikte rahatsızlıklara örnek gösterilebilir¹⁴². Yine aynı şekilde bunların da kat maliklerince yapılması bu madde kapsamına girer ve kat maliklerinin bu davranışlardan kaçınması gerekmektedir.

Rahatsızlık olgusu değerlendirilirken Yargıtay, kişiye göre farklı algılanıp yorumlanabilen bir kavram olması nedeniyle bu ölçümün objektif kıstaslara göre yapılması gerektiği yönünde kararlar vermektedir¹⁴³.

Bu yükümlülüğe aykırı davranan kat malikleri veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalanan kimselere karşı diğer kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesini isteyebileceklerdir¹⁴⁴.

¹³⁹ Yarg. 18 HD 22.9.2008 8872/9576, Yarg. 18 HD 29.3.2004 1333/2407 (PULAK, age, sf.199,203)

¹⁴⁰ Yarg. 18 HD 10.04.2008 314/4171 (PULAK, age, sf.200)

¹⁴¹ GERMEÇ, age, sf.270,vd.; Yarg. 18 HD 23.5.2016 5445/8200 (PULAK, age, sf.191); Yarg. 18 HD 12.3.2009 11233/2477 (GERMEÇ, age, sf.291); Yönetim planında evcil hayvan beslenmesi yasak olmamasına rağmen, evcil hayvan beslenmesinin diğer kat malikleri açısından rahatsızlık yaratıp yaratmadığının araştırılması ve buna göre karar verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 27.9.2017 3142/6895 (PULAK, age, sf.189)

¹⁴² EREN, age, sf.381 DİÇNBUDAK SOLAK, age, sf.23

¹⁴³ Yarg. 18 HD 22.11.2001 8893/10687 (PULAK, age, sf.202)

3.2.1.3. Birbirlerinin Haklarını Çiğnememek

Kat malikleri ortak yerlerde arsa payı oranında mülkiyet hakkına sahiptirler. Bu bağlamda kat malikleri, arsa payı oranında ortak yerlerden faydalanabilirler. Bununla birlikte kat malikleri bağımsız bölümünü, eklentilerini veya ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerinin haklarını çiğnemekten kaçınmalıdır. Yani kat malikleri ortak yerlerden faydalanırken kendi arsa payı oranlarını aşacak nitelikte kullanım yapmamaları gerekir. Kat malikinin diğer bir kat malikinin hakkının çiğnenmesi durumu için olumsuz taşkınlık terimi de kullanılmaktadır¹⁴⁵. Ortak yerlerden yararlanma hakkı tüm kat maliklerine ait bir hak olduğundan, bir kat maliki bu yerlerden yalnızca kendisi yararlanarak diğer kat maliklerinin yararlanmasına engel olduğu takdirde bu yükümlülüğe aykırı hareket etmiş olur¹⁴⁶.

Bu bağlamda örneğin; her bir kat malikinin birer araçlık otopark yeri bulunmasına rağmen diğer bir kat malikinin arsa payı oranını aşarak birden fazla aracını otoparka çekmesi bu kapsamda değerlendirilir. Yine kat maliklerinin birbirlerinin manzarasını veya güneş ışığını engelleyecek şekilde tente veya panjur kurmamaları, ağaç dikmemeleri gerekir¹⁴⁷. Ortak yerlerden tüm kat maliklerinin arsa payı oranında yararlanma imkanı varken bir kat malikinin ortak yeri çevirmek suretiyle münhasıran kullanımı, yine bu hüküm çerçevesinde değerlendirilir. Dolayısıyla bu şekilde bir kullanım da kanuna aykırılık teşkil edecektir.

Bu yükümlülüğe aykırı davranan kat malikleri veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalanan kimselere karşı aynı şekilde diğer kat malikleri, hakim müdahalesi yoluna başvurabileceklerdir.

¹⁴⁴ TEKİNAY, age, sf.88

¹⁴⁵ EREN, age, sf.381

¹⁴⁶ KARAHACIOĞLU, age, sf.329; Ortak bahçeye dikilen asma ağacının apartman girişini engellemesi nedeniyle bunların geçişi engellemeyecek seviyeye indirilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 23.10.2001 8156/9286 (İNAL, age, sf.163)

¹⁴⁷ Yarg. 18 HD 8.6.2009 5553/6120 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 21.1.2019); Yarg. 18 HD 2.11.1998 10424/11897 (GERMEÇ, age, sf.274); Kat malikinin deniz manzarasının engellenmesi suretiyle dikilen palmye bitkisinin kaldırılması gerektiği yönünde: Yarg. 26.10.2010 8817/13958 (PULAK, age, sf.197), Yarg. 18 HD 8.3.2005 10257/1903 (GERMEÇ, age, sf.284)

3.2.1.4. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak

Yönetim planı, kat malikleri ve onların halefleri açısından bir sözleşme niteliğindedir. Bu nedenle tüm kat malikleri yönetim planı hükümlerine uymak zorundadırlar. Ancak yönetim planında kanunların emredici hükümlerine aykırı hüküm bulunması halinde bu hüküm geçerli olmaz¹⁴⁸.

Herhangi bir kanun hükmünde yasak bulunmamasına rağmen yönetim planı hükmü ile bir yasak konulmuşsa, bu durumda genel hüküm-özel hüküm kuralı gereğince özel hüküm niteliği taşıyan yönetim planı hükmünün uygulanması gerekecektir¹⁴⁹. Örneğin; yukarıda da bahsedildiği üzere anataşınmazda evcil hayvan beslenmesi, kanunda yasaklanmamış olmasına rağmen yönetim planında yasaklanmış olabilir¹⁵⁰. Yine aynı şekilde mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde büro kurulması Kanun'ca yasaklanmamıştır. Ancak kat malikleri yönetim planına koyacakları bir hükümle bunu yasaklayabilirler¹⁵¹. Bu durumda kat maliklerinin bu yönetim planındaki hükme aykırı hareket etmeleri durumunda diğer kat malikleri buna son verilmesini talep edebilir. Bununla birlikte yönetim planı hükümlerinin doğru olmadığı görüşünde olan kat maliki bunun değiştirilmesi veya iptali için mahkemeye başvurabilir¹⁵².

Kat mülkiyeti ilişkisi içinde ortaya çıkacak sorunlara uygulanacak hükümlere ilişkin düzenleme, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 9. maddesinde yer almaktadır. Buna göre soruna ilişkin -emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla- kütük kaydında, kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planı hükmünde düzenleme varsa öncelikle buradaki hükümlere göre çözüm aranması gerekmektedir. Hüküm

¹⁴⁸ KARAHASAN, age, sf.237; Yönetim planı ile işyeri olarak faaliyet gösteren bağımsız bölümün faaliyetinin sınırlandırılmasının kabul edilemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 19.7.2010 4700/11168, YHGK 22.6.2011 18-251/444 (İNAL, age, sf.169); Yönetim planına konulacak, "gürültülü şekilde kullanılabilir" hükmü 18. maddeye aykırı olduğundan geçersiz olacağı yönünde: Yarg. 8.2.1992 291/930 (KARAHACIOĞLU, age, sf.360)

¹⁴⁹ GERMEÇ, age, sf.274; KARAHACIOĞLU, age, sf.329

¹⁵⁰ YHGK 19.2.1982 5-780/131, YHGK 10.11.1971 5-210/854 (GERMEÇ, age, sf.287); Yarg. 18 HD 30.5.2016 10963/8614, Yarg. 18 HD 3300/5219 (PULAK, age, sf.191)

¹⁵¹ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.100 vd.

¹⁵² ARCAK, age, sf.384; Yönetim planında evcil hayvan beslenmesini yasaklanmış olmasına rağmen, kat malikinin işitme engelli olması ve rehber niteliğinde kullanılan köpeğin bu amaca hizmet edip etmediğinin araştırılarak buna göre karar verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 31.10.2017 3702/8658 (PULAK, age, sf.189)

bulunmaması halinde ise Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer kanunlar uygulama alanı bulacaktır (KMK md.9).

3.2.2. Başkaca Sebeplerle Oturanlar Bakımından

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18/2. maddesinde; kat maliklerinin uymaları gereken yükümlülüklerin bağımsız bölümde oturan kiracılara, oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümden herhangi bir sebeple devamlı olarak faydalananlara¹⁵³ da uygulanacağı ifade edilmektedir. Hatta bağımsız bölümden hatır ilişkisine dayanarak faydalananlara, bekçilik, bakıcılık gibi faaliyetlerle geçici olarak faydalananlara veya buna benzer sebeplerle bağımsız bölümden fiilen yararlananlara dahi uygulanacaktır¹⁵⁴. Bununla birlikte kanun koyucu bu yükümlülükleri uymayanları kat maliki ile birlikte mütselsilen sorumlu tutmaktadır¹⁵⁵.

18/2. madde hükmünde sayılan hak sahiplerinin uyması gereken kurallar yalnızca bu madde hükmü değil, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anılan ve "kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler" olarak ifade edilmiştir. O halde Kanun'da kat maliklerinin borçları olarak sayılan ve ayrıca çalışmamızın da konusu olan 19., 23. ve 24. maddeler de bağımsız bölümde oturan kiracılara, oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümden başkaca bir sebeple devamlı olarak faydalananlara uygulanacaktır¹⁵⁶. Yine kat malikinin esaslı borçlarından biri olan anataşınmazın ortak giderlerine katılma borcu da söz konusudur. Buna ilişkin olarak da aşağıda detaylı olarak açıklayacağımız üzere esas olarak bu borçtan kat maliki sorumlu olmakla birlikte belli durumlarda kiracıların veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu kabul edilmiştir.

Bu sayılan borç ve yükümlülükleri uyulmadığı takdirde bağımsız bölümde oturanlar hakkında yasal yollara başvurulabilecektir. Kanun hükmü uyarınca kat malikleri,

¹⁵³ Yarg. 18 HD 14.10.2003 6679/7682 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 2.2.2019)

¹⁵⁴ ARPACI, age, sf.74; AYBAY/SANAL, age, sf.122

¹⁵⁵ Yarg. 18 HD 28.9.2004 5049/6595, Yarg. 18 HD 20.3.2003 755/2108 (PULAK, age, sf.202,204)

¹⁵⁶ GERMEÇ, age, sf.275,276; ARCAK, age, sf.384; YHGK 27.6.2012 18-102/424 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası - E.T. 2.2.2019)

bağımsız bölümde oturanlar ile birlikte müteselsilen sorumludurlar. O halde bu borç ve yükümlülüğü yerine getirmeyenler hakkında yasal yollara başvurulabileceği gibi yalnızca kat malikine veya her ikisine karşı da yasal yollara başvurulabilir¹⁵⁷. Ancak güncel Yargıtay kararlarına bakıldığında bu hükme ilişkin olarak, uyuşmazlık hakkında verilecek kararın kat malikini de etkileyecek olması durumunda kat malikinin de davaya dahil edilmesini istemektedir¹⁵⁸. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü isabetli değildir. Zira kanun hükmünde açıkça, kat maliki ile birlikte bağımsız bölümden faydalananların müteselsilen sorumlu olacakları ifade edilmiştir. Bu durumda husumet, her ikisine de yöneltileceği gibi bu kişilerden yalnızca birine dahi yöneltilebilir.

Bununla birlikte bağımsız bölümden başkaca sebeplerle yararlanan kimselerin de bu madde uyarınca haklarının ihlal edilmiş olması durumunda, aykırı davranan kimselere dava açabilecekleri kabul edilmektedir¹⁵⁹.

3.3. Anataşınmazın Bakımı Korunması Ve Zarardan Sorumluluk (Madde 19)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinde, kat maliklerinin anataşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülüklerinden söz edilmiştir. Bununla birlikte maddenin son fıkrasında ise bu kurallara aykırı davranış sonucu oluşan zararın sorumluluğundan bahsedilmiştir. Şüphesiz gündelik hayatta kat malikleri arasında en çok çekişmenin olduğu konulardan biri de bu hükme aykırılıktan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle Yargıtay kararlarına da çokça konu olmaktadır.

Birinci fıkraya bakıldığında; kanun koyucu, anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliğinin ve sağlamlığının korunması konusunda kat maliklerini yükümlü kılmaktadır (KMK md.19/1). Buna göre kat malikleri, anataşınmazın kullanımında

¹⁵⁷ GERMEÇ, age, sf.276; ARCAK, age, sf.385; Yarg. 18 HD 29.11.2011 8236/12199; Bağımsız bölümde beslenen kedi ve köpeklerin davalıya değil, bağımsız bölümde oturan kişiye ait olduğu bu nedenle davanın reddine karar verilmesi yerine öncelikle bağımsız bölümde oturan kişinin de davaya dahil edilerek taraf teşkilinin sağlanması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 27.10.2008 7623/10982; (PULAK, age, sf.195)

¹⁵⁸ Mahkemece alınacak karar kat malikleri veya bağımsız bölümde oturan kişiyi de etkiliyorsa, pasif husumet şartı sağlanmış olsa dahi bu kişilerin de davaya dahil edilmesi gerektiği yönünde: 11.4.2005 1505/3479 (PULAK, age, sf.195)

¹⁵⁹ Yarg. 18 HD 10.9.2012 7922/9181, Yarg. 18 HD 2.5.2011 4612/5915, Yarg. 18 HD 16.4.2009 3582/4199 (PULAK, age, sf.194)

özenli davranmaları ve mimari durumunu, sağlamlığını etkileyici her türlü olumsuz hareketten kaçınmalıdır.

Şüphesiz bağımsız bölümde oturan kiracı veya diğer hak sahipleri de 18/2. madde uyarınca bu hükümdeki yükümlülüklerden sorumludurlar (KMK md.18/2)¹⁶⁰. Buna uymayan kat malikine veya bağımsız bölümde başkaca sebeplerle oturanlara¹⁶¹ karşı her bir kat maliki, eski hale getirme veya el atmanın önlenmesi davası açabilir¹⁶². Bununla birlikte kat maliki olmayan kiracı veya başkaca sebeplerle faydalanan kimseler de yararlanma hakkının kısıtlandığı ölçüde dava açma hakkına sahiptirler¹⁶³. Ayrıca bu uyuşmazlığın öncelikle kat malikleri kuruluna götürülme zorunluluğunun da bulunmadığı kabul edilmektedir¹⁶⁴. Kat maliki olmayan yönetici ise bu aykırılığa ilişkin ancak kat malikleri kurulu tarafından yetki verildiği takdirde dava açabilir¹⁶⁵.

Maddenin ikinci fıkrasına bakıldığında kat maliklerinin hangi şartlarda anataşınmazda değişiklik yapabilecekleri belirtilmiştir. Buna göre; kat maliklerinden biri, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramayacaktır. Ancak ortak yer veya tesislerdeki bir bozukluk anayapıya veya bağımsız bölümlere zarar verecek ve acil onarım gerektirecek bir nitelikte ise bu durumda kat maliklerinin rızası aranmayacaktır.

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde anayapıya zarar verecek türden değişiklik veya onarım yapamayacaklardır. Bununla birlikte kat malikleri; tavanı, tabanı veya

¹⁶⁰ Mahkemenin vereceği kararın kiracıyı da etkileyeceği, bu nedenle kiracının da davaya dahil edilerek ona göre bir karar verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 11.12.2017 1066/10423, Yarg. 28.3.2016 1391/5084 (PULAK, age, sf.251, vd.); Kat maliklerinin tümünü ilgilendiren bir hususa ilişkin davada, husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 7.3.2013 1005/3273 (GERMEÇ, age, sf.313)

¹⁶¹ Yarg. 18 HD 29.11.2011 8236/12199 (PULAK, age, sf.276)

¹⁶² TEKİNAY, age, sf.75; KARAHASAN, age, sf.248; Yarg. 18 HD 4.4.2016 8978/5529, Yarg. 18 HD 21.6.2010 2103/9237; Projeye aykırılık nedeniyle eski hale getirme talep eden kişinin kat maliki olması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 10.5.2016 3770/7676 (PULAK, age, sf.262, vd.)

¹⁶³ Yarg. 18 HD 17.11.2008 8209/12100, Yarg. 18 HD 9.2.1996 12740/1417, Yarg. 18 HD 3.6.2002 5426/6353, Yarg. 18 HD 8.5.2002 4711/5404 (GERMEÇ, age, sf.328)

¹⁶⁴ Yarg. 20 HD 2.7.2018 3589/5070, Yarg. 20 HD 25.6.2018 2465/4821 (PULAK, age, sf.247)

¹⁶⁵ YHGK 10.11.1973 5-307/855, Yarg. 18 HD 18.1.2016 5710/499 (PULAK, age, sf.225, vd)

duvarları ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı kısımlarında, bu bölüm maliklerinin rızası ile anayapıya zarar vermeyecek şekilde onarım, tesis ve değişiklik yapabileceklerdir. Bu yükümlülükleri ayrı başlıklar halinde incelememiz yararlı olacaktır.

3.3.1. Bakım Borcu

Bakım borcundan kasıt, kat maliklerinin anataşınmazda bulunan ortak yer ve tesislerden özen kuralları gereğince yararlanılması, bunların temiz kullanılması ve işler durumda kalmaları için gerekli bakım ve onarımların yapılması ve tehlike altında bulunan varsa bu tehlikenin bertaraf edilmesidir. Örneğin anataşınmaza ait havuz veya bahçenin bakımı ve korunmasından tüm kat malikleri sorumludur¹⁶⁶. Yine elektrik tesisatının eskimesi durumunda da kat malikleri kurulu kararına gerek olmadan tüm kat malikleri bunların bakımı ve onarımı için sorumludurlar.

Yukarıda da ifade edildiği gibi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18/2. maddesi uyarınca kiracılar veya bağımsız bölümde başkaca bir sebeple oturan kimseler de tıpkı kat malikleri gibi bu yükümlülükten sorumludurlar¹⁶⁷.

3.3.2. Titizlikle Korunma Borcu

Kat malikleri anataşınmazın "*mimari durumunu*", "*güzelliğini*", ve "*sağlamlığını*" korumakla da yükümlüdürler.

Anataşınmazın onaylı mimari projesine aykırı durum ve değişikliklere izin verilmemektedir¹⁶⁸. Bir yapının mimari durumunun İmar Mevzuatına uygun ve yetkili mercilerce onaylanmış olması gerekir¹⁶⁹. 19. maddenin 1. fıkrası anayapının mimari durumunun, bu projeye uygun olarak korunması gerektiğini belirtmektedir. Aksi takdirde kat maliklerinden her biri, yapının projeye uygun hale getirilmesini

¹⁶⁶ Yarg. 18 HD 10.5.2012 3641/5286 (PULAK, age, sf.272)

¹⁶⁷ Yarg. 18 HD 11.2.2010 12429/1909 (PULAK, age, sf.293)

¹⁶⁸ Balkonun camekanla kapatılmasının mimari projeye aykırılık teşkil edeceği yönünde: YHGK 23.3.1994 18-6/164, Yarg. 20 HD 5.2.2018 1269/566, Yarg. 20 HD 27.9.2017 3449/6897 (PULAK, age, sf.224,250); Onaylı mimari proje, kamu düzenini ilgilendireceğinden resen dikkate alınması gerektiği yönünde: YHGK 28.1.2004 18-3/41, YHGK 14.4.1978 5-334/325 (GERMEÇ, age, sf.344)

¹⁶⁹ YHGK 29.4.1981 5-1780/321 (PULAK, age, sf.224)

mahkemeden talep edebilir¹⁷⁰. Bununla birlikte kat maliklerinin onayı alınmadan belediyece onay verilmiş olması, kat maliklerinin eski hale iade talep etmesine engel değildir¹⁷¹. Yani belediyeden değişikliğe onay verilmiş olmasına rağmen kat malikleri bu değişikliğe onay vermemişse, değişikliğin eski hale getirilmesi talep edilebilir. Bununla birlikte yapılacak değişiklik mimari proje değişikliğini de zorunlu kılıyorsa bu durumda değişikliğin kat maliklerinin oybirliği ile yapılabilmesi mümkündür¹⁷².

Kat maliklerinden her biri taşınmazın güzelliğini de korumakla yükümlüdür. Bu nedenle kat maliklerinin, oturdukları ve maliki oldukları anayapıyı çirkinleştiren, estetiğini bozan eylemlerden kaçınmaları gerekir. Yani onaylı projeye uygun ve kat maliklerinin onayı olmasına rağmen anayapının güzelliğine ve estetiğine zarar verecek nitelikteki yapıların, kat maliklerinden birinin talebi ile eski hale getirilmesi istenebilir. Örneğin kat maliklerinin bağımsız bölümlerinin pencerelerini farklı renkte boyaması veya estetiğe aykırı güneşlik veya panjur taktırması bu yükümlülüğe aykırılık teşkil edecektir¹⁷³. Yine kat maliklerinin pencere veya balkon önüne saksı koyması da bu hükme aykırılık teşkil edecektir¹⁷⁴.

Yine kat malikleri anayapının sağlamlığını da korumakla yükümlüdürler. Kat maliklerinin bu yükümlülüğe ilişkin hem önleyici hem de onarıcı önlemleri almaları gerekir. Bu bağlamda kat malikleri, anayapıya zarar verecek her türlü değişiklik, tadilat veya davranıştan kaçınmalı ve anayapının sağlamlığını korumaya yönelik önlemleri de almalıdırlar. Hasar veya çatlak gibi tahrip izlerinin bulunması ve fark

¹⁷⁰ GERMEÇ, age, sf.295; Yarg. 20 HD 6.12.2017 4513/10250

¹⁷¹ YHGK 20.12.1985 5-471/1173 (PULAK, age, sf.224)

¹⁷² Yarg. 20 HD 19.3.2018 2408/1917, Yarg. 20 HD 14.3.2018 2481/1804, Yarg. 20 HD 28.9.2017 3167/7045, Yarg. 18 HD 26.3.2012 757/3096; Projede asansör boşluğu için yer olmaması durumunda bunun mümkün olabilmesi için proje değişikliği gerektiği dolayısıyla tüm kat maliklerinin oybirliği gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 15.5.2017 968/4389; Proje değişikliği zorunluluk veya faydalı olması nedeniyle haklı olduğu iddia edilse de kat maliklerinin oybirliği olmadan değişiklik yapılamayacağı: Yarg. 18 HD 17.11.2011 7916/11510, Yarg. 18 HD 31.10.2011 4738/10839 (PULAK, age, sf.249, vd.)

¹⁷³ KARAHASAN, age, sf.253; GERMEÇ, age, sf.297; Yarg. 18 HD 19.10.2009 1971/8708, Yarg. 18 HD 14.7.2008 7439/8593 (PULAK, age, sf.295, vd.)

¹⁷⁴ Yarg. 20 HD 21.5.2019 1407/3574, Yarg. 20 HD 24.4.2017 2026/3518 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 20.09.2018)

edilmesi durumunda gerekli bildirim veya onarımın yapılması tüm kat maliklerinin sorumluluğundadır¹⁷⁵.

3.3.3. Anataşınmazda Değişiklik Yapmama Borcu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin ikinci fıkrasında kat maliklerinin hangi hallerde antaşınmazda değişiklik, tadilat veya onarım yapabilecekleri, hangi hallerde yapamayacakları hüküm altına alınmıştır. Bu hallerin ayrı ayrı incelenmesinde fayda görüyoruz.

3.3.3.1. Ortak Yerlerde Değişiklik

Kat maliklerinden birinin, antaşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesis, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını¹⁷⁶ alması gerekmektedir. Kat malikleri bu rıza olmaksızın örneğin; bağımsız bölüme sonradan balkon ekleyemeyecek, dış duvarları delerek sonradan komple cam yapamayacak¹⁷⁷, kapı veya pencere ekleyemeyecektir¹⁷⁸.

¹⁷⁵ ARCAK, age, sf.418; Yarg. 18 HD 25.1.2011 13436/595; Dış siva ve beton parçalarının dökülmesi nedeniyle yaptırılacak tadilatla tüm kat maliklerinin arsa payı oranında sorumlu oldukları yönünde: Yarg. 18 HD 21.4.2016 10186/6416 (PULAK, age, sf.260, vd.)

¹⁷⁶ Verilen yazılı rızanın mirasçısını da bağlayacağı yönünde: Yarg. 20 HD 24.10.2017 3712/8323; Rızanın dava açıldıktan sonra verilmiş olması halinde dahi geçerli olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 8.11.2012 11178/12170; Kat malikinin benzer nitelikte değişiklik yapmış olmasına rağmen aynı değişikliği yapan kat malikine dava açma hakkını ortadan kaldırmayacağı, eski hale iade davası açmasının kötü niyet olarak yorumlanamayacağı yönünde: Yarg. 9.6.2011 4175/6832 (PULAK, age, sf.253, vd.) Kanaatimizce Yargıtay'ca verilen bu karar hatalıdır. Zira benzer nitelikte değişiklik yapan kat malikinin, diğer bir kat malikine aynı değişikliği yaptığı gerekçesiyle eski hale iade talep etmesi dürüstlük kuralına aykırıdır; Verilen rıza sonraki kat maliklerini de bağlar: Yarg. 18 HD 12.11.1996 8845/9947 (İNAL, age, sf.198); Kat malikinin değişikliğe muvafakat ettikten sonra, eski hale iade talep etmesinin iyi niyet kuralıyla bağdaşmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 21.2.1995 1845/2305 (GERMEÇ, age, sf.333, vd.)

¹⁷⁷ Yarg. 18 HD 14.3.2013 2261/3899 (GERMEÇ, age, sf.376)

¹⁷⁸ GERMEÇ, age, sf.300; ARCAK, age, sf.421; PULAK, age, sf.209; Kat maliklerinin rızasıyla kaldırılmasına karar verilen çatının, yine aynı şekilde alınmış bir karar olmadıkça yeniden inşa edilemeyeceği yönünde: YHGK 28.1.2004 18-3/41; Anataşınmazın ortak yerlerine güvenlik kamerası taktırılması için kat maliklerinin 4/5'inin yazılı onayı gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 2.7.2018 4481/5160, Yarg. 20 HD 2.5.2018 2171/3304; Bağımsız bölümün içinde yer alsa dahi anayapıya ait tesisat borularına zarar verilmesinin 19. madde kapsamında değerlendirilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 20.3.2018 937/2024; Ortak yere çardak yapılmasının, kat maliklerinin 4/5'inin rızasıyla yapılabileceği yönünde: Yarg. 20 HD 12.12.2017 1255/10507; Projede bahçe olarak görünen ortak alanın, otopark olarak kullanılması kat maliklerinin 4/5'inin rızasıyla yapılabileceği yönünde: Yarg. 20 HD 2.11.2017 1527/8780; Klima ünitesinin dış duvara monte edilmesinin kat maliklerinin 4/5'inin rızasıyla yapılabileceği yönünde: Yarg. 20 HD 5.10.2017 4796/7370; Kat maliklerinin rızası olmaksızın balkona veya pencerelere, güneş veya rüzgardan korunmak amacıyla, sabit tesis niteliğinde olmayan kolaylıkla sökülebilen ve kapalı alan oluşturacak nitelikte olmayan güneşlik veya panjur takılabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 26.4.2012

Bununla birlikte kat maliklerinin 4/5'inin onayı alınmış olsa dahi yapılan değişikliğin diğer kat maliklerini rahatsız etmemesi ve bağımsız bölümlerden yararlanmayı engellememesi gerekir¹⁷⁹.

Bu hüküm emredici nitelikte olup kat malikleri, aralarında anlaşarak kanunda öngörülen çoğunluktan farklı bir çoğunlukla karar alınabileceği yönünde yönetim planı hükmü düzenleyemezler¹⁸⁰.

Hükmün bu fıkrası, 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanunla değiştirilmiştir¹⁸¹. Eski düzenlemede kat malikinin bu şekilde bir değişiklik yapabilmesi için tüm kat maliklerinin rızası aranmaktaydı. Ancak bu durum kat maliklerinin ortak yerlerde değişiklik yapmasına ilişkin olarak karar alınmasını zorlaştırdığından yeni düzenlemeyle birlikte kat maliklerinin beşte dördünün rızası yeterli görülmüştür. Bununla birlikte rızanın da yazılı olarak alınması şartı getirilmiştir¹⁸². Bu rızanın alınması için kat malikleri kurulunun toplanması zorunluluğu da bulunmamaktadır. Kanun yalnızca yazılı olarak rızayı aradığından kat maliklerince yazılı onay verilmiş olması bu şartın sağlanması için yeterlidir. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir¹⁸³.

3150/4501 (PULAK, age, sf.224,vd.); Projede bulunmasa dahi kat maliklerinin rızası aranmaksızın, güneş enerjisi sisteminin kurulabilmesi için tesis alanının bağımsız bölüm malikinin arsa payını geçmemesi, tekniğine uygun yapılması, tüm kat malikleri için yeterli alanın bulunması ve tesisin anayapıya zarar vermemesi şartlarının sağlanması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 29.5.2014 3389/9367, Yarg. 18 HD 12.3.2012 112/2497 (GERMEÇ, age, sf.401) Kanaatimizce verilen bu karar hatalıdır. Zira kat maliklerince aksine bir sözleşme yapılmadığı takdirde ortak yerlerin tamamından paylı mülkiyet hükümleri gereğince faydalanabilirler. Dolayısıyla bu yönde bir karar verilmiş olması mülkiyet hakkının ihlali niteliğindedir.

¹⁷⁹ Ortak alanda yapılacak değişiklik için kat maliklerinin 4/5'inin onay vermesi halinde dahi bu değişikliğin diğer kat maliklerinin doğrudan yararlanmalarına engel veya zorlaştırmacı nitelikte olmaması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 23.3.2016 23121/4865, Yarg. 18 HD 16.4.2012 3368/4067, Yarg. 18 HD 5.4.2012 818/3550 (PULAK, age, sf.264)

¹⁸⁰ YHGK 22.9.1993 18-417/514 (PULAK, age, sf.224)

¹⁸¹ Değişikliğe ilişkin hükümlerin, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren kesinleşmeyen tüm kararlara uygulanabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 7.12.2009 4505/11458 (PULAK, age, sf.294)

¹⁸² SARUHAN, age, sf.35; Yapılan bu değişikliğin mülkiyet hakkının ihlali şeklinde değerlendirerek Anayasa'ya aykırı olduğu görüşü için bkz.: CAN Saffet, Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine, TBB Dergisi, Sayı 77, 2008, sf.344

¹⁸³ KARAHASAN, age, sf.268; GERMEÇ, age, sf.301; Yarg. 18 HD 29.6.2010 2561/9748; Mimari projeye aykırı olarak ortak yerde yapılacak değişikliğe ilişkin rızanın yazılı belge ile kanıtlanması gerektiği, bu hususta tanık dinlenemeyeceği yönünde: YHGK 8.6.1994 13-55/395 (PULAK, age, sf.224,vd.)

Yeni düzenlemeyle yapılan değişikliklerin bir kısmı Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar neticesinde hüküm haline getirilmiş dolayısıyla Yargıtay kararlarına yansıyan bir değişiklik olmamıştır. Ancak değişiklikten önce verilen ortak yerlerde tadilat, onarım yapılmasına ilişkin kararlar, kat maliklerinin tamamının oy birliği esasına göre verilmiştir. Bu nedenle 4/5 oranında rıza alınmasına ilişkin hüküm değişikliği, bundan önce verilmiş olan Yargıtay kararlarını geçersiz kılmıştır.

Kat maliklerinin rızası ile alakalı bir hususa değinilmesinde fayda vardır. Kat maliklerinden birinin rıza almadan yapmış olduğu bir değişikliğe, diğer kat maliklerinin uzunca bir süre ses çıkarmamış olması veya onların da aynı değişikliği yapmış olması, rıza verildiği şeklinde yorumlanamaz. Nitekim Kanun çok net olarak ifade etmektedir ki, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı olarak rızasının alınması şarttır¹⁸⁴. Bununla birlikte kat malikince değişikliğe daha önce onay verilmiş olmasına rağmen aynı kat malikinin daha sonradan eski hale getirilmesini istemesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır¹⁸⁵.

Kat malikinin rıza gösterip göstermemesi kanun ile tanınmış hak olup kişinin kendi takdirindedir. Dolayısıyla hakim, kat maliki yerine rıza verilmesine ilişkin olarak muvafakat verildiğine dair karar veremez¹⁸⁶.

Ortak yer veya tesislerdeki bir bozukluğun acilen onarılması gerektiği ve bu bozukluğun anataşınmaza zarar verdiği veya anayapıyı güçlendirmenin¹⁸⁷ zorunlu olduğu mahkemece tespit edilmiş olması halinde maliklerin rızası aranmaksızın projeye ve tekniğine uygun biçimde onarım yapılabilir (KMK md.19/2)¹⁸⁸. Hükümde yer alan bu cümle 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklikle

¹⁸⁴ REZAKİ / GERMEÇ, age, sf.322; Yarg. 18 HD 28.10.1997 7944/9861 (GERMEÇ, age, sf.339); YHGK 8.3.1995 18-32/159 (PULAK, age, sf.224)

¹⁸⁵ Yarg. 18 HD 4.11.2004 6520/8152, Yarg. 18 HD 18.6.1998 6071/7418 (GERMEÇ, age, sf.339)

¹⁸⁶ YHGK 20.9.2006 18-528/559, Yarg. 18 HD 6.11.2012 11035/11979 (GERMEÇ, age, sf.334, vd.)

¹⁸⁷ Güçlendirme sırasında yapılacak tadilatlarda anayapının boşaltılması gerekiyorsa, mahkemece anayapının boşaltılmasına da karar verilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 21.12.2009 12886/12178 (PULAK, age, sf.294)

¹⁸⁸ Yarg. 18 HD 29.3.2012 1291/3287, Yarg. 18 HD 17.1.2010 12768/167, Yarg. 18 HD 3.6.2010 1824/8377; Binanın yıkılmasına gerek olmaksızın güçlendirme ile kurtarılmasının mümkün olup olmadığı talebinin, 19. madde uyarınca tespit niteliğinde olduğu yönünde: Yarg. 20 5.7.2017 1962/6231 (PULAK, sf. 256, vd.)

eklenmiştir. Şüphesiz ortaya çıkması muhtemel birtakım bozukluk veya aksaklıkların anataşınmazın sağlamlığını tehlikeye düşürmesi durumunda mal ve can kaybının yaşanmaması adına acil önlemlerin alınması gerekebilir. Böyle bir durumda kat maliklerinin onayının alınması zaman kaybına ve kat maliklerinin can veya mal kaybına yol açabileceğinden bu şekilde bir düzenleme ile kat maliklerinin onayının aranması şartı ortadan kaldırılmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken hususlar, mahkemece yapılmış bir tespitin bulunması ve yapılacak onarım veya güçlendirmenin proje ve tekniğine uygun yapılmasıdır. Bu değişiklik 1999 depremi sonrası açılan ve anayapının güçlendirilmesine ilişkin davalarda, güçlendirme yapılmasının zorunlu olduğunun saptanması halinde kat maliklerinin onayı olmaksızın kat maliklerinden birinin talebi¹⁸⁹ ile güçlendirme kararı verilebileceği Yargıtay kararlarına çokça konu olmuş ve neticede 5711 sayılı kanun ile hüküm halini almıştır¹⁹⁰.

Ortak yer veya tesislerdeki bozukluk veya aksaklığın ana yapıya veya bağımsız bölümlere zarar vermesi halinde, kat maliklerinin Anayasal hak olan “mülkiyet hakkı” ve “sağlıklı çevrede yaşama hakkı”nın üstün hak olması gerekir¹⁹¹. Bu nedenle, acil onarım ve güçlendirme gerektiği takdirde kat malikleri kurulu kararı olmaksızın hakim müdahalesinin kabul edilmiş olması kanaatimizce de isabetli olmuştur.

19. maddenin 2. fıkrasının 2. cümlesi çerçevesinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un da değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu Kanun, “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve

¹⁸⁹ Yarg. 18 HD 19.2.2004 872/1085, Yarg. 18 HD 22.1.2002 11074/464 (GERMEÇ, age, sf.303)

¹⁹⁰ Yarg. 18 HD 25.10.2001 10197/9445; Tüm kat maliklerinin anayapının sağlamaştırılması ve güçlendirilmesine katlanmak zorunda olduğu, bu bağlamda arsa payı oranında bu giderlere katılmakla yükümlü olduğu ayrıca tüm kat maliklerinin gerektiğinde bağımsız bölümlerine giriş müsaadesi vermek konusunda iyiniyetli davranmak zorunda oldukları yönünde: Yarg. 18 HD 13.6.2000 6360/7194 (GERMEÇ, age, sf.303)

¹⁹¹ ÖZKAN SARUHAN Nimet, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007, sf.57; Aksi görüş için bkz.: ARPACI Abdülkadir, Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış, sf.2 (Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 8.2.2019)

*güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” amacıyla, 31.5.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanun’un 5. maddesine göre riskli yapı olarak tespit edilmiş olan yapıların yıktırılması, yıkılma işleminin kat maliklerince yapılmaması durumunda Devlet eliyle yıkım işlemlerinin yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nde de KMK’nın 19/2. maddesine ilişkin riskli yapılar bakımından hükümler bulunmaktadır. Bu bağlamda Yönetmeliğin 8. maddesinin 5. bendinde; *riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.”* hükmü yer almaktadır. Bu hüküm uyarınca riskli yapı şerhi konmuş taşınmazlar için anayapının yıkılıp yeniden yapılması yerine güçlendirilmesi imkanı getirilmiştir¹⁹².*

3.3.3.2. Bağımsız Bölümlerde Değişiklik ve Onarım

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesinin 2. fıkrasının devamında; kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamayacakları hüküm altına alınmıştır. Burada ölçü anayapıya zarar verilmemesidir¹⁹³. Eğer yapılacak onarım veya değişiklik anayapıya zarar vermiyorsa bu durumda kat maliki diğer kat maliklerinin rızasına gerek olmaksızın bağımsız bölümünde değişiklik yapabilecektir. Örneğin kat maliki -anayapıya zarar vermeyecek şekilde- bağımsız bölümünde yer alan bir duvarı yıkmak suretiyle iki

¹⁹² 634 sayılı Kanunun 19. maddesi uyarınca yapılacak güçlendirme işlemlerinin zorunlu olup olmadığının tespiti işlemleri Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklandığı bu nedenle Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 26.6.2018 2606/4856, Yarg. 20 HD 28.5.2018 3568/3965; Riskli yapının yıkılıp yeniden yaptırılması yerine güçlendirme işleminin yapılmasına yönelik taleplerin incelenmesinde güçlendirme yapılmasının yeterli olup olmadığının araştırılması için gerekli incelemenin yapılması raporlar arasındaki çelişkilerin giderilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 13.11.2018 3331/7306 (PULAK, age, sf.229,230,233);

¹⁹³ YHGK 14.3.1979 5-138/239, Yarg. 20 HD 6.11.2017 4754/8862 (PULAK, age, sf.224,252)

odasını birleştirebilecek¹⁹⁴ veya evin içerisinde yer alan odaların kapılarının yerlerini değiştirebilecektir. Bununla birlikte günümüzde çokça rastlanan bir durum olan balkonun mutfığa veya başka bir odaya katılmasının; dış duvarların ortak yerlerden olması ve ortak yerlere müdahalenin kat maliklerinin onayıyla yapılabileceği göz önüne alındığında, bağımsız bölümde yapılan değişiklik niteliğinde olmadığı kabul edilmelidir¹⁹⁵. Yine başka bir örnek vermek gerekirse, alafranga tuvaletin alaturka tuvalete dönüştürülmesi de yine bağımsız bölümde yapılan değişiklik niteliğinde olup anayapıya zarar vermediği takdirde bu değişiklik için diğer kat maliklerinin rızası aranmaz¹⁹⁶.

Yine aynı fıkranın son cümlesinde hüküm altına alındığı şekliyle; *“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”* yapılabileceği ifade edilmektedir. Bu hükümle ifade edilmek istenen şey; örneğin altlı üstlü veya yan yana bitişik bağımsız bölümlerin malikinin aynı olması durumunda veya malikleri farklı olsa da ortak rızalarının bulunması durumunda kat maliklerinin, bağımsız bölümleri birleştirebilecek veya diledikleri başka türlü değişiklikleri yapabilecek olmalarıdır. Bu durumda diğer kat maliklerinin rızası aranmaz¹⁹⁷. Ancak yapılacak bu değişikliklerin taşıyıcı nitelikteki kolon veya duvarlara yönelik olmaması yani anayapının sağlamlığını bozacak nitelikte olmaması gerekmektedir¹⁹⁸. Bununla birlikte kat malikleri bu değişiklikleri yaparken ortak yerlere de el atmamaları gerekir. Şüphesiz bu hususlara aykırı olarak bir değişiklik

¹⁹⁴ KARAHASAN, age, sf.273; GERMEÇ, age, sf.306; Yarg. 18 HD 15.1.2015 12252/354, Yarg. 18 HD 15.3.2012 392/2719 (GERMEÇ, age, sf.382); Bağımsız bölümde tuvaletin yerinin değiştirilmesi sıhhi tesisatın da yerinin değiştirilmesini kapsamakla ortak yere müdahale niteliğinde olduğu bu nedenle bağımsız bölüm değişikliği sayılmayacağı yönünde: Yarg. 20 HD 20.6.2017 1882/5670 (PULAK, age, sf.257)

¹⁹⁵ Yarg. 18 HD 16.9.2002 8037/7992, YHGK 5.3.1997 18-760/150 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 16.2.2019)

¹⁹⁶ Yarg. 18 HD 4.3.2004 199/1624 (GERMEÇ, age, sf.396)

¹⁹⁷ Yarg. 18 HD 14.7.2008 7165/8504, Yarg. 18 HD 1.6.2006 3307/4599 (GERMEÇ, age, sf.394); Bağımsız bölümler arasında bulunan eklentilerin de bağımsız bölüme katılması durumunda, eklentiler de bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğundan bağımsız bölüm gibi değerlendirilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD. 21.11.2011 8444/11770 (PULAK, age, sf.276)

¹⁹⁸ Yarg. 18 HD 9.2.2010 8454/1663 (GERMEÇ, age, sf.393)

veya onarım yapılması durumunda diğer kat maliklerinden her biri aykırılık oluşturan hususun eski hale getirilmesini isteyebilir¹⁹⁹.

3.3.4. Zarardan Sorumluluk

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin son fıkrasında ise; kat maliklerinin anataşınmaz ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan ötürü diğer kat maliklerine karşı sorumlu olduğu hüküm altına alınmıştır²⁰⁰. Kusur kavramına ilişkin olarak bir kat maliki, zarara kasten yapabileceği bir eylemi ile sebep olabileceği gibi ihmalden kaynaklanan bir eylemi ile de sebep olabilir. Bununla birlikte, meydana gelen zararın kat malikinin kendi kusurundan mı kaynaklandığı yoksa ortak alanlardaki yıpranma veya eskimeden mi kaynaklandığının tespitinin doğru yapılması ve sorumluluğun buna göre belirlenmesi gerekir²⁰¹. Bununla birlikte bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananların da kusurları ile verdikleri zarardan sorumlu olacaklarında şüphe bulunmamaktadır²⁰².

Kanun burada kat maliklerinin sorumluluğunu kusur şartına bağlamaktadır. Yani Kanun lafzına bakıldığında bir kat maliki ancak kusuru varsa bu zarardan sorumlu olacaktır. Ancak bağımsız bölümde oluşan hasardan kaynaklanan bir zarar söz konusu olduğunda kat malikinin kusuru olmasa dahi bu zarardan sorumlu olup olmayacağı, yani örneğin; kat malikine ait bağımsız bölümde bulunan ve ortak yer niteliğinde olmayan su tesisatının patlaması sonucu ortaya çıkan zarardan kat malikinin kusuru olmasa dahi sorumlu olup olmayacağı hususu tartışmalıdır. Kimi yazarlar kat malikinin zarardan sorumlu olabilmesi için muhakkak kusuru olması gerektiğini ifade etmektedir²⁰³. Kimi yazarlar da kendi bağımsız bölümünden kaynaklanan zarardan kat malikinin kusuruna bakılmaksızın sorumlu olacağını TBK

¹⁹⁹ GERMEÇ, age, sf.306,307

²⁰⁰ Yarg. 20 HD 18.10.2017 4836/7996, Yarg. 18 HD 11.11.2010 11672/15009; Zararın, ortak yerlerden kaynaklanması halinde tüm kat maliklerinin arsa payları oranında sorumlu olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 20.6.2011 3289/7346; (PULAK, age, sf.254, vd.)

²⁰¹ GERMEÇ, age, sf.308; Yarg 18 HD 9.3.2016 7756/4049 (PULAK, age, sf.224)

²⁰² Yarg. 18 HD 17.10.2005 6114/9013 (GERMEÇ, age, sf.419)

²⁰³ ARCAK, age, sf.426

69. maddesinin²⁰⁴ bu maddenin uygulanmasında göz ardı edilemeyeceğini²⁰⁵ yani kat malikinin TBK 66/2. veya 67/2. maddesindeki²⁰⁶ gibi her türlü önlemi almasına rağmen bu zararın kaçınılmaz olduğunu ispatlayarak bu sorumluluktan kurtulamayacağını ifade etmektedir²⁰⁷. Yargıtay ise bu konuda, zararın bağımsız bölümden kaynaklanması halinde kusuru olmasa dahi yalnızca o bağımsız bölüm malikinin sorumlu olacağı şeklinde kararlar vermektedir²⁰⁸. Kanaatimizce kanun hükmü yazılış itibariyle çelişkiye mahal vermektedir. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre, ortak yer niteliğinde olmayan ve kat malikine ait bağımsız bölümde meydana gelen bir zarar söz konusuysa kat maliki, kusuru olmasa dahi bu zarardan sorumlu olmalıdır. Zira malik kendi mülkiyetinde olan bir taşınmazın yaratacağı risk veya tehlikeleri bilebilecek durumdadır. Bu nedenle kat malikinin kusursuz sorumluluğu, gerekli tedbirleri alması gerektiği düşüncesinden kaynaklanır.

Bununla birlikte kiracılara ilişkin bu kusursuz sorumluluk ilkesinin geçerli olup olmadığı hususu da akla gelebilmektedir. Bu bağlamda KMK'nın 18/2. maddesine bakıldığında kat malikine yönelik borç ve yükümlülükler kiracılar da uymak zorundadırlar. Ancak kat maliki ile birlikte müteselsil sorumluluk ilkesine dayanılabilmesi için kiracının bu yükümlülükler aykırı davranması gerekir. Bu bağlamda kiracı eğer bu yükümlülükler aykırı davranmamışsa bu durumda kat maliki ile birlikte sorumlu tutulmaması gerekir. Bu durumda kusursuz sorumluluk ilkesinin kiracıya uygulanamayacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

²⁰⁴ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.69: "Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.

İntifa ve oturma hakkı sahipleri de binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar."

²⁰⁵ TEKİNAY, age, sf.74; BAŞ Ece, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011 sf.143

²⁰⁶ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.66/2: Adam çalıştıran, çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken, zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse, sorumlu olmaz.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.67/2: Hayvan bulunduran, bu zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse sorumlu olmaz.

²⁰⁷ AYBAY, age, sf.130; ERTAŞ, age, sf.178; DUMAN İlker Hasan, Binalarda Yapım ve Bakım Eksikliğinden Sorumluluk, İstanbul 2012, sf.3 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

²⁰⁸ Yarg. 18 HD 23.6.2015 8434/11007, Yarg. 18 HD 10.5.2001 4205/4711 (GERMEÇ, age, sf.418,vd.), YHGK 31.1.1986 5-476/70 (KARAHASAN, age, sf.303)

3.4. Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma (Madde 20)

Kat maliklerinin en önemli yükümlülüklerinden biri de şüphesiz anataşınmazın giderlerine katılma borcudur. Kat mülkiyeti kurulmuş olan bir taşınmazda ortak yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar nedeniyle birtakım masrafların ortaya çıkması muhtemeldir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde, anataşınmazın giderlerine katılma yükümlülüğü, bu giderlerin kat maliklerine hangi oranlarda yansıtılacağı, bu giderlere katılmama durumunda açılacak dava ve icra takiplerinde taraf sıfatına kimlerin haiz olacağı ve katılmada temerrüde düşülmesi durumunda uygulanacak gecikme tazminatı oranı hususları düzenlenmiştir. Bu bağlamda kat mülkiyetinin sağlamış olduğu düzenin devam edebilmesi, ihtiyaçların aksamaması için kat maliklerinin, genel giderlere katılma hususunda özenli davranmaları gerekmektedir.

3.4.1. Genel Giderlerin Kapsamı

3.4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu Bakımından

Kanunun 20. maddesinde genel giderlerin neler olduğu sayılmıştır. Buna göre kat malikleri;

- Anataşınmazın yönetimi ve genel yönetime ilişkin hizmetlerin yürütülebilmesi için yönetici aylığına²⁰⁹, kapıcı, bahçıvan, kaloriferci gibi personelin ücretlerine,
- Anataşınmaz sigorta ettirilmişse sigorta primleri,
- Anataşınmazın kalorifer, su, elektrik, asansör, çatı gibi ortak yer ve tesislerin bakımı, onarımı, güçlendirilmesi veya işletilmesinden kaynaklanan giderlere²¹⁰,
- Kat malikleri kurulunca veya yönetim planında belirlenen avansa,

katılmakla yükümlüdürler.

Kat malikleri, tapu sicilinde mülkiyetleri tescil edildiği andan itibaren ortak giderlerden sorumlu olurlar²¹¹. Bununla birlikte inşaatı bitirilmiş ve bağımsız bölümü

²⁰⁹ Yarg. 18 HD 15.2.2001 13475/1273 (İNAL, age, sf.237)

²¹⁰ Yarg. 20 HD 3.4.2018 3060/2581 (PULAK, age, sf.335)

eksiksiz olarak teslim edilmiş kat irtifakı sahibi için, -oturma izni alınmamış olsa dahi- ortak gider yükümlülüğü teslim tarihinden itibaren başlar²¹².

3.4.1.2. Türk Borçlar Kanunu Bakımından

Ortak giderlere ilişkin olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da birtakım düzenlemeler yapılmıştır. TBK'da bunlar "yan giderler" olarak adlandırılmaktadır. TBK'da ifade edilen yan giderler ile KMK'da ifade edilen "ortak giderler" belli noktalarda örtüşse de bazı ortak giderlerin, yan gider olarak nitelendirilmesi mümkün olmamaktadır. Zira KMK'da zikredilen ortak giderler, anataşınmazın genel giderlerine katlanma açısından yapılan giderleri ifade etmekte iken yan giderler, kiralananın kullanımıyla ilgili olan giderlerdir²¹³.

Yukarıda yapmış olduğumuz açıklama çerçevesinde ortak gider ve yan gider kavramının ayrılması noktasında iki farklı kavramdan bahsedilebilir. Bunlar "kiralanan şeye yapılan gider (masraf)" ve "kiralanan şeyin kullanımı için yapılan gider (yan gider)" şeklinde ortaya çıkmaktadır²¹⁴. Bu bağlamda anataşınmazın sigorta ettirilmesine yönelik harcamalar, ortak yerlerin korunması, güçlendirilmesi, onarımı gibi giderler eşyanın kendisine yapılan harcamalar olup yan gider niteliğine uygun düşmemektedir. Ancak ortak tesislerin işletilmesine yönelik giderler için ise kiralanan şeyin kullanımına yönelik olduğu bu nedenle yan gider tanımına girdiği söylenebilir²¹⁵.

Bu hususlar özellikle bağımsız bölümün kiralanasında bu giderlerden kimin sorumlu olacağı noktasında önem arz etmektedir.

²¹¹ Yarg. 18 HD 9.12.2010 11429/15920 (PULAK, age, sf.352); Her kat malikinin, adına kayıtlı bağımsız bölümün tapusu iptal edilinceye dek payına düşen ortak gider avansını ödemekle yükümlü olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 2.3.2015 962/3071, Yarg. 18 HD 14.4.2005 1259/3657 (GERMEÇ, age, sf.449,vd)

²¹² TEKİNAY, age, sf.65

²¹³ GÜMÜŞ Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, sf.311; YAYLA Mert, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, sf.56

²¹⁴ GÜMÜŞ Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler (Yan Giderler), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C: 9, S: 103-104, sf.9

²¹⁵ YAYLA, age, sf.57

3.4.2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi

Hükmün ilk fıkrası ile ortak gider ve avans ödemelerinden kat maliklerinin hangi oranlarda sorumlu oldukları düzenlenmiştir. Buna göre; kat maliklerinden her biri - aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça- kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anataşınmazın sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler (KMK md.20/1). Ancak 13.4.1983 gün ve 2814 sayılı kanunla yapılan değişiklikten önce, kat malikleri tüm ortak gider ve avanslardan arsa payına göre sorumlulardı. Yapılan değişiklikle hüküm günümüzdeki şeklini almış, kat maliklerinin eşit oranda faydalandıkları hizmetlerin giderlerinden eşit oranda sorumlu olacaklarını ifade etmiştir. Böylece kat malikleri için isabetli olarak daha hakkaniyetli bir düzenleme yapılmıştır.

Birinci fıkranın (b) bendinde yer alan “güçlendirme” ibaresi, 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanunda yapılan düzenleme ile eklenmiştir. Doğal afetlerde yaşanacak can ve mal kayıplarının önlenmesi amacıyla güçlendirme giderlerinin de genel giderler kapsamına alınması isabetli olmuştur²¹⁶. Nitekim değişiklik gerekçesinde de muhtemel afetler ve özellikle de depremlerde can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi bakımından güçlendirme için yapılacak masrafların anataşınmazın genel giderleri arasına alındığı ifade edilmiştir²¹⁷. Ayrıca bu değişiklikle 19. madde ile bütünlük sağlanmış olmaktadır.

Madde lafzında yer alan “aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça” ifadesinden de anlaşılacağı üzere kat maliklerinin aralarında anlaşarak bu giderlere hangi oranlarda katılacaklarını düzenlemeleri mümkündür. Buna göre genel giderlere katılma yönteminin iki farklı başlık altında incelenmesi isabetli olacaktır.

²¹⁶ SARUHAN, age, sf.36

²¹⁷ PULAK, age, sf.327

3.4.2.1. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma Yöntemi

Şüphesiz, Kanun'un 20. madde lafzında *"aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça"* ibaresinden de anlaşılacağı üzere, kat maliklerinin aralarında anlaşarak kanundaki oranlardan farklı bir oran belirleyerek genel giderlere katılma hususunda düzenleme yapabilecekleri açıktır²¹⁸. Örneğin kat malikleri, ısınma giderleri için arsa payı yerine yüzölçümü veya kalorifer dilim sayısına göre oran belirleyebilirler²¹⁹. Bu hususta kanun koyucu, kat maliklerinin anlaşmasına öncelik tanımıştır. Eğer böyle bir anlaşma yoksa Kanun'daki düzenlemeler geçerli olacaktır.

Kat malikleri arasındaki bu anlaşma, kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşmede, yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında²²⁰ yer alabilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesi uyarınca kurulan bir sözleşme, tüm kat maliklerini bağlayan bir yönetim planı veya kat malikleri kurulunun oybirliği ile aldıkları karar, ortak giderlere katılma payını belirleyen bir düzenleme içeriyorsa 20. madde uyarınca bir *"anlaşma"* niteliğinde olacaktır. Ortak giderlere katılma payını düzenleyen kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planı hükmü tüm kat maliklerini ve onların külli ve cüz'i haleflerini de bağlayıcı niteliktedir (KMK md.32/2 ve KMK md.28/4).

Ancak kat maliklerinin oy birliği dışındaki çoğunlukla alacakları bir karar, 20. madde uyarınca bir *"anlaşma"* niteliğinde olmayacaktır. Nitekim kanun koyucu burada *"anlaşma"* ifadesini kullandığından tüm kat maliklerinin olumlu oyunu aramaktadır. O halde ortak giderlere katılma payını belirleyen bir değişiklik ancak kat maliklerinin tamamının oy birliği ile değiştirilebilir²²¹.

Bununla birlikte yönetim planı ile ortak giderlerin düzenlenmesi hususunda alınacak kararın hangi çoğunlukla alınabileceği hususu tartışmalıdır. Zira yukarıda yapmış

²¹⁸ YHGK 25.2.1977 5-18/189 (PULAK, age, sf.332); Yarg. 18 HD 5.3.2013 2413/3073 (GERMEÇ, age, sf.452)

²¹⁹ Yarg. 18 HD 1.3.2005 9221/1542 (PULAK, age, sf.360)

²²⁰ Yarg. 18 HD 25.11.2004 7367/8764, Yarg. 18 HD 18.10.2004 4958/7312 (PULAK, age, sf.360, vd.)

²²¹ GERMEÇ, age, sf.425,426; Kat maliklerinin bir kısmının iştirakiyle yapılan kat malikleri kurulu toplantısında alınan genel giderlerin ödenmesine ilişkin hükmün geçerli olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 31.10.2011 10563/10872 (PULAK, age, sf.350)

olduğumuz açıklamalar çerçevesinde ortak giderlere katılma oranının değiştirilmesi tüm kat maliklerinin anlaşması şartına bağlıdır. Oysa ki yönetim planı değişikliği tüm kat maliklerinin 4/5'inin oyu ile değiştirilebilmektedir (KMK md.28/3). Bu durumda, ortak giderlere katılma oranı değişikliği getiren yönetim planı hükmünün hangi çoğunlukla alınabileceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Kanaatimiz, yönetim planında bu yönde yapılacak bir değişikliğin ancak tüm kat maliklerinin olumlu oyu ile geçerli olabileceği yönündedir. Ancak bu hususta Yargıtay'ın, ortak giderlerin paylaşımı konusundaki yönetim planı hükmünün kat maliklerinin 4/5'inin oyu ile değiştirilebileceği yönündedir²²².

Ortak giderler için önceden toplanmak üzere bir "avans" miktarı da belirlenebilir. Günlük hayatta "aidat" olarak da karşımıza çıkan bu kavram, 20. madde anlamında bir avans niteliğindedir. Aidatın miktarı ve ödeme günü kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planıyla belirlenebilir.

Kat malikleri ısınma giderlerinin ölçülmesinde ısı ölçer veya benzeri hesaplama yöntemlerini kullanabilirler. Nitekim kat maliklerinin aralarında anlaşarak bu yöntemi belirlemiş olmaları kanuna uygundur. Bu değişiklik de şüphesiz, ortak giderlere katılma yöntemi değişikliği olduğundan kat maliklerinin oybirliği ile alacakları kararlar veya yönetim planında yapılacak değişikliklerle mümkün olabilir.

3.4.2.2. Genel Giderlere Katılmada Yasal Yöntem

Kat malikleri arasında genel giderlerin ödenmesi hususunda bir anlaşma yoksa şüphesiz Kanun'da belirtilen oranlar geçerli olacaktır. Kanun'da bazı ortak giderler için tüm kat maliklerine eşit oranda ödeme yükü getirilmişken bazı ortak giderler bakımından arsa payı oranında ödeme yükü getirilmiştir.

Kanunun 20. maddesinin (a) bendinde kat maliklerinin eşit olarak katılmaları gereken giderler düzenlenmiştir. Buna göre; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi

²²² AKINCI Yağmur, Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, sf.40; GERMEÇ, age, sf.427; Yarg. 18 HD 28.11.2011 11185/11953, Yarg. 18 HD 21.6.2001 5695/6355 (PULAK, age, sf.349,vd.); Yarg. 18 HD 5.3.2013 2726/3008 (GERMEÇ, age, sf.462)

giderlerine ve bunlar için toplanacak avanslara kat malikleri eşit olarak katılmakla yükümlüdürler²²³. Maddenin (a) bendinde gösterilen bu kişiler sınırlı olarak sayılmıştır. Bunun haricindeki kişilere ödenecek ücretler, örneğin yönetici aylığı gibi giderler bu bent kapsamına girmez.

Arsa payı oranında ödenecek giderler ise 20. maddenin (b) bendinde düzenlenmiştir. Buna göre kat malikleri; anataşınmazın sigorta primlerine, bütün ortak yer ve tesislerin bakım, koruma, güçlendirme, onarım giderleri²²⁴ ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

3.4.3. Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınmama

Kanunun 21. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde; kat maliklerinin ortak yer veya tesislerden faydalanmadıkları gerekçesiyle genel giderlere katılmaktan imtina edemeyecekleri düzenlenmiştir. Dolayısıyla kat malikleri açısından genel giderlere katılma, fiilen yararlanmaya bağlı değildir. Örneğin bir kat maliki zemin katta oturduğu ve asansörü kullanmadığı gerekçesiyle asansör bakım masraflarını ödemekten veya kalorifer kullanmadığı gerekçesiyle buna ilişkin giderleri ödemekten kaçınamaz²²⁵. Yahut bir kat maliki, kapıcıdan hizmet almayacağını belirterek kapıcı giderlerinin ödenmesinden imtina edemez. Yine bir kat maliki, bağımsız bölümde uzunca bir süre kalmayacağından bahisle bu ortak gider veya avansı ödemekten imtina edemez²²⁶. Bununla birlikte kat maliklerinden biri başka bir kat malikinin kusurundan ötürü ortak yer veya tesislerden faydalanamıyorsa bu durumda da genel giderlere katılma borcundan kaçınamaz²²⁷.

Kanunun ilk cümlesinde yer alan “*aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça*” ibaresi şüphesiz bu bent için de geçerlidir. Buna göre uygulamada birtakım haksızlıklara yol

²²³ Yarg. 18 HD 13.11.2003 8359/8906 (GERMEÇ, age, sf.464)

²²⁴ YHGK 26.3.2014 18-740/392, Yarg. 18 HD 21.6.2012 268/7712 (PULAK, age, sf.332)

²²⁵ YHGK 31.3.1973 5-1072/30; Onaylı projede bağımsız bölümde kalorifer tesisatının olmasına rağmen fiili olarak kalorifer bulunmaması, kat malikinin ortak gider ödemekten kurtarmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 17.1.2011 12689/99 (PULAK, age, sf.333,vd.); Yarg. 18 HD 21.6.2010 1974/9323 (GERMEÇ, age, sf.459)

²²⁶ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.95; ARCAK, age, sf.546; AYBAY / SANAL, age, sf. 146

²²⁷ YHGK 10.3.1973 5-712/182, Yarg. 18 HD 25.10.2001 8775/9406 (PULAK, age, sf.333,vd)

açabileceği ihtimaline binaen; kanun koyucu tarafından, bazı hizmetlerden, ortak yer veya tesislerden yararlanmayan kat maliklerine bu giderlere daha az oranda katılmaları veya katılmamaları konusunda bir imkan sağlamıştır. Böylece yönetim planına eklenecek bir hükümlerle veya kat malikleri kurulu kararıyla örneğin, zemin katta oturan ve asansör kullanmayan bir kat malikinin bu giderlere katılmaması yönünde düzenleme yapılabilir²²⁸.

Bununla birlikte bağımsız bölümün devri halinde borcun doğduğu anda malik kim ise ortak gider borcundan o malik sorumlu olacaktır. Ancak yeni malik, eski malike karşı rücu edebilecektir²²⁹. Kat maliki, ortak gider borçlarının asıl sorumlusu olup; bu giderlerden, kiracının veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananların sorumlu olduğundan bahisle ödeme yapmaktan Türk Borçlar Kanunu'nun müteselsil borca ilişkin hükümleri²³⁰ uyarınca imtina edemez²³¹.

3.4.4. Genel Giderleri Ödememenin veya Geç Ödememenin Yaptırımı

Kat mülkiyetinde çokça karşılaşılan sorunlardan biri de kat maliklerinin zaman zaman veya sürekli olarak ortak gider veya avanslarını ödememeleri yani temerrüt halidir. Böyle bir durumda bir yandan ortak hizmetlerin aksamasına sebep olunurken, bir yandan da ortak giderlere düzenli olarak katılan kat malikleri haksız konuma düşmektedirler. Ortak gider avanslarının ödenmesinde gecikmelerin olması,

²²⁸ GERMEÇ, age, sf.429; Yarg. 18 HD 8.11.2001 9013/10027 (PULAK, age, sf.366)

²²⁹ Yarg. 18 HD 2.7.2007 113/6318; Ortak giderin yeni malik zamanında doğmuş olması halinde yeni malikin, bir kısmının önceki malik döneminden kaynaklandığından bahisle sorumluluktan kurtulamayacağı, koşulları olduğu takdirde önceki malike rücu edebileceği yönünde: YHGK 3.10.2001 18-642/662, Yarg. 18 HD 9.4.2012 1117/3646 (PULAK, age, sf.332, vd.)

²³⁰ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.162: Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar. Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar. md.163: Alacaklı, borcun tamamının veya bir kısmının ifasını, dilerse borçluların hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilir.

Borçluların sorumluluğu, borcun tamamı ödeninceye kadar devam eder.

²³¹ Yarg. 20 HD 5.2.2018 987/591, Yarg. 20 HD 9.11.2017 8980/9136; Bağımsız bölümün birden fazla kişi ile paylı malik olmaları durumunda ortak giderin kat maliklerinden birinden müteselsilen istenebileceği yönünde: Yarg. 18 HD 13.12.2010 11483/16087 (PULAK, age, sf.335, vd.); Kat malikinin, ortak gider avansından kiracının sorumlu olacağını kararlaştırmış olmaları halinde, bu konu iç ilişkiyi ilgilendireceğinden kat malikinin ödemekten imtina edemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 17.9.2003 5873/6533 (GERMEÇ, age, sf.452)

ortak hizmetlerin de aksamasına yol açabilecektir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu bu düzenin sağlıklı işleyebilmesi için birtakım yaptırımlar düzenlemiştir²³².

Kat maliklerinin yararlanacağı ortak işlerin veya hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, ortak giderlerin ve diğer avansların düzenli bir şekilde toplanması ile mümkündür. Maddenin ikinci fıkrasında ortak giderleri ödemeyen kat malikleri hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından dava açılacağı veya icra takibi yapılabileceği, ödenmeyen gider ve avanslar için aylık yüzde beş²³³ oranında gecikme tazminatı işletilebileceği hüküm altına alınmıştır (KMK md.20/2). Bu hükümlerle, ortak gider ve avansların zamanında ve eksiksiz ödenmesi ve kat maliklerinin bu konudaki ihmallerinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Kanun koyucu tarafından bu hükümlerle dava açma ve icra takibi yapma yetkisi, yöneticiye²³⁴ ve yönetici bulunmaması gibi ihtimaller düşünülerek her bir kat malikine²³⁵ verilmiştir. Anataşınmazda yöneticinin bulunması fark etmeksizin her bir kat maliki veya yönetici ortak giderlerin ve diğer avansların ödenmesi için dava veya icra yoluna gidebilecektir. Bu yetki, kat maliklerinin arsa payı ile sınırlı olmayıp ödenmeyen tüm ortak gider ve avansların ödenmesi için söz konusudur. Dava veya icra yoluyla tahsil edilen bedel anataşınmazın ortak hesabına geçecektir²³⁶.

Ortak gider ve diğer avansların tahsili amacıyla açılacak dava eda davasıdır. Mahkemenin görev ve yetkisi ile yargılama usulü Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi ve Ek-1. maddesi uyarınca belirlenecektir. Buna göre açılacak dava,

²³² KURT Ekrem, Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri, TAAD, Y.4, S.14, Temmuz 2013, sf.313

²³³ Hükümde yer alan "yüzde on" ibaresi 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanunla "yüzde beş" olarak değiştirilmiştir.

²³⁴ Özel yetki gerekmeksizin yöneticinin, ödenmeyen ortak giderler için dava veya icra takibi açabileceği yönünde: YHGK 20.3.2002 18-245/194, Yarg. 18 HD 4.4.2016 8978/5529, Yarg. 18 HD 28.10.2010 10265/14026 (PULAK, age, sf.332, vd.)

²³⁵ Yarg. 18 HD 25.2.2016 19945/3253

²³⁶ GERMEÇ, age, sf.434; ARPACI, age, sf.85; Yarg. 18 HD 15.6.2004 3439/5049 (PULAK, age, sf.362)

anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde²³⁷, basit yargılama usulüne göre görülecektir²³⁸.

Dava yoluna başvurmaksızın doğrudan doğruya icra takibi yoluna da başvurulabilir. İcra takibi, İcra İflas Kanunu'nun ilgili hükümlerine tabidir. Buna göre borçlunun takibe itiraz etmesi durumunda alacaklı itirazın kaldırılması veya itirazın iptali yollarından birine başvuracaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37/3. maddesi uyarınca; kesinleşen işletme projelerinin²³⁹ veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlarının, İcra ve İflâs Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılacağı belirtilmiştir. Bu belgelerin varlığı durumunda İcra Tetkik Merci Hakimliğinden itirazın kaldırılması istenebilir. Bu belgelerin olmaması durumunda dava yoluna gidilerek itirazın iptalinin talep edilmesi gerekecektir²⁴⁰.

Kat malikleri, ortak gider ve avansların tamamı ödenmedikçe aylık yüzde beş gecikme tazminatını ödemekle yükümlüdür²⁴¹. Kısmi ödeme yapılması durumunda da ödenmeyen kısım için gecikme tazminatı söz konusu olacaktır. Bununla birlikte asıl alacak kısmının ödenip gecikme tazminatının ödenmemesi durumunda bu tazminat da ayrı dava veya icra takibine konu olabilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesindeki gecikme tazminatının niteliğinin ne olduğu hususu tartışmalıdır. Gecikme tazminatı asıl alacağın zamanında ödenmemesi durumunda, geç ödemedi kaynaklanan zararın karşılığıdır. Temerrüt faizi ise zararın olup olmamasına bakılmaksızın temerrüdün bir karşılığı olarak talep edilir. Bu bağlamda genel hükümlere bakıldığında temerrüde düşen borçlu, temerrüt faizi ile birlikte varsa bunu aşan zararını da talep edebilir. 20. maddedeki

²³⁷ Yarg. 18 HD 31.3.2016 8882/5410; Kat mülkiyetine geçilmeyen taşınmazlarda Kat Mülkiyeti hükümleri uygulanmayacağından davanın genel mahkemelerde görülmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 24.2.2016 21905/3112, Yarg. 18 HD 19.1.2016 891/664 (PULAK, age, sf.343, vd.)

²³⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.667; GERMEÇ, age, sf.434

²³⁹ İşletme projesi, anataşınmaza ilişkin belli bir döneme ait yapılması gereken gelir ve giderleri, kat maliklerine bu gelir ve giderlere ilişkin kendi paylarına düşecek miktarı ve kat maliklerinin vermesi gereken avans miktarlarını içeren belgedir (KMK md.37/2).

²⁴⁰ KARAHASAN, age, sf.335; GERMEÇ, age, sf.435; AYBAY / SANAL, age, sf. 163

²⁴¹ YHGK 9.4.2014 18-683/504 (GERMEÇ, age, sf.481); Kat mülkiyetine geçilmeden önceki dönem için gecikme tazminatına hükmedilemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 17.1.2011 9673/138 (PULAK, age, sf.351)

gecikme tazminatının niteliğinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 118. maddesinde²⁴² ifade edilen gecikme tazminatı olarak nitelendirilmesi ihtimalinde alacaklıların kat maliklerinin, aşan zararının %5 oranı ile sınırlandırılması anlamına gelecektir²⁴³. Bu nedenle gecikme tazminatının, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 120. maddesinde²⁴⁴ ifade edilen gecikme faizine daha yakın bir nitelikte olduğunu kabul etmek yanlış olmayacaktır²⁴⁵. Bu ihtimalde de gecikme tazminatının yanında temerrüt faizinin talep edilmesi de mümkün olmayacaktır²⁴⁶. Ancak Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlara bakıldığında gecikme tazminatı ile birlikte faizin de talep edilebileceği kabul edilmektedir²⁴⁷.

Bununla birlikte gecikme tazminatının, Borçlar Kanunu'nda ifade edilen gecikme tazminatı ve temerrüt faizi niteliğinde olamayacağı, kat maliklerine ortak giderlerin ödenmesi hususunda caydırıcı unsur olması amacıyla atipik bir tür ceza niteliğinde olduğunu söyleyen yazarlar da mevcuttur²⁴⁸.

Yargıtay'ın; yüzde beşlik bu oranın, kat maliklerinin oybirliği ile alacağı bir kararla veya yönetim planı hükmüyle değiştirilebileceği yönünde kararları vardır²⁴⁹. Bununla birlikte kat maliklerinden birinin bu oranın değiştirilmesine yönelik kurul kararına katılmazsa o kat maliki için kanunda öngörülen oranın geçerli olacağı şeklinde kararlar da vermiştir²⁵⁰. Ancak, kanaatimizce madde metnindeki "aralarında başka

²⁴² 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.118: Temerrüde düşen borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcun geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.

²⁴³ AKINCI, age, sf.93

²⁴⁴ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.120: Uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir.

Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz.

Akdî faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdî faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranı geçerli olur.

²⁴⁵ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.668; ARCAK, age, sf.556

²⁴⁶ ARCAK, age, sf.556

²⁴⁷ GERMEÇ, age, sf.439; Yarg. 18 HD 22.2.2016 7375/2813 (PULAK, age, sf.329.vd)

²⁴⁸ AKINCI, age, sf.94

²⁴⁹ Yarg. 18 HD 22.4.2004 2386/3338 (OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.668)

²⁵⁰ PULAK, age, sf.330; GERMEÇ, age, sf.437; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.668; Yarg. 18 HD 28.5.2012 4324/6265, Yarg. 18 HD 1.10.2007 7923/7878 (PULAK, age, sf.348.vd.)

türlü anlaşma olmadıkça” ibaresi yalnızca birinci fıkra için geçerli olup, ikinci fıkra hükmü için uygulanması söz konusu değildir²⁵¹.

Gecikme tazminatının istenebilmesi için kat malikinin ödeme miktarını bilmesi veya bunun kendisine tebliğ edilmiş olması gerekmektedir²⁵². Bu bağlamda gecikme tazminatının hangi tarihten itibaren işletileceği sorunu gündeme gelebilir. Kural olarak gecikme tazminatı yükümlülüğü ödemenin yapılması gereken günden itibaren başlar. Ancak bazı durumlarda ödeme gününden itibaren gecikme tazminatı işletilmesi hakkaniyete uygun düşmeyebilir²⁵³. Bu durumda gecikme tazminatının başlangıç tarihi için üç farklı ihtimal öngörülebilir;

- Ortak gider veya avans payı miktarı yönetim tarafından hazırlanan işletme projesi ile belirlenmiş ve işletme projesi ilgililere tebliğ edilmişse işletme projesinde belirlenen tarihten itibaren,
- Ortak gider veya avans payı miktarı kat malikleri kurulu tarafından belirlenip kararlaştırılmışsa kat malikleri kuruluna katılanlar ile toplantıya katılmayıp kendilerine tebliğ edilmiş olanlar için kat malikleri kurulunca belirlenen tarihten itibaren,
- Ortak gider veya avans payı miktarı, kat malikleri kurulu toplantısına katılmadığı halde kendilerine kurul kararı tebliğ edilmeyenler için öğrenme tarihinden itibaren²⁵⁴, öğrenme tarihi belirlenemiyorsa icra takibi yapılmışsa ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren, dava açılmışsa dava dilekçesinin tebliğinden itibaren²⁵⁵

gecikme tazminatı uygulanabilir²⁵⁶. Bununla birlikte ortak giderlerin ödenme zamanının yönetim planında yer alması durumunda bu tarih temerrüt tarihi olur²⁵⁷.

²⁵¹ KURT, age, sf.313

²⁵² İlan panosuna asılan ortak gider borçlarına ilişkin duyurunun, kat malikleri tarafından öğrenmiş oldukları sayılamayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 29.4.2003 2470/3480 (PULAK, age, sf.364)

²⁵³ GERMEÇ, age, sf.437

²⁵⁴ Borçlarını düzenli olarak ödemeyen kat malikinin, ilk ödemeyi yaptığı tarihten itibaren ortak giderden haberdar olduğu dolayısıyla bu tarihten itibaren temerrüde düştüğünün kabulü yönünde: Yarg. 18 HD 25.2.2010 541/2728 (PULAK, age, sf.353)

²⁵⁵ Yarg. 18 HD 15.3.2010 10314/3859 (PULAK, age, sf.353)

²⁵⁶ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.317; GERMEÇ, age, sf.438; AĞAR Serkan, Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasında Aidat Borcuna Eklenecek Gecikme Tazminatından Kimin, Hangi Tarihten İtibaren Sorumlu Olacağı Meselesi, Ankara 2006, sf.2 (Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 7.3.2019);

Ortak gider veya avans payının ödenmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 147. maddesi uyarınca 5 yıllık zamanaşımına tabidir²⁵⁸.

Genel gider borcunun ödenmemesinin yaptırımlarından biri de Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinde düzenlenen kat mülkiyetinin devri mecburiyetidir. Kat maliki genel giderler konusunda üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmediği takdirde, anılan hükümde sayılan şartların yerine gelmesi ile mülkiyet hakkının devri istenebilecektir. Bu husus aşağıda detaylı bir şekilde incelenmiş olduğundan burada yalnızca atıf yapmakla yetineceğiz²⁵⁹.

3.4.5. Kusurlu Kişinin Sorumluluğu ve Rücu Hakkı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin son fıkrası; giderlerin, bir kimsenin kusurundan kaynaklanması durumunda bu kişilere rücu edebilme hakkını düzenlemektedir. Buna göre; ortak giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa; gidere katılan kat maliklerinin, yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakkı bulunmaktadır²⁶⁰.

Rücu konusunda son fıkranın sonunda yer alan "kat malikine veya gidere sebep olan" ifadesinden zararın tazmini konusunda müteselsil olarak sorumluluğun olup olmadığı sorunu akla gelebilir. Zira kanundaki bu ifadeden rücu hakkının kat malikine veya gidere sebep olandan talep edilebileceği anlamı çıkmaktadır. Bu bağlamda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesi, ortak giderin ödenmesi konusunda, kat maliki ile birlikte bağımsız bölümden kira akdi, oturma hakkı veya başka bir sebebe dayanarak faydalananların müşterek ve müteselsil olarak sorumlu

Yarg. 20 HD 13.11.2017 4738/9262, Yarg. 18 HD 24.3.106 9306/5033, Yarg. 18 HD 10.3.2016 12001/4233 (PULAK, age, sf.337, vd.)

²⁵⁷ YHGK 12.6.2002 18-474/514, Yarg. 18 HD 27.6.2006 1728/2227 (PULAK, age, sf.332)

²⁵⁸ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.321; Yarg. 20 HD 2.11.2017 4236/8816, Yarg. 18 HD 17.5.2012 4023/5718, Yarg. 18 HD 15.3.2010 10024/3784 (PULAK, age, sf.339, vd)

²⁵⁹ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.107 vd.

²⁶⁰ Yarg. 18 HD 12.5.2016 10961/7726 (PULAK, age, sf.341)

olacağını ifade etmektedir. Bu nedenle 20. maddede ifade edilen rücu hakkının; kat malikine, sebep olana veya her ikisine birden yöneltilebileceği kabul edilmelidir²⁶¹.

Bu hüküm, birinci fıkraya yaptığı yollama nedeniyle eleştirilmektedir. Şöyle ki, birinci fıkra da anılan giderlerin birçoğu genel giderlerden olup başkasının kusurlu bir hareketinden ötürü gerçekleşmesinin mümkün olmayacağı giderlerdendir. Dolayısıyla bu hükümde yer alan “birinci fıkradaki” ifadesi yersiz olmuştur. Bununla birlikte fıkra hükmünün tamamen gereksiz olduğu görüşü de mevcuttur²⁶². Bizce de Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 18. maddesinin ikinci fıkrası ve 19. maddesinin son fıkrası hükümleri ile genel hükümler çerçevesinde bu fıkra hükmüne gerek bulunmamaktadır²⁶³.

3.5. Sigorta Anlaşması (Madde 21)

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 21. maddesinde anataşınmazın sigorta ettirilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Buna göre kat malikleri kurulunca alınacak bir kararla belirlenen bir değer üzerinden anataşınmazın sigorta ettirilmesine karar verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Hükümle, anataşınmazda meydana gelebilecek hasarlara karşı koruma amacı güdülmektedir. Zikredilen birinci fıkra hükmüne göre anataşınmazın sigorta ettirilmesi zorunlu olmayıp²⁶⁴, kat malikleri kurulunun onayı ile yapılabilir. Kat malikleri kurulunun, hem anataşınmazın sigorta ettirilmesi yönünde karar alması hem de sigortanın hangi değer üzerinden yapılacağı yönünde karar alması gerekmektedir.

Birinci fıkra lafzında sigorta değerinin de kat malikleri kurulunca tayin edileceği ifade edilmişse de bu bedel, sigorta şirketi tarafından takdir edileceğinden, madde

²⁶¹ ARCAK, age, sf.567

²⁶² GERMEÇ, age, sf.442

²⁶³ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.320,321

²⁶⁴ Tasarının, Millet Meclisi’ne gönderilen metninde madde başlığı “Sigorta Mecburiyeti” olarak geçmekte ve Kanun metninde de “Anagayrimenkulün sigorta edilmesi mecburidir.” ibaresi mevcut idi. Ancak bu mecburiyete bazı vekillerin karşı çıkması üzerine, Adalet Komisyonu tarafından madde geri alınmış ve bugünkü haliyle “Sigorta Anlaşması” olarak düzenlenmiştir. (ARCAK, age, sf.641)

hükümünün, sigorta şirketinin belirlediği bedel üzerinden sigorta ettirilmesine yönelik karar alınması gerektiği şeklinde yorumlanması isabetli olacaktır²⁶⁵.

3.5.1. Kat Malikleri Kurulu Kararı

Kat malikleri kurulunca anataşınmazın sigorta ettirilmesine ilişkin alınacak kararda KMK'nın 30. maddesi uyarınca oy çokluğu yeterli görülmektedir. Zira anataşınmazın sigorta ettirilmesi, anataşınmazın yönetimine ilişkin ve kat malikleri yararına bir iş olduğundan oy çokluğu yeterli görülmektedir. Bununla birlikte Alman Kat Mülkiyeti Kanunu bu görüşe paralel olarak sigorta ettirmeyi normal yönetim işlemlerinden saymaktadır. Yine İsviçre Medeni Kanunu'nda da aynı yönde hüküm bulunmaktadır²⁶⁶. Bununla birlikte sigorta primlerine, oy çokluğuyla verilen karara olumsuz oy veren kat malikleri de katılmakla yükümlüdürler²⁶⁷.

3.5.2. Sigorta Primlerine Katılma Oranı

Kat malikleri kurulunca alınacak kararlar, anataşınmazın sigorta ettirilmesi kararlaştırıldığı takdirde kat malikleri sigorta primlerine arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler (KMK md.21/2).

Bu hüküm, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/1. maddesi ile çelişmektedir. Zira kanunun 20/1. maddesi uyarınca kat maliklerinin, aralarında yapacakları anlaşma ile sigorta primlerinin farklı oranlarda ödenmesi kararlaştırabileceği hüküm altına alınmış olmasına karşın, 21. maddede kat maliklerinin sigorta primlerine arsa payı oranında katılmakla yükümlü oldukları ifade edilmektedir. Kanaatimizce 13.04.1983 gün ve 2814 sayılı kanun ile 20. maddede yapılan değişiklik de göz önüne alındığında sigorta primlerinin 20. ve 22. maddelerde sayılan giderlerden olduğu dolayısıyla anılan bu hükümlerin sigorta primleri için de uygulama alanı bulacağı kabul edilmesi gerekir. Bununla birlikte 21. maddenin 3. fıkrasında paylaştırmanın da aksine sözleşme ile değiştirilebileceği göz önüne alındığında sigorta primlerine katılma

²⁶⁵ PULAK, age, sf.368

²⁶⁶ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.668; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.97; KARAHASAN, age, sf.309; Pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınması gerektiği görüşü için bkz.: ARCAK, age, sf.642; Oybirliği ile karar alınması gerektiği görüşü için bkz.: KARAHACIOĞLU, age, sf.619

²⁶⁷ AYBAY / SANAL, age, sf. 159

oranının da kat maliklerince değiştirilebileceğinin kabul edilmesi gerekir. Yani kat malikleri aralarında başka türlü anlaşarak sigorta primlerine katılma oranını kendi aralarında belirleyebilirler²⁶⁸.

3.5.3. Alınacak Sigorta Bedelinin Paylaştırılması

Anataşınmazın tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça kat maliklerine, arsa payları oranında paylaştırılır (KMK md.21/3). Fıkra hükmünde “*aksine sözleşme olmadıkça*” denildiği için kat malikleri sigorta bedelinin farklı oranlarda paylaştırılması kararlaştırılabilir. Burada kastedilen “sözleşme” teriminden anlaşılması gerekenin elbette kat mülkiyeti kurulurken düzenlenen resmi senet olmaması gerekir. Zira sigorta ettirme kararı için kurul kararı yeterli iken paylaşırma oranının sözleşme (resmi senet) ile belirlenmesi düşünülemez. Bu bağlamda fıkrada ifade edilen bu terimin “aksine anlaşma olmadıkça” şeklinde düzeltilmesi gerektiği görüşü²⁶⁹ kanaatimizce de isabetli görülmektedir. Zira ortak giderlere katılma payının belirlenmesinde kanun, tüm kat maliklerinin anlaşmasını öngörmekte iken sigorta bedelinin paylaşımı konusunda da aynı çoğunluğu aramak isabetli olacaktır.

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm ya da eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır (KMK md.21/4). Hasara uğrayan yerler için alınan sigorta bedeli hasarı karşılamaya yetmediği takdirde kalan kısım bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır²⁷⁰. Ortak yerler için alınan sigorta bedelinin yetmemesi halinde ise kalan kısım kat maliklerince arsa payları oranında veya başka türlü bir anlaşma varsa bu anlaşmadaki paya göre karşılanır²⁷¹.

3.5.4. Özel Sigorta

Kat malikleri anataşınmazın sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta

²⁶⁸ GERMEÇ, age, sf.498; ARCAK, age, sf.643; Aksi görüş için bkz.: ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.360

²⁶⁹ ARCAK, age, sf.643

²⁷⁰ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.663

²⁷¹ GERMEÇ, age, sf.499

ettirebilirler. Bu durumda kat malikinin alacağı sigorta bedeli, anataşınmazın sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnızca kendilerine ait olur (KMK md.21/5).

Kat malikleri, anataşınmaz sigorta edilmiş olsa dahi kendi bağımsız bölümlerini sigorta ettirebilirler. Bu durumda bağımsız bölüm lehine alacakları sigorta bedeli yalnızca kendilerine ait olur. Anataşınmaz için sigorta bedeli alınmış olması, bağımsız bölüm için alınacak sigorta bedelinin alınmasına engel teşkil etmez²⁷².

Bu fıkra hükmüne ilişkin olarak ayrıca Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname'nin²⁷³ 2/1. maddesi uyarınca; *“634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya verilen kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tabidir.”* Buna göre Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler bu madde hükmünde anılan zorunlu deprem sigortasına tabidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 21. maddesinin son fıkrası uyarınca, sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır. Yukarıda bahsi geçen zorunlu deprem sigortasına ilişkin hüküm de bu kapsamda değerlendirilebilir²⁷⁴.

3.6. Ortak Giderlerin Teminatı (Madde 22)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ortak Giderlerin Teminatı başlıklı 22. maddesi, ortak gider ve avansın ödenmesinden kimlerin hangi hallerde sorumlu olduklarını ve bu alacakların hangi yollarla koruma altına alınabileceğini hüküm altına almıştır. 22. maddenin birinci fıkrasında; gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, kat maliki ile birlikte bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya

²⁷² ODYAKMAZ, age, sf.51

²⁷³ KHK.No: 587 (Yetki Kanunu No: 4452), Kabul Tarihi: 25.11.1999 (Yetki Kanunu Tarihi: 27.08.1999), Resmi Gazete Tarihi: 27.12.1999, Resmi Gazete No: 23919 Mükerrer

²⁷⁴ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.360; KAYIHAN Şaban, Zorunlu Deprem Sigortası, Sakarya 2004, sf.7 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 4.5.2019)

başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı, ayrıca kira akdine dayalı oturanların yapacağı ödemelerin kira miktarı ile sınırlı olduğu ve yapılacak bu ödemelerin kira borcundan mahsup edileceği ifade edilmiştir.

Hükümde yer alan “müştereken ve müteselsilen” ifadesi hatalı olmuştur. Zira müşterek sorumluluk ile müteselsil sorumluluk birbirinden farklı kavramlardır. KMK'nın 18. maddesi uyarınca kat malikleri ile birlikte kira akdine, oturma hakkına veya başkaca bir sebebe dayanarak oturanlar için müteselsil sorumluluk yüklenmiştir. Kanaatimizce yalnızca “müteselsilen” denilmesi yeterlidir. Kanunun bu şekilde yazılmış olması karışıklığa yol açabilmektedir²⁷⁵.

3.6.1. Ortak Giderlerden Sorumlu Olanlar

3.6.1.1. Kat Maliki

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca ortak gider veya avans borcunun asıl sorumlusu kat malikidir. Kat maliki gider avansı borcunu ödemekle yükümlüdür. Kat maliki, ortak gider borcundan kiracının sorumlu olduğunu belirterek bu ödeme yükümlülüğünden kurtulamaz. Dolayısıyla ortak gider veya avans borcu ödenmediği müddetçe kat malikinin sorumluluğu devam edecektir²⁷⁶.

3.6.1.2. Başkaca Sebeplerle Faydalananlar

Birinci fıkrada kat malikinın, gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından; bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir. Başkaca sebeple oturanlardan; intifa hakkı sahibi veya ariyet akdine dayanarak oturan kimseler kastedilmektedir.

Öncelikle şunu ifade etmek gerekir ki; 13.04.1983 gün ve 2814 sayılı kanun ile ortak giderlerin teminatı başlıklı hükümde değişikliğe gidilmiştir. Esasen değişiklikten önce ödenmeyen ortak gider ve avans borcundan kat maliki ile birlikte yalnızca kiracı

²⁷⁵ AYBAY/SANAL, age, sf.162

²⁷⁶ GERMEÇ, age, sf.499; ARCAK, age, sf.647; Yarg. 18 HD 7.6.2004 4044/4781 (PULAK, age, sf.379)

sorumluydu. Ancak kiracının sorumluluğunun başlaması için öncelikle kat malikine başvuru yapılması şartı öngörülmekteydi. Yapılan değişiklikle bu şart kaldırılmış ve kat maliki ile birlikte kira akdine²⁷⁷, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların²⁷⁸ da ortak gider ve avans borcundan müştereken ve müteselsilen sorumlu olacakları hüküm altına alınmıştır. O halde ödenmeyen ortak gider borcu için kiracı veya başka suretle bağımsız bölümden faydalanan kimselere de doğrudan dava açılabilir veya icra takibi yapılabilir²⁷⁹. Kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların sorumluluğunun getirilmesindeki amaç anataşınmazın işletmesinin sürdürülebilmesi ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Bu ihtiyaç, faydalanma esası temel alınarak, genel gidere katılma usulünün düzenlenmesinde etkili olmuştur. Kiracının veya başkaca sebeplerle oturanların da ortak yerlerden faydalanma hakkına sahip olduğu göz önüne alındığında, gidere katılma borcundan kat maliki ile birlikte kiracının veya başkaca sebeplerle oturanların müteselsilen sorumlu olması isabetlidir²⁸⁰.

Kanun sorumluluk anlamında kat maliki ile birlikte kiracı veya başkaca sebeplerle oturan kimseler arasında müteselsil sorumluluk ilkesini benimsemiştir. Bu bağlamda alacaklı taraf ortak giderin tahsili için ister kat malikine ister bağımsız bölümde oturan kiracı veya başkaca sebeple oturandan isterse de her ikisinden talepte bulunabilecektir. Ancak Yargıtay'ın son yıllarda vermiş olduğu kararlarda; hakimin, kiracının veya kat malikinin de davalı yanında davaya dahil edilerek inceleme

²⁷⁷ Yarg. 18 HD 12.10.2015 794/14163, Yarg. 18 HD 13.2.2014 16350/2173 (GERMEÇ, age, sf.506)

²⁷⁸ Yarg. 18 HD 1.4.2004 1789/2553, Yarg. 18 HD 17.5.1993 4575/6603 (GERMEÇ, age, sf.513); Bağımsız bölüm mülkiyetinin paylı mülkiyet olduğu durumlarda, gider borcundan payları oranında sorumlu olacağı sorumlu oldukları kabul edilse de paylı maliklerden birinin bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalanması halinde 22. madde uyarınca bu paylı malikin ortak gider borcunun tamamından sorumlu olacağı yönünde: Yarg. 20 HD 9.11.2017 7160/9135, Yarg. 18 HD 17.5.2012 3418/5807; Kat malikinin eşinin veya kız kardeşinin, bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişilerden olması durumunda da aidat borcundan sorumlu olacağı yönünde: Yarg. 18 HD 13.6.2005 5051/6180, Yarg. 18 HD 20.9.2001 7533/7644; Ortak giderlerin sorumluluğunda devamlı surette oturma yeterli olup, akraba olup olmadıklarının önemi olmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 20.3.2003 12184/1121 (PULAK, age, sf.374, vd.)

²⁷⁹ Yarg. 20 HD 16.10.2017 4360/7767, Yarg. 18 HD 5.5.2009 4477/4803; Ortak gider sorumluluğunun var olabilmesi için kiracı veya devamlı surette oturan olan kimselerin varlığının tespitinin gerektiği yönünde: 7.4.2003 1191/2794 (PULAK, age, sf.374, vd.)

²⁸⁰ AKINCI, age, sf.81

yapması gerektiği yönünde kararları mevcuttur²⁸¹. Ancak kanaatimizce bunun sağlanmasına gerek bulunmamaktadır. Nitekim kanunun da açıkça ifade ettiği üzere kat malikleri ile birlikte bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananlar ortak giderlerden müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bu nedenle dava veya icra takibinde husumetin, genel hükümler çerçevesinde taraflardan yalnızca birine yönetilmesi caizdir²⁸². Dolayısıyla Yargıtay'ın bu görüşüne katılmamız mümkün değildir.

Başkaca bir sebeple faydalanmanın, Kanun'un ifadesinden de anlaşılacağı üzere "*devamlı bir şekilde*" olması gerekmektedir. Bu devamlılık yönünden Kanun'da herhangi bir ölçü belirlenmemiştir. Hakim, somut olaya göre yararlanmanın devamlı olup olmadığını değerlendirmelidir²⁸³. O halde geçici süreli oturma veya konuk olarak ikamet etme şeklinde kısa süreli işgal eden kimselerin bu madde hükmünde anılan kişilerden sayılmayacağı kabul edilmelidir²⁸⁴.

Kanun koyucu, kat maliki ile birlikte kiracı, oturma hakkı sahibi veya başkaca sebeple yararlananların sorumluluğunda, kiracı bakımından bir sınırlama getirmiştir. Buna göre kiracıdan alınacak ortak gider veya avans miktarı, kiracının kat malikine ödeyeceği kira miktarı ile sınırlı olacak²⁸⁵ ve ödenen bu miktar kat malikine ödenecek kira bedelinden mahsup edilecektir. Bununla birlikte kiracının ödeyeceği kira borcunun vadesi gelmiş olmalıdır. Henüz vadesi gelmemiş ve gelecek aylara ait kira borcu için kiracıdan ortak giderler için peşin ödeme talep edilmez²⁸⁶. Kiracının kira ilişkisi sona erdiği takdirde, ödenecek bir kira bedeli de olmayacağından ortak

²⁸¹ Yarg. 20 HD 24.1.2018 1250/459, Yarg. 20 HD 17.1.2018 4243/213 (PULAK, age, sf.372)

²⁸² 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.162: Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar.

Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar.

md.163: Alacaklı, borcun tamamının veya bir kısmının ifasını, dilerse borçluların hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilir.

Borçluların sorumluluğu, borcun tamamı ödeninceye kadar devam eder.

²⁸³ AYBAY / SANAL, age, sf.162; GERMEÇ, age, sf.501; Kat maliki ve oğlunun, bağımsız bölümden senede birkaç hafta yararlanmak suretiyle kısa süreli de olsa malik gibi faydalandığı bu nedenle bu kişilerin devamlı surette faydalanan kimselerin dışında tutulamayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 27.11.2008 9331/12618 (PULAK, age, sf.377)

²⁸⁴ ARCAK, age, sf.649; ARPACI, age, sf.92

²⁸⁵ Yarg. 18 HD 21.6.2011 3632/7507, Yarg. 18 HD 13.10.2008 6701/10348 (PULAK, age, sf.377, vd.)

²⁸⁶ ARPACI, age, sf.92; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.87; Yarg. 18 HD 30.3.2006 1820/2566 (PULAK, age, sf.378)

gider veya avans bakımından herhangi bir sorumluluğu da kalmayacaktır²⁸⁷. Bununla birlikte kiracının, kira sözleşmesinden önceki dönem borcu için bu sorumluluğa gidilemez²⁸⁸.

Kiracı ortak giderlerden, kat malikine ödemekle yükümlü olduğu miktarla sorumlu olduğundan, kira borcunun peşin ödenmesi durumunda kiracının ödemekle yükümlü olduğu bir kira borcu kalmamış olacağından, kiracının sorumluluğuna da gidilemeyecektir. O halde kiranın peşin ödenmiş olması durumunda ortak giderlerin tahsili için kiracıya başvurulamaz²⁸⁹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yan giderlere ilişkin hükümlerinin, KMK'nın 22. maddesi ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira alacaklı bakımından sorumluluk müteselsil olsa da kat maliki ile kiracı arasındaki ilişki açısından bu maddelerin de incelenmesinde fayda vardır. Bu bağlamda yan giderlere ilişkin 303.²⁹⁰, 317²⁹¹. ve 341.²⁹² maddelerin de incelenmesi gerekir. Zira anataşınmaza ait ortak giderlerin ve yan giderlerin neler olduğu noktasında bu hükümler bize yol gösterici olacaktır. Yukarıda KMK'nın 20. maddesinin açıklanmasında da dile getirdiğimiz üzere, ortak gider ve yan gider kavramının ayrılması noktasında iki farklı kavramdan bahsedilebilir. Bunlar "*kiralanan şeye yapılan gider (masraf)*" ve "*kiralanan şeyin kullanımı için yapılan gider (yan gider)*" şeklinde ortaya çıkmaktadır²⁹³. Bu bağlamda anataşınmazın sigorta ettirilmesine yönelik harcamalar, ortak yerlerin korunması, güçlendirilmesi, onarımı gibi giderler eşyanın kendisine yapılan harcamalar olup yan gider niteliğine uygun düşmemektedir. Ancak ortak tesislerin işletilmesine yönelik giderler için ise kiralanan şeyin kullanımına yönelik

²⁸⁷ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.363; Yarg. 18 HD 23.6.2008 6189/7448, Yarg. 18 HD 268/778 (PULAK, age, sf.378)

²⁸⁸ Yarg. 18 HD 30.5.2002 5342/6231 (PULAK, age, sf.380)

²⁸⁹ AYBAY / SANAL, age, sf. 162, TEKİNAY, age, sf.90

²⁹⁰ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.303: Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.

²⁹¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.317: Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.

²⁹² 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.341: Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.

²⁹³ GÜMÜŞ, Yan Giderler, sf.2

olduğu bu nedenle yan gider tanımına girdiği söylenebilir²⁹⁴. O halde kiracı ile kat maliki arasında aksine bir sözleşme yoksa kiralananın kullanımın elverişli halde bulunmasını gerektirecek masraflar iç ilişkide kat malikinin sorumluluğundadır. Bu açıklamalar çerçevesinde eğer kira sözleşmesinde ortak giderlerin kiracı tarafından karşılanacağı kararlaştırılmışsa bu durumda kiracı, Kanun'da ifade edilen mahsuplaşma imkanından faydalanamayacaktır. Ancak kiracının ödemek zorunda kaldığı ortak gider borcu olağan dışı harcamalardan yani kullanımın elverişli halde bulunmasına yönelik harcamalardan kaynaklanıyorsa (örn; çatı onarımı, mantolama veya güçlendirme yapılması vb.) bu durumda kiracının, kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olduğunu ancak ödediği bu bedelleri kira bedelinden mahsup edebileceğini kabul etmek gerekir²⁹⁵.

Kanunda kira ilişkisi haricinde başkaca bir sebeple faydalananlar açısından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Dolayısıyla bu kişiler, ödenmeyen genel gider ve avans miktarının tamamından sorumlu olacaklardır. Yargıtay; bağımsız bölümü kullanan kişinin malik olmadığı bu nedenle bağımsız bölüme ilişkin mantolama giderlerinden sorumlu olmayacağını kabul etmektedir²⁹⁶. Ancak 22. madde uyarınca ortak giderlerin tamamından kat maliki ile birlikte bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu ifade edilmektedir. Bu nedenle Yargıtay'ın vermiş olduğu bu karara katılmıyoruz. Şüphesiz bu kişilerin ödedikleri bedel için kat malikine rücu hakkı saklıdır²⁹⁷.

3.6.2. Kanuni İpotek Hakkı

Ödenmeyen ortak gider veya avans bedeli, tescile tabi bir kanuni ipotek hakkı ile teminat altına alınmıştır²⁹⁸. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22/2. maddesinde; Kat malikinin borcunun bu yolla da alınamaması halinde, borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle mahkemece tespit edilen bu borç tutarı için, diğer kat malikleri

²⁹⁴ YAYLA, age, sf.57

²⁹⁵ ERTAŞ, age, sf.288; TEKİNAY, age, sf.90; Yarg. 20 HD 3.4.2018 2405/2562, Yarg. 20 HD 12.12.2017 3359/10440, Yarg. 18 HD 6.4.2016 9305/5763 (PULAK, age, sf.372,vd.)

²⁹⁶ Yarg. 18 HD 28.4.2016 9965/6893, Yarg. 18 HD 18.3.2010 11166/4101 (PULAK, age, sf.375,vd)

²⁹⁷ ARCAK, age, sf.650; AYAN, age, sf.508; ERTAŞ, age, sf.289

²⁹⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.670

lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebileceği ifade edilmiştir. Kanun koyucu bu hükümde “*borç bu yolla alınmazsa*” ifadesiyle birinci fıkraya yollama yapmaktadır.

KMK'nın 22. maddesinde getirilen ipotek hakkı, tescile tabi ipotek haklarından. Bu bağlamda bu ipotek hakkının doğumu için tapu siciline tescil gereklidir. Bu hükümle ipotek hakkı sahibine, ipotek hakkının kurulmasına yönelik yenilik doğuran bir hak sağlanmaktadır²⁹⁹.

Kat malikinin ödenmeyen ortak gider veya avansı için malike ait bağımsız bölümü üzerine ipotek konulabilmektedir. Ancak bunun birtakım şartları vardır. Öncelikle Kanun lafzındaki “*borcun bu yolla da alınmazsa*” ibaresinden anlaşılan, borcun birinci fıkradaki yollarla tahsilinin istenmiş olması ve buna rağmen tahsil edilememiş olması gerekmektedir. Yani kat malikinden ve varsa kiracı, oturma hakkı sahibi veya başka bir nedene dayanarak devamlı şekilde yararlanan kişilerin tamamından talep edilmiş ve reddedilmiş olmalı veya icra takibi yapılmış ve neticesinde borcun tahsil edilememiş olması gerekmektedir. Bağımsız bölümden başkaca sebeple faydalanan kimselerin bulunması durumunda ödenmeyen borç için yalnızca bu kişilere veya yalnızca kat malikine açılan ve sonuçsuz kalan icra takibi bu şart için yeterli olmayacaktır. Bu bağlamda bu borcun tüm sorumlulardan talep edilip buna rağmen sonuçsuz kalması gerekmektedir³⁰⁰.

İkinci olarak, güvence altına alınmak istenen borç miktarının mahkemece tespit edilmiş olması gerekmektedir³⁰¹. Bu durumda kat maliki veya kiracı aleyhine açılmış ve borç tutarını belirleyen mahkeme kararı bu amacı gerçekleştirir³⁰². Bu şart esasen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 895/3. maddesinden³⁰³ kaynaklanmaktadır³⁰⁴.

²⁹⁹ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.976

³⁰⁰ GERMEÇ, age, sf.504; AYAN, age, sf.509

³⁰¹ Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.32

³⁰² OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.671

³⁰³ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.895/3: “Tescilin yapılması için alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlanmış olması şarttır.”

³⁰⁴ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.364

Üçüncü olarak “*yöneticinin veya yönetici yoksa kat maliklerinden birinin isteminin*” olması gerekmektedir. Anataşınmazda yönetici varsa ipotek isteminin yönetici tarafından yapılması gerekmektedir. Yönetici bulunmaması durumunda ancak kat maliklerinden biri bunu talep edebilir. Yani yönetici varken kat maliklerinden birinin ipotek hakkını talep edebilmesi mümkün değildir. Burada kanunun ifadesi açıktır. Ayrıca Kanun bu şartı aramamasına rağmen uygulamada tescil talebi ancak yazılı olarak yapılmaktadır³⁰⁵.

Kanun koyucu, ipotek talebini herhangi bir süre ile sınırlı tutmadığından her zaman talep edilebileceğini kabul etmek gerekir. Kat malikinin, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyeti devam ettiği sürece ipotek hakkı her zaman talep edilebilecektir. Ancak bağımsız bölüm mülkiyeti el değiştirdiği takdirde artık ipotek hakkı tescil edilemeyecektir. Bu hüküm çerçevesinde tescil edilecek ipoteğin sırası ise genel prensiplere göre belirlenecektir. Yani daha önce kurulmuş bir taşınmaz rehni söz konusuysa, kurulan ipotek bu rehinlerden sonra gelir³⁰⁶.

Kat maliklerinin veya yöneticinin, ortak gider alacağından kaynaklanan alacak için öngörülen; haciz isteme, uygulama veya gerekirse satış talebinde bulunma gibi hakları da saklıdır. Yani Kanun maddesinin sağlamış olduğu yasal ipotek hakkı, genel hükümler çerçevesinde alacağın tahsili için engel oluşturmayacaktır³⁰⁷.

Mahkemece tespit edilen alacak, borçlu tarafından ödenmediği sürece ipotek talep edilebilecektir. İpotek, tespit edilen borç nispetinde kat malikleri lehine tesis edilir. Talep eden yönetici veya kat maliki yararına tesis edilmez³⁰⁸.

22/2. maddenin son cümlesinde ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893. maddesinin son fıkrasına³⁰⁹ atıf yapılmaktadır. Buna göre önceden yapılacak bir anlaşma ile ipotek hakkından, feragat edilmesi mümkün değildir. Yani kat

³⁰⁵ KARAHASAN, age, sf.335; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.671; ARCAK, age, sf.652

³⁰⁶ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.671

³⁰⁷ GERMEÇ, age, sf.504

³⁰⁸ ARCAK, age, sf.654; Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.32

³⁰⁹ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.893/2: “Alacaklıların, bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir.”

maliklerinin yönetim planına, ipotek hakkı kurulamayacağına ilişkin hüküm koymaları halinde bu hüküm geçersiz olacaktır.

3.6.3. Ortak Gider Alacağının Öncelikli Olması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinin son fıkrasında ise kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliklerinden veya diğer sorumlulardan alacaklarının imtiyazlı olduğu hüküm altına alınmıştır. Buna göre borçlu kat maliki veya kiracı ve bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kimselerin başkaca borçları bulunması durumunda ortak gider avansının diğer alacaklardan öncelikli olduğu belirtilmiştir. Yani ortak giderlerden kaynaklanan bu alacak, hacze imtiyazlı olarak girer ve malın satışından elde edilen bedelden öncelikle ortak gider borcu ödenir³¹⁰. Bu imtiyaz esasen ipotek hakkından bağımsız bir önceliktir. Yani ipotek hakkı tesis edilmemiş dahi olsa ortak gider alacaklarına öncelik tanınmıştır³¹¹.

Hangi alacakların bu öncelikten yararlanacağı esasen İcra İflas Kanunu 206/4. maddesinde³¹² açıklanmıştır. Kanun maddesinde sayılan birinci ve ikinci sıra imtiyazlı alacaklarda Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan ortak gider avansı sayılmamıştır. Üçüncü sıra imtiyazlı alacaklarda ise diğer kanunlarda imtiyazlı olduğu belirtilen alacakların bu sıraya gireceği hüküm altına alınmıştır. O halde İİK'ya göre Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22/3. maddesinde sayılan ortak gider alacağının, üçüncü sıra imtiyazlı alacaklardan olduğu kabul edilmiştir³¹³. Bununla birlikte KMK'nın 22/2. maddesi uyarınca bir ipotek hakkı tescil edilmişse bu durumda rehinli alacaklar, imtiyazlı alacaklardan öncelikli olduğu için öncelikle ipotek hakkına göre gider borcu ödenecektir³¹⁴.

³¹⁰ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.672

³¹¹ ARCAK, age, sf.655

³¹² 2004 sayılı İcra İflas Kanunu, md.206/4: "Teminatlı olup da rehinle karşılanmamış olan veya teminatsız bulunan alacaklar masa mallarının satış tutarından, aşağıdaki sıra ile verilmek üzere kaydolunur:

(...)

ÜÇÜNCÜ SIRA:

Özel kanunlarında imtiyazlı olduğu belirtilen alacaklar. (...)"

³¹³ KURU Baki /ARSLAN Ramazan / YILMAZ Ejder, İcra İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 2013, sf.545; DEYNEKLİ Adnan, 4949 Sayılı Kanun'la Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası, sf.5 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 10.5.2018)

³¹⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, age, sf.542 vd.; DEYNEKLİ, age, sf.2 vd.

3.7. Müsaade Mecburiyeti (Madde 23)

Anataşınmazda zaman zaman birtakım tadilat ve onarımların yapılması zorunlu olabilir. Bu durumda kat malikleri, bu tadilat ve onarımları yaparken diğer kat maliklerinin haklarını çiğnememek onları rahatsız etmemekle yükümlüdürler. Bununla birlikte bu tadilat ve onarımların yapılması için bazı durumlarda başka bir bağımsız bölüme girilmesi veya bu bağımsız bölümden geçilmesi gerekebilir. İşte böyle durumlarda kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine girilmesine katlanmak durumundadırlar. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23. maddesinde, kat maliklerinin veya bağımsız bölümden başkaca bir sebeple faydalanan diğer kimselerin, belirli hallerde bağımsız bölümlerine girilebilmesi ve orada gerekli işlemlerin yapılması için müsaade etmesi ve bundan ötürü müsaade eden kat malikinin uğrayacağı zararların tazmini hususları düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetinin diğer mülkiyet haklarından ayrıldığı noktalardan biri de bu madde ile hüküm altına alınmıştır. Nitekim bu hükümlerle kat maliklerine bir tür katlanma yükü getirilmektedir. Kanun hükmünün vermiş olduğu yetki ile belli durumlarda kat malikinin bağımsız bölümüne girilmesi konusunda bir müsaade mecburiyeti söz konusu olmaktadır³¹⁵. Kanun koyucu bu hükümlerle, kat malikleri arasında ortaya çıkması muhtemel çekişmelerin önüne geçmeyi amaçlamıştır.

Yasal düzenlemeye göre; müsaade mecburiyetinden, sadece kat malikleri değil bağımsız bölümden başkaca bir sebeple yararlanan kimseler de sorumludurlar. Bununla birlikte bu yükümlülük yalnızca bağımsız bölümler için değil eklentiler veya ortak yer veya tesislerde oluşan hasarın giderilmesi için de söz konusu olabilir. Ayrıca müsaade mecburiyetinin talep edilebilmesi için hasarın onarımında o bağımsız bölüme girilmesinin zorunlu olması gerekmektedir. Aksi durum, mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelebilir³¹⁶.

³¹⁵ 23. madde uyarınca yükümlülük müsaade etmesi gereken kat malikinin olup, bağımsız bölüme girilmesi konusunda, müsaade isteyen kat malikine yükümlülük yüklenemeyeceği ve yetki verilemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 27.2.2006 464/1424 (PULAK, age, sf.385)

³¹⁶ GERMEÇ, age, sf.516; PULAK, age, sf.381

3.7.1. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verilmesi Mecburiyeti

Kat malikleri veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananlar, bağımsız bölümde veya ortak yerlerde oluşan bir hasarın onarımı veya yapı güvenliğiyle alakalı teknik incelemeler için bağımsız bölüme girme zorunluluğu olduğu takdirde, giriş izni vermek ve gerekli işlemlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar³¹⁷. Bu izin, işin niteliği itibariyle sadece bağımsız bölüme giriş veya bağımsız bölümden geçiş³¹⁸ niteliğinde olabileceği gibi bağımsız bölümde birtakım işlemlerin yapılması veya bağımsız bölümün boşaltılması³¹⁹ şeklinde de olabilir³²⁰.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da bağımsız bölüme girişe müsaade edilmesi hususunda düzenlemeler söz konusudur. Bu bağlamda öncelikle TBK'nın 319.³²¹ ve 320.³²² maddelerinin incelenmesi gerekmektedir. Buna göre kiracı, kiralanda bulunan ayıpların giderilmesi, zararların önlenmesi için yapılacak çalışmalara ve kiralananın gezilip görülmesine katlanmakla yükümlüdür. Buradaki yükümlülük kiralananın yapılacak bakım, onarım veya zararların önlenmesine yönelik olmalıdır. Bununla birlikte bu onarım veya çalışmaların, her ne kadar kanunda zikredilmemiş olsa da zorunlu olması gerektiği kanaatindeyiz³²³. Zira TBK'nın 320. maddesinde de

³¹⁷ Giriş izni verilmesi zaruri olduğu takdirde kat malikinin buna katlanmakla yükümlü olduğu, hakimın başkaca yerden kapı, pencere vb. bir yol açılarak girilmesine karar veremeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 26.9.2005 5616/8248 (PULAK, age, sf.386), Yarg. 18 HD 12.10.2010 72/12929 (İNAL, age, sf.261)

³¹⁸ YHGK 11.5.1988 5-363/414 (PULAK, age, sf.384)

³¹⁹ Yapılacak çalışma için bağımsız bölümdeki eşyaların belirli bir yere çekilmesi yeterli iken bağımsız bölümün boşaltılmasına karar verilemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 18.10.2001 7880/9041 (PULAK, age, sf.386)

³²⁰ AYBAY / SANAL, age, sf.166

³²¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.319: Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.

Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.

Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır.

Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.

³²² 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.320: Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren, kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Kiracının, kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.

³²³ Aynı görüş için bkz.: GÜMÜŞ, age, sf.344

zorunlu olmayan yenilik ve değişiklikler düzenlenmiştir. O halde yapılacak bu onarım veya işlemlerin makul ve dürüst bir kiraya veren açısından zorunlu olması gerekir³²⁴.

Kanun müsaade mecburiyeti için iki farklı durum ön görmüştür. Birinci durumda; kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya tesislerinde oluşan bir hasar veya bozukluğun giderilmesi veya onarımı için veya yapının güvenliği ile ilgili teknik incelemelerin yapılabilmesi³²⁵ için herhangi bir bağımsız bölüme girmek gerekirse bu durumda o bağımsız bölüm maliki veya o bağımsız bölümden başkaca bir sebeple yararlanan kimse, giriş müsaadesi vermek ve gerekli işlemlerin yapılmasına katlanmak durumundadırlar (KMK md.23/1). Bu çerçevede örneğin bir bağımsız bölümde; ortak yer niteliğindeki kalorifer, su, elektrik, doğalgaz vb. tesisatın onarımı veya yenilenmesi bu kapsamda değerlendirilebilir³²⁶. Yine anayapının güvenliği veya sağlaştırılması ile ilgili çalışmalar için bağımsız bölüme girme ihtiyacı doğabilir. Bu ve benzeri durumlarda da yine KMK'nın 23. maddesi uyarınca müsaade mecburiyeti söz konusu olacaktır³²⁷.

Kanun metnindeki *“tesisler”* ifadesinden; kalorifer tesisatı, su tesisatı, elektrik tesisatı, havagazı, televizyon anteni, çöp veya şömine bacaları vs. gibi şeyler anlaşılması gerekir³²⁸.

Müsaade mecburiyetinin sadece bağımsız bölümün değil, ortak yerler ve eklentilerde meydana gelen hasar veya aksaklıkların onarımı veya düzeltilmesinde de geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Her ne kadar kanunda yer verilmemiş olsa da ortak yerlerdeki bir aksaklığın da tüm kat maliklerini etkileyeceği ve ayrıca kat mülkiyetinin de bağlı bulunduğu genel hükümler düşünüldüğünde bu onarım ve yenileme işlemleri dolayısıyla bağımsız bölümlere girme zarureti ortaya çıkarsa, kat maliklerinin buna izin vermeleri gerektiğini kabul etmek gerekir. Örneğin anayapının

³²⁴ GÜMÜŞ Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, sf.243

³²⁵ 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile birinci fıkraya “ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler” ibaresi eklenmiştir.

³²⁶ Yarg. 18 HD 17.5.2007 4207/4398 (PULAK, age, sf.385)

³²⁷ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.92; GERMEÇ, age, sf.516

³²⁸ TEKİNAY, age, sf.87

kalorifer tesisatının yenilenmesi gerektiğinde tüm bağımsız bölümlere girilmesi söz konusu olabilir. Yine anayapının dış siva, boya veya mantolamasının yapılması veya yenilenmesinde iskele kurulması için bağımsız bölümlere girme mecburiyeti söz konusu olabilir. Bu durumda ortak yer veya tesislerin onarımı için de bu zorunluluğun mevcut olduğunu kabul etmek gerekir³²⁹.

5711 sayılı Kanunla birinci fıkraya eklenen “*yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler*” ibaresi ile anataşınmazın teknik incelemesi ve sağlamaştırılmasına ilişkin çalışmaların yapılabilmesi kolaylaştırılmıştır³³⁰. Yapılan bu değişiklik de yine Yargıtay uygulamalarından yola çıkılarak düzenlenmiştir³³¹.

İkinci durumda ise; anataşınmazın bir kısmının harap olması durumunda harap olan bağımsız bölümün, eklentilerinin, ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin onarımı veya yeniden yapılması için harap olmayan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerektiği takdirde yine o bağımsız bölüm malikinin veya o bağımsız bölümden başkaca bir sebeple faydalananların buna müsaade etmesi zorunludur (KMK md.23/2). Burada Kanun’un “harap olma”yı ayrı olarak değerlendirmesinin sebebi izin ve katlanma olgusunun daha geniş ve yoğun olarak değerlendirilmesindedir. Örnek olarak bir yangın, deprem, heyelan gibi bir doğal afet sonucu anayapının bir bölümünün harap olması durumunda bunun onarımı veya eski hale getirilmesi için bağımsız bölüm için kat malikinden müsaade istenmesi daha uzun süreli ve nitelikli olabilecektir. Bu durumda kat malikleri, bağımsız bölümden yararlanmaktan büyük ölçüde yoksun kalacaklardır. Ancak kanun koyucu buna rağmen ayrı bir hükümlerle böyle bir durumda da müsaade mecburiyetinin var olduğunu ve kat maliklerinin bu süreçte bağımsız bölümlerinin işgal edilmesine rıza göstermeleri gerektiğini hüküm altına almıştır³³².

³²⁹ ARCAK, age, sf.662; REZAKİ / GERMEÇ, age, sf.569; Anayapının çatısına kurulacak güneş enerjisi sistemi için bağımsız bölümünden geçilmek zorunda olan kat malikinin müsaade etmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 12.10.2010 72/12929 (PULAK, age, sf.385)

³³⁰ GERMEÇ, age, sf.517; PULAK, age, sf.383

³³¹ YHGK 28.2.2001 18-140/201 (PULAK, age, sf.384)

³³² GERMEÇ, age, sf.519

3.7.2. İzin Vermekle Yükümlü Olanlar

Kanun lafzında da açıkça ifade edildiği üzere müsaade mecburiyeti doğduğu takdirde giriş zorunluluğu doğan bağımsız bölümde oturanların bağımsız bölüme giriş izni vermeleri zorunludur. Bağımsız bölümün kullanılmaması veya kat malikinin kullanması durumunda şüphesiz müsaade mecburiyetinin kat maliki tarafından verilmesi gerekmektedir.

Bağımsız bölümden başkaca bir sebeple faydalanan kimselerin bulunması durumunda ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18/2. maddesi uyarınca bu kimseler de bağımsız bölüme giriş müsaadesi vermekle yükümlüdürler. Bunlar kira sözleşmesi, oturma hakkı, intifa hakkı veya hatır ilişkisine dayalı olarak oturan kimseler olabilir³³³.

3.7.3. İzin Alanların Yükümlülükleri

Kanunda belirtilmemiş olmamasına rağmen bağımsız bölüme girme hakkına sahip kişilerin de birtakım yükümlülüklerinin olduğunu kabul etmek gerekir. Nitekim bu yükümlülük, Kanun'un 18. maddesi uyarınca lehine müsaade edilen kat malikinin doğruluk kaidelerine uyma borcundan kaynaklanmaktadır.

Girme hakkına sahip kimselerin iyi niyetli ve özenli davranmaları gerekmektedir. Bununla birlikte girilen bağımsız bölüm sakinlerinin rahatsız edilmemesi, mümkün olduğu ölçüde onarımın gerektirdiği asgari ölçüleri aşmamalıdır. Kat maliklerinin özel hayatlarının ihlal edilmemesi hususunda gereken özenin gösterilmesi gerekir. Yine onarımın mümkün olabildiğince en hızlı sürede yapılarak, izin veren kat malikinin mağdur edilmemesi gerekir³³⁴. Bağımsız bölümüne girilmesine müsaade edecek kat maliki, imkan olduğu ölçüde bunun müsait bir zamanda yapılmasını, örneğin kendisinin bağımsız bölümde olmadığı bir dönemde yapılmasını isteme hakkına sahiptir³³⁵. Ancak bu hususta bir anlaşmazlık çıkması durumunda

³³³ Yarg. 18 HD 2.7.2001 6675/6779 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 10.3.2019); Yarg. 18 HD 3.12.2015 10623/17695, Yarg. 18 HD 11.11.1997 9013/10666 (GERMEÇ, age, sf.525)

³³⁴ GERMEÇ, age, sf.520

³³⁵ Yarg. 18 HD 23.3.1995 2636/3574 (GERMEÇ, age, sf.532)

anlaşmazlığın çözüme kavuşturulması için Sulh Hukuk Mahkemesine başvurulabilir³³⁶.

Müsaade alan kat malikinin, yapılacak tadilat ve onarımları mimari projeye uygun biçimde yapması gerekir. Mimari projeye aykırı yapılacak tadilat ve onarımlar için müsaade mecburiyetinin hükümlerinin uygulanmayacağı kabul edilmelidir³³⁷.

3.7.4. Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiralanda yapılacak tadilat, onarım gibi işler için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin 2. bendinde³³⁸, kiraya verene kira sözleşmesini fesih hakkı tanınmıştır. Bunun için kiralananın yeniden yapılması, imarı amacıyla esaslı bir şekilde tamir edilmesi, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekmektedir.

Kiralananın yıkım veya başka bir nedenle yeniden inşası gerekiyorsa bu durumda tahliye istenebilir. Yine kiralananın imarı nedeniyle esaslı değişikliği veya onarımı söz konusuysa bu durumda da yine kira sözleşmesinin feshi talep edilebilir. Ancak buradaki değişikliklerin esaslı olması yani kiralananın daha kullanışlı ve elverişli duruma getirilmesi³³⁹ gerekmektedir. Yani esaslı olmayan değişiklikler için örneğin mesken olarak kullanılan bağımsız bölümün işyerine dönüştürülmesi veya yan yana bulunan dükkanların arasındaki duvarların yıkılarak tek bir dükkan haline getirilmesi için yapılacak tadilatlar bu madde kapsamına girmez. Bununla birlikte kiralananın güçlendirilmesine yönelik kolon veya duvarlarında tadilat yapılması³⁴⁰ bu madde kapsamında esaslı değişiklik olarak kabul edilmelidir³⁴¹.

³³⁶ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.92; Bağımsız bölüme giriş izni verilmesinin nedeninin, giriş zamanının, müsaade edilecek sürenin kararda açıkça belirtilmiş olması gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 9.12.2016 4794/18112 (GERMEÇ, age, sf.525)

³³⁷ Yarg. 18 HD 5.5.2005 3699/4688, Yarg. 18 HD 24.9.2002 7328/8650 (PULAK, age, sf.386)

³³⁸ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, md.350/b.2: Kiraya veren, kira sözleşmesini;
(...)

2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

³³⁹ Yarg. 6. HD 21.1.2008 10608/321 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 14.10.2019)

³⁴⁰ Yarg. 6. HD 6.10.2005 9420/9070 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 14.10.2019)

³⁴¹ GÜMÜŞ, Ders Kitabı, sf.311-312

3.7.5. Zararın Karşlanması

Kat malikinin veya başka bir sebeple bağımsız bölümden yararlananların, verecekleri müsaade nedeniyle bir zarara uğramaları durumunda bu zararın, lehine izin verilen kat malikleri tarafından derhal karşılanması gerekir (KMK md.23/3). Bununla birlikte bu zararlar önceden tespit edilebiliyorsa, müsaade eden kat malikine peşin olarak ödenmesi gerekir. Örneğin; izin veren kat malikinin bağımsız bölümünde birtakım zararlar verilmek durumunda kalınmışsa bunların onarımı veya temizlenmesi aksi takdirde zararın karşılığının lehine izin verilen kat maliklerince tazmin edilmesi gerekir. Bununla birlikte izin veren bağımsız bölüm malikinin uzun bir süre bağımsız bölümü boşaltması gerektiği, örneğin ikinci fıkradaki gibi harap olma durumlarında, müsaade eden kat malikinin kira, taşınma vs. gibi giderlerinin de yine bu hüküm çerçevesinde karşılanması gerekir³⁴². Bununla birlikte yapılan tadilat veya güçlendirme neticesinde bazı bağımsız bölümlerde alan daralması veya diğer kat maliklerine oranla daha fazla zarar meydana gelmişse bu zararın da diğer kat maliklerince karşılanması gerekir³⁴³. Yargıtay bu hususta, henüz meydana gelmeyen zararlar için ödeme yapılamayacağını ancak zararın karşılanması amacıyla avans niteliğinde belli bir miktar paranın blokeli olarak yatırılması gerektiğini kabul etmektedir³⁴⁴.

Verilecek zarar miktarı önceden tespit edilebiliyorsa izin veren bağımsız bölüm malikine peşinen ödeme yapılmadığı takdirde -acil durumlar hariç- bağımsız bölüm malikinin giriş izni vermekten kaçınabileceği kabul edilmelidir³⁴⁵.

Yapılacak tadilat, onarım veya güçlendirme için tüm kat maliklerinin taşınmazı boşaltması gerekiyorsa bu durumda diğer tüm kat maliklerinin de bu duruma

³⁴² KARAHACIOĞLU, age, sf.641; GERMEÇ, age, sf.521; ARCAK, age, sf.664; Kat malikinin müsaade mecburiyetine aykırı davranarak dava açılmasına sebebiyet vermesi durumunda, yargılama giderlerinin müsaade etmeyen kat malikine yüklenmesi gerektiği yönünde: Yarg. 18 HD 26.6.2008 6857/7709; Yapının güçlendirilmesi için bağımsız bölümünü boşaltmak zorunda olan kat maliki, çalışma süresince ticari faaliyette bulunamayacağından bahisle gelir kaybından kaynaklı tazminatını, personel giderlerini isteyemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 2.7.2001 6675/6779 (PULAK, age, sf.385, vd.)

³⁴³ Yarg. 18 HD 14.9.2000 8782/8703, Yarg. 18 HD 13.6.2000 6360/7194 (GERMEÇ, age, sf.528, vd.)

³⁴⁴ Yarg. 18 HD 12.12.2005 8181/10981 (PULAK, age, sf.385); Yarg. 18 HD 29.5.2001 4774/5452 (İNAL, age, sf.258)

³⁴⁵ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.93

katlanacağı göz önünde bulundurularak kira parası istenmesinin caiz olmadığı kabul edilmektedir³⁴⁶. Bu durumun kiracının veya bağımsız bölümden başkaca suretle faydalanan kişinin aleyhine gerçekleşmesi durumunda, bu kişilerin o bağımsız bölüm kat malikine başvurabileceklerini de kabul etmek gerekir.

Müsaade eden kat malikinin herhangi bir zararı olmamasına karşın sırf bağımsız bölümden yararlanamamasından ötürü tazminat isteyip isteyemeyeceği hususuna da değinilmesi gerekmektedir. Şüphesiz Kanun'un aradığı şart, açıkça ifade edilmiş olup somut bir zarar oluşmadığı takdirde işgal tazminatı (ecrimisil) gibi bir talep söz konusu olamaz³⁴⁷. Nitekim müsaade mecburiyeti kat mülkiyeti ilkelerinin bir gereği olup, kat maliklerinin buna katlanmaları gerekmektedir.

3.7.6. Hakimin Müdahalesi

Müsaade mecburiyetinin verilmemesi durumunda hakimin müdahalesine başvurulması mümkündür. Bunun için lehine izin verilmesi gereken kat maliki veya anayapıdan veya ortak tesislerden kaynaklanan bir onarım söz konusu ise yönetici veya kat maliklerinden her biri hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir. Bununla birlikte kiracıların veya bağımsız bölümden başkaca sebeple faydalananların da müsaade verilmesi konusunda hakimin müdahalesini isteme hakkı vardır³⁴⁸.

Yine müsaade eden kat maliki de onarım işlemlerinin gereği gibi yapılmadığı, olması gerekenden uzun sürdüğü veya sürüncemede bırakıldığından bahisle hakimin müdahalesini isteyebilecektir³⁴⁹. Hakim, 33. madde uyarınca müsaade edilen kat malikine belli bir süre verebilir, bu süreye uyulmadığı takdirde idari para cezasına hükmedebilir³⁵⁰.

³⁴⁶ Yarg. 18 HD 1.11.2010 10499/14145, Yarg. 18 HD 9.7.2002 7048/7772 (PULAK, age, sf.384, vd.)

³⁴⁷ ARCAK, age, sf.664

³⁴⁸ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.78

³⁴⁹ GERMEÇ, age, sf.521

³⁵⁰ Yarg. 18 HD 18.3.2003 12201/1992 (PULAK, age, sf.386)

3.8. Yasak İşler (Madde 24)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi; kat maliklerinin anataşınmazdaki bağımsız bölümlerini, hangi amaçla kullanıp kullanamayacaklarına ilişkin düzenlemelere yer verilmektedir. Kanun başlığındaki "yasak işler" ifadesi sadece taşınmazın kullanımına ilişkin yasakları ifade etmektedir. Zira Kanun maddesinde bağımsız bölümün kullanımının yasak olduğu ve izne bağlı olduğu haller düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetinin kurulduğu bir anataşınmazda temel kural, bağımsız bölümlerin özgülendikleri amaca uygun olarak kullanılmalıdır. Ancak değişen zaman içinde bağımsız bölümlerin özgülendikleri amaç dışında da kullanımları söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle kanun koyucu kat maliklerinin, bağımsız bölümlerini diledikleri şekilde kullanımını sınırlayan düzenlemeler getirmektedir. Buna göre mesken veya işyeri olarak tescil edilen bağımsız bölümlerin, belli amaçlar dışında kullanımı kesinlikle yasaklanırken belli kullanımlar için de kat maliklerinin oybirliği şart koşulmaktadır. Kanun koyucu bu hükümlerle bağımsız bölümlerin belli amaçlar dışında kullanımını yasaklayarak, anataşınmazda düzen ve sükunetin korunmasını amaçlamaktadır. Bu da kat maliklerini, bağımsız bölümlerinden diledikleri gibi tasarruf etme imkanından alıkoyan bir hüküm olarak karşımıza çıkar³⁵¹.

3.8.1. Bağımsız Bölümü Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğü

Kat mülkiyeti kurulmuş olan bir anataşınmazda temel kural, tapu kütüğünde belirtilen amaca uygun olarak kullanılmalıdır. Kat mülkiyeti kurulurken her bir bağımsız bölümün; mesken, işyeri, dükkan gibi hangi amaçla kullanılacağı tapu kütüğüne kaydedilir.

Bununla birlikte eklentilerin de özgülendikleri amaca uygun olarak kullanılması gerektiği kabul edilmelidir³⁵².

³⁵¹ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.406

³⁵² OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.653

3.8.2. Kat Maliklerinin Hiç Yapamayacağı Faaliyetler

Kanunun 24. maddesinin birinci fıkrasında bağımsız bölümlerin kullanımının kesinlikle yasak olduğu durumlar sayılmıştır. Buna göre; “anataşınmazın, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.”

Tapu kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde “*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*” müesseselerin kurulması kesin olarak yasaklanmıştır³⁵³. Dolayısıyla kat maliklerinin aralarında anlaşması veya yönetim planına bu yönde bir hüküm koyulması durumunda dahi bağımsız bölümlerin kanunda sayılı bu amaçlar için kullanımı mümkün olmayacaktır. Nitekim maddenin devamında buna ilişkin de hüküm konularak, kat maliklerinin aralarında anlaşarak “*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*” müesseselerin kurulabileceğine ilişkin hükümlerin de geçersiz olacağı açıkça belirtilmiştir.

Birinci fıkra lafzında “*gibi*” sözcüğü kullanılarak kurulması yasaklanan müesseselerin sınırlı sayıda olmadığı, Kanun’da sayılan işletmelere benzer işletmelerin de bu yasak kapsamında sayılacağı anlaşılmaktadır. Buna göre kat maliklerinin can ve mal güvenliğini tehlikeye sokacak her türlü işletmenin de bu yasak kapsamında sayılacağını kabul etmek gerekir. Örneğin kimya laboratuvarı veya patlayıcı madde imalathanesi gibi müesseseler de bu kapsamda değerlendirilir. Esasen Kanun lafzına bakıldığında yasaklanan müesseselerin, halkın sağlık gereksinimi ile uğrayacağı, hastalıklı kişilerin barındığı veya ilaç üreten, depolayan yerler olduğu göz önüne alındığında, bu hükümlerle anataşınmazda yaşayan diğer kişilerin huzur ve sağlıklarının bozulmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Özetle bu hükümlerle, anataşınmazda

³⁵³ Yarg. 18 HD 27.3.2001 2234/2870 (GERMEÇ, age, sf.556); Röntgen filmlerinin çekildiği filmlerin banyosunun yapıldığı laboratuvarın, 24/1. maddede sayılan yasaklar kapsamına girmeyeceği yönünde: Yarg. 5 HD 7.3.1991 25760/10969 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 16.3.2019)

oturan kimselerin sağlık ve can g#venliğini tehlikeye atacak t#rdeki #alışmaların yapıldığı tesislerin, bağımsız b#l#mlerde faaliyet yapmaları yasaklanmıřtır³⁵⁴.

Kanunda “*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*” m#esseselerin kurulması emredici h#k#mle yasaklanmışsa da bu yasaklamanın m#lkiyet hakkını ihlal ettiği g#r#ř#nde olan yazarlar da mevcuttur³⁵⁵. Yani #rneğin tapu k#t#đ#nde klinik olarak kayıtlı bir bağımsız b#l#mde klinik kurulmasının tamamen yasaklanmış olmasının ger#ek#i bir #z#m olmayacağı d#ř#n#lmektedir. Kanaatimizce de bu g#r#ř yerindedir. Nitekim bir anataşınmazın tamamının yalnızca bu ama#la kullanılmasında, kanun koyucunun sağlık sorunları nedeniyle kat maliklerini koruma amacı konusuz kalacaktır. Dolayısıyla “*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*” m#esseselerin kurulmasının tamamen yasaklanması kanaatimizce m#lkiyet hakkını zedeleyici niteliktedir.

Bir bağımsız b#l#m #zerinde “*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*” m#esseseler kurulmak isteniyorsa, o bağımsız b#l#m#n niteliği ancak kat m#lkiyeti kurulurken bu şekillerde belirlenebilir. Aksi takdirde sonradan kat maliklerinin oybirliği ile değiştirilmesi dahi m#mk#n deđildir³⁵⁶. Kanunun koymuş olduğu yasak karşısında uygulamada bu şekilde bir #z#m getirilmiştir. Aksi d#ř#ncede, yukarıda da izah ettiğimiz #zere m#lkiyet hakkının ihlali s#z konusu olur kanaatindeyiz.

3.8.3. Kat Malikleri Kurulunun Vereceği Oybirliği Kararıyla Yapılabilecek Faaliyetler

Kat M#lkiyeti Kanunu’nun 24. maddesinin birinci fıkrası “*mesken, iş veya ticaret yeri*” olarak kayıtlı olan bağımsız b#l#mler i#in d#zenlenmiştir. İkinci fıkrada ise yalnızca, k#t#kte “*mesken*” olarak kayıtlı bağımsız b#l#mler i#in bir d#zenleme getirilmiştir. Buna g#re; anataşınmazın, k#t#kte mesken olarak g#sterilen bağımsız bir b#l#m#n#n; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kul#p, dans salonu

³⁵⁴ GERME# , age, sf.535; KARAHACIOğLU, age, sf.658

³⁵⁵ ARPACI, age, sf.97; AYBAY / SANAL, age, sf.170

³⁵⁶ Tapu Kadastro Gen. M#d. İzahname, sf.31; BAğCI #mer, Kat M#lkiyetinde Cins Tashihine Y#nelik D#ř#nceler, Marmara #niversitesi Hukuk Fak#ltesi HAD, C.22, S.1, 2016, sf.305

ve benzeri gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta³⁵⁷, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri, imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler şeklinde kullanılabilmesi kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla mümkün olabilir³⁵⁸.

Yargıtay'ın, hayvanların bakım ve tedavilerinin yapıldığı veterinerlik faaliyetine ilişkin vermiş olduğu kararlar ise 24. maddenin 1. fıkrasındaki yasaklar kapsamında değerlendirilmemiş, 2. fıkra kapsamında tüm kat maliklerinin oybirliği ile kurulabileceği yönündedir³⁵⁹. Kanaatimizce Yargıtay'ın vermiş olduğu bu yöndeki kararlar hatalıdır. Nitekim 24. maddenin 1. fıkrasının getirmiş olduğu yasaklardaki amaç, Kat Mülkiyeti düzenin korunması ve bu düzen içindeki kişilerin sağlık ve can güvenliklerinin korunmasıdır. O halde Yargıtay'ın vermiş olduğu bu karara katılmamız mümkün değildir.

Kanun hükmünde “*kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği karar*” şartı arandığı için, tüm kat maliklerinin yönetim tarafından bir araya getirilerek oybirliği ile karar almaları gerekmektedir. Kat maliklerinin toplantıya katılmadıkları halde sonradan verecekleri onay, Kanun'un bu madde için aradığı şartı karşılamamaktadır. Dolayısıyla mesken niteliğindeki bağımsız bölümde, Kanun'un ikinci fıkrasında sayılı müesseselerin kurulabilmesi için tüm kat maliklerinin veya vekillerinin, kat malikleri kurulu toplantısına katılarak bu müessesenin kuruluşuna onay vermeleri

³⁵⁷ Banka çalışanlarının yemek yediği yemekhanenin 24. maddede sayılı yasaklanmış yerlerden lokanta olarak sayılamayacağı yönünde: YHGK 5.5.1982 5-289/473 (PULAK, age, sf.392)

³⁵⁸ Mesken niteliğindeki bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılmasının, kat maliklerinin tamamının oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: 6.6.2017 1893/5049; Bağımsız bölümlerin tapudaki kayıtlı niteliklerinin değiştirilebilmesinin, tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 20 HD 24.4.2017 792/3519; Mesken niteliğindeki bağımsız bölümün depo olarak kullanılabilmesinin, tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 19.3.2012 649/2787; Yarg. 18 HD 22.4.1996 3713/4283 (GERMEÇ, age, sf.557); Noterlik faaliyetinin, tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 5 HD 24.6.1985 5953/7476 (AYAN, age, sf.486)

³⁵⁹ Tapuda mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin hayvanların bakımları ve tedavilerinin yapıldığı veteriner niteliğinde kullanımının, kat maliklerinin tamamının oybirliği ile verecekleri kararla mümkün olabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 7.3.2016 7263/3876 (PULAK, age, sf.394, vd.), Yarg. 18 HD 25.5.2009 4897/5402 (GERMEÇ, age, sf.585)

gerekmektedir³⁶⁰. Onay vermeyen kat maliki için hakimın müdahalesinin istenmesi söz konusu değildir³⁶¹. Kanaatimizce de hakimın müdahalesine yönelik bu görüş yerindedir. Nitekim kanun koyucu bu hükümle kat maliklerine bir hak tanımış ve kat maliki bu hakkını dilediği gibi kullanmakta serbesttir. Dolayısıyla hakimın, kat maliki yerine geçerek muvafakat etmiş olmasına karar verebilmesi mümkün değildir.

Tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin Kanun'da sayılı işyerlerine dönüştürülebilmesi, kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacağı karara bağlıdır. Aksi takdirde mesken niteliğindeki bağımsız bölüm işyeri olarak kullanılamayacaktır (KMK md.24/2). Ancak tapu kütüğünde depo, iş veya ticaret yeri olarak gözüken bağımsız bölümler bu fıkra kapsamı dışındadır. Buna göre tapu kütüğünde iş veya ticaret yeri olarak kayıtlı bir bağımsız bölümde, kat malikleri birinci fıkradaki yasaklar haricinde işyeri olarak faaliyet gösterebilirler³⁶². Burada bu faaliyet konusunu kat malikleri kendisi belirleyebilirler. Bunun için yönetim planında aksine hüküm bulunmadıkça kat maliklerinin onayına da gerek yoktur. Bununla birlikte iş veya ticaret yeri olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün mesken olarak kullanılmasında da KMK 24. maddesi uyarınca bir engel bulunmamaktadır³⁶³.

Ancak Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda³⁶⁴; dükkan olarak kullanılmakta olan bir bağımsız bölüm için sonradan yönetim planına eklenecek bir hüküm ile bu yerlerin

³⁶⁰ Bağımsız bölümün dükkana çevrilebileceği yönünde tüm kat maliklerinin onay verdiğini belirten bir dilekçenin, tüm kat maliklerince usulüne uygun verilmiş bir karar niteliğinde sayılamayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 19.2.2009 10771/1364; Kat malikinin bağımsız bölümünü işyeri olarak kullanılmasına muvafakat etmiş olmasına rağmen, bağımsız bölümünü işyeri olarak kullanan kiracısına eski hale iade davası açmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 6.2.2003 1189/927 (PULAK, age, sf.400, vd.)

³⁶¹ KARAHACIOĞLU, age, sf.658; GERMEÇ, age, sf.537; Yarg. 18 HD 1.2.2010 8362/1141, Yarg. 18 HD 9.2.2009 10150/783 (PULAK, age, sf.399, vd.); Aksi görüş için bkz.: ARCAK, age, sf.678; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.76

³⁶² AYBAY / SANAL, age, sf. 170; Yarg. 18 HD 6.6.2011 3523/6642; Depo niteliğindeki bağımsız bölümün kat maliklerinin onayı olmaksızın işyeri olarak kullanılabilmesi yönünde: YHGK 25.6.2003 18-416/433; Tapuda işyeri olarak kayıtlı yerin dersane niteliğinde kullanılmasında kat maliklerinin onayına gerek olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 13.10.2011 9910/10073; Tapu kütüğünde doktor muayenehanesi olarak kayıtlı bağımsız bölüm işyeri niteliğinde sayılacağından, bu bağımsız bölümün solaryum ve güzellik salonu olarak kullanımında bir engel bulunmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 11.10.2011 5121/10014 (PULAK, age, sf.392, vd.)

³⁶³ Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.32; Tapuda işyeri olarak görünen bir bağımsız bölümün mesken olarak kullanılmasında bir engel bulunmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 7.4.2011 1683/4636 (PULAK, age, sf.397)

³⁶⁴ Yarg. 18 HD 2.7.2012 5399/8320 (BAĞCI, age, sf.306)

belli faaliyet alanlarında kullanımının yasaklanması ve bu hükümle bu bağımsız bölüm malikinin mağdur olduğu iddiasına, yönetim planının 4/5 çoğunlukla değiştirilebilmesi mümkün olmasına rağmen bu değişikliğin Anayasa ile teminat altına alınan mülkiyet hakkını zedeliyici nitelikte olmaması, kamu düzenine aykırı olmaması ve ayrıca Kanun'da oybirliğini gerektiren değişikliklere ilişkin olmaması gerektiği şeklinde karar vermiştir. Bu karar dikkate alındığında, 24. maddenin ikinci fıkrasının emredici nitelikte olduğu dolayısıyla tüm kat maliklerinin olumlu oyu olmadan yapılan yönetim planı hükmü değişiklinin geçerli olmayacağı Yargıtay'ca da onanmıştır. Kanaatimizce de Yargıtay'ın vermiş olduğu bu karar, emredici hüküm karşısında isabetlidir.

Bununla birlikte kat maliklerinin oybirliği ile vereceği karar, Kanun'da sayılı bu müesseselerin kurulması için tek başına yeterli olmayabilir. İlgili kanun veya yönetmeliklerde bu müesseselerin kurulması için başka izin veya şartlar öngörülmekteyse bu şartların da yerine getirilmesi gerekmektedir³⁶⁵. Ayrıca kat malikinin iş veya ticaret yeri niteliğindeki bağımsız bölümden yararlanırken 18. maddede sayılı kurallara da riayet etmesi gerekmektedir³⁶⁶. Yine mesken niteliğindeki bir bağımsız bölüm ile işyeri niteliğindeki bir bağımsız bölümün 19. madde uyarınca birleştirilmesi ikinci fıkraya aykırılık teşkil edecektir³⁶⁷.

3.8.4. Kat Malikleri Kurulu Kararına Gerek Olmayan Durumlar

3.8.4.1. Muayenehaneler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin birinci fıkrasında hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı düzenlenmiştir. Aynı fıkranın son cümlesinde ise dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hüküm kapsamı dışında tutulmuştur. Yani *"dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler"* birinci fıkra hükmündeki yasak kapsamında değildir. Yani kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda bu

³⁶⁵ BAĞCI, age, sf.315

³⁶⁶ Yarg. 18 HD 28.9.2004 4639/6578 (PULAK, age, sf.403)

³⁶⁷ Yarg. 18 HD 13.12.2010 10960/16086 (PULAK, age, sf.398)

tip muayenehaneler, kat malikleri kurulunun oybirliği kararı olmaksızın kurulabilirler³⁶⁸.

Kat mülkiyeti bakımından “muayenehane” uygulamada tıp veya diş hekiminin meslek ve faaliyetlerini yürüttüğü yer olarak ifade edilmiştir³⁶⁹. Yargıtay bu hususta; doğrudan hasta üzerinde elle veya aletle yapılan, sağlık kontrolü olan ve operasyon sayılmayan nitelikteki müdahalelerin bu kapsamda sayılacağını kabul etmektedir. Bu bağlamda bir hekimin işleteceği klinik veya poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane³⁷⁰ veya diş hekimi muayenehanesi³⁷¹, bu fıkra da sayılı yasaklar dışındadır. Tıp doktoraları veya diş hekimlerinin çalışma yerlerinin hangi hallerde muayenehane niteliğinde, hangi hallerde klinik ve poliklinik niteliğinde değerlendirileceği ilgili kanunlar³⁷² çerçevesinde belirlenir³⁷³.

Kanun koyucu, bu hükümle “dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane”leri birinci fıkradaki yasak dışında tutmuş olmasına rağmen bu tip yerlerin mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde kurulabilmeleri için ikinci fıkradaki kat maliklerinin oybirliği şartına tabi olup olmayacakları hususu tartışmalıdır. Nitekim kanun koyucu, muayenehanelerin kurulmasını yalnızca birinci fıkradaki yasaklar kapsamı dışında bırakmakla yetinmiştir. Bu hususta Yargıtay’ın ve bir kısım yazarların görüşü, muayenehanelerin kat maliklerinin oybirliğine gerek kalmaksızın kurulabileceği yönünde³⁷⁴ olmakla birlikte aksini savunan yazarlar da mevcuttur³⁷⁵. Kanunun ifade tarzına bakıldığında ikinci fıkrada sayılan müesseseler içinde, muayenehanelerin yer almamış olmasından oybirliği şartına bağlı olmaksızın kurulabilecekleri anlamı çıksa da kanaatimizce bu düşünce yanlıştır. Zira kanun

³⁶⁸ YHGK, 11.12.2002 18-1055/1057, Yarg. 18 HD 4.4.2005 1119/3173 (GERMEÇ, age, sf.584, vd.)

³⁶⁹ GERMEÇ, age, sf.536

³⁷⁰ Şirket olarak sağlık hizmeti sunan yerlerin klinik olarak değerlendirileceği, muayenehane niteliğinde sayılmayacağı yönünde: YHGK 10.3.1986 1670/3085 (PULAK, age, sf.392)

³⁷¹ YHGK 21.12.1988 5-759/1043 (PULAK, age, sf.392)

³⁷² 1219 sayılı Tababet ve Şuabatı San’atlarının Tarzı İcrasına Dair Kanun

³⁷³ Yarg. 18 HD 22.4.1998 2733/4211 (GERMEÇ, age, sf.589); Organ ve doku örneklerinin işlemden geçirilerek incelenmesi işleminin yapıldığı yerlerin (Patoloji laboratuvarı) muayenehane niteliğinde değerlendirilemeyeceği yönünde: YHGK 20.10.2004 18-476/561, Yarg. 18 HD 17.4.2003 2201/3153 (PULAK, age, sf.392, vd.)

³⁷⁴ YHGK 18.5.2011 18-176/318, Yarg. 18 HD 4.4.2005 1119/3173, YHGK 11.12.2002 18-1055/1057, Yarg. 18 HD 17.10.1994 9809/12413 (GERMEÇ, age, sf.591); ARCAK, age, sf.674

³⁷⁵ Aksi görüş için bkz.: REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.75; GERMEÇ, age, sf.539

koyucunun birinci fıkraya hükmünü getirmesindeki amaç kat maliklerinin sağlığını korumaktır. Bu nedenle Yargıtay'ın da benimsemiş olduğu ve mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde muayenehanelerin oybirliği kararı olmaksızın kurulabileceğine yönelik bu düşünce bizce de yanlıştır. Nitekim bu hususta Anayasa Mahkemesi'ne de hükmün bu son kısmının iptali için başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiştir³⁷⁶.

Bağımsız bölümlerde “dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane”lerin kurulamayacağına yönelik yönetim planında bir hüküm olması veya kat maliklerince bir karar alınmış olması halinde, mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin “dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane” niteliğinde de kullanımı mümkün olmayacaktır³⁷⁷. Yine eğer yönetim planında, mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin yalnızca mesken olarak veya yalnızca amacına uygun olarak kullanılabilmesine ilişkin hüküm bulunması halinde de muayenehane niteliğinde kullanım mümkün olmayacaktır³⁷⁸.

3.8.4.2. Bürolar, Avukatlık Büroları, Hukuk Büroları ve Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Büroları

24. maddenin 3. fıkrası avukatlık büroları, hukuk büroları ve serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik bürolarının kurulmasına ilişkin özel düzenleme getirmektedir. Buna göre; 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır³⁷⁹.

³⁷⁶ Resmi Gazete Sayısı: 27585, Resmi Gazete Tarihi: 18.5.2010, 24.3.2010 159/47 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası 9.4.2019)

³⁷⁷ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.407

³⁷⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.651; ERTAŞ, age, sf.377; Yarg. 20 HD 10.4.2017 1823/3050 (PULAK, age, sf.394)

³⁷⁹ Bu hüküm 13.2.2011 gün ve 6111 sayılı kanunun 194. maddesi ile eklenmiştir.

“Büro”nun tanımına bakılacak olursa; çalışma odası, yazıhane veya danışma ve yazı işlerinin yürütüldüğü iş yeri olarak tanımlanmaktadır³⁸⁰. Yargıtay kararlarında ise büro, herhangi bir işverene veya kuruluşa bağlı olmaksızın daha çok fikri faaliyete özgü hizmet veren ve en çok bir-iki kişinin ve sekreterin çalıştığı ticari nitelikte olmayan yerlerdir³⁸¹. Bu bağlamda bir avukatın, mimar veya mühendisin, muhasebecinin çalıştığı yazıhane niteliğindeki yer, büro olarak nitelendirilebilir. Yargıtay’ın bu konudaki kararlarına bakıldığında bu şekilde büro niteliği taşıyan yerler için kat malikleri kurulunun onayı olmaksızın kurulabilecekleri kabul edilmektedir³⁸². Ancak bunun dışında örneğin; bir şirkete bağlı hizmet veren, alım satım veya bakım yapılan yerler, vakıf, dernek veya sendikaların şubeleri³⁸³, emlak büroları, sigorta acenteleri veya şahısların toplantı yaptıkları yerler büro kapsamında sayılmamıştır³⁸⁴. Dolayısıyla bu tip işyerlerinin kurulabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği kararı aranacaktır.

Konu ile ilgili olarak avukatlık büroları, hukuk büroları ve serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik bürolarına ilişkin düzenleme yapılmadan önce Yargıtay’ın bu tip büroların açılıp açılmayacağına ilişkin birçok kararı mevcuttu. Yargıtay bu konuda; avukat yazıhanesi, mimarlık ya da mühendislik çizim büroları veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının 24/2. maddede sayılı yerlerden olmadığı bu nedenle -aksi kararlaştırılmış olmadıkça- kat maliklerinin onayı olmadan bu tarz büroların açılabilmesi kabul edilmiştir³⁸⁵. Kanaatimizce Yargıtay’ın bu yönde vermiş olduğu kararlar isabetlidir. Zira bu tarz kullanımlar kat mülkiyeti düzenini bozacak nitelikte olmadığı gibi kat malikleri kurulu kararıyla veya yönetim planı ile bu tarz kullanımların önüne geçilebilme imkanı mevcuttur.

13.2.2011 gün ve 6111 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24. maddesine eklenen fıkra hükmünde öngörülen iki yıllık sürenin dolmasından sonra Avukatlık

³⁸⁰ TDK, <http://sozluk.gov.tr/> E.T.: 05.01.2019

³⁸¹ Yarg. 20 HD 6.11.2017 4538/8856, Yarg. 18 HD 17.4.2003 2201/3153 (PULAK, age, sf.393, vd.)

³⁸² YHGK 20.12.2002 18-772/1090 (PULAK, age, sf.392); Aksi görüş için bkz.: ARPACI, age, sf.99

³⁸³ Yarg. 18 HD 2.2.2012 316/900, Yarg. 18 HD 23.1.2012 11879/435 (PULAK, age, sf.396)

³⁸⁴ REZAKİ / GERMEÇ, age, sf.581; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.74; YHGK 22.5.1991 5-169/280, Yarg. 20 HD 20.11.2017 4600/9671 (PULAK, age, sf.392, vd.)

³⁸⁵ Yarg. 18 HD 20.7.2010 4788/11178 (PULAK, age, sf.398)

Yasası³⁸⁶ ile Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Yasasında³⁸⁷ değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklikle birlikte mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının açılabilmesi mümkün olmaktadır. Bu konuda yönetim planındaki aksine hükümler de uygulanmayacaktır. Kanaatimizce kanun koyucu yapılan bu değişikliklerle mevcut bir düzenin yasal hale getirilmesini amaçlamıştır. Bununla birlikte yapılan bu düzenlemenin kat mülkiyeti ilişkisine müdahale niteliğinde olduğunu söylemek de yanlış olmayacaktır. Zira kat maliklerinin bu türde bir kullanımın, kendi kat mülkiyeti düzenleri içinde olup olmaması yönünde karar verebilmelerinin önü kapanmış olmaktadır. Bu bağlamda bu hükmün Anayasa'ya aykırılığı nedeniyle iptali için başvurulmuşsa da talebin reddine karar verilmiştir³⁸⁸.

Yönetim planında bu yerlerin kurulmasını yasaklayıcı bir hüküm bulunması halinde avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının açılmayacağına ilişkin kural değişiklikten önce verilen Yargıtay'ın bu yönde vermiş olduğu kararları da hükümsüz bırakmıştır. Bununla birlikte bu düzenlemenin sadece avukatlık bürolarının veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarına ilişkin olduğunu, diğer türdeki büroları kapsamadığını hatırlatmakta fayda görüyoruz. Nitekim bu düzenleme, yalnızca avukatlık ve mali müşavirlik faaliyetlerini kapsadığı gerekçesiyle eleştirilmektedir³⁸⁹.

13.2.2011 gün ve 6111 sayılı Kanunla yapılan düzenlemeden önce yönetim planına, büro niteliğindeki yerlerin açılabilmesi için kat malikleri onayı gerektiğine yönelik bir

³⁸⁶ 17.4.2013 gün ve 6460 sayılı kanunun 3. maddesi ile Avukatlık Kanunu'nun 43. maddesinin birinci fıkrasına birinci cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki hükümler eklenmiştir.

"23/6/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz."

³⁸⁷ 17.4.2013 gün ve 6460 sayılı kanunun 9. maddesi ile 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun 45 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"23/6/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz."

³⁸⁸ Resmi Gazete Sayısı: 29117, Resmi Gazete Tarihi: 12.9.2014, 4.6.2014 75/102

³⁸⁹ ÜNER ER Berna Canan, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2018, sf.40

hüküm konulmuşsa o takdirde onay şartının da sağlanmış olması gerekmektedir. Ancak yapılan düzenleme ile yönetim planında avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının açılabilmesi için kat maliklerinin onayı aranmaktaysa, anılan düzenlemeye göre yönetim planındaki bu hüküm emredici kural karşısında uygulanmayacaktır³⁹⁰.

Bu düzenlemeyle mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde avukatlık bürolarının veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının kurulmasının önü açılmış bulunmaktadır. Ancak bu düzenleme ile sadece Yargıtay'ın da yukarıda tanımladığımız üzere büro niteliğindeki yerler mi kastedilmiş yoksa birden fazla kişinin çalışabildiği bir işveren veya şirkete bağlı olarak çalışan avukatlık veya mali müşavirlik bürolarını da kapsayacak mıdır? Yukarıda da bahsedildiği üzere kanun koyucu yapılan bu değişikliklerle mevcut bir düzenin yasal hale getirilmesini amaçlamıştır. Dolayısıyla kanun koyucunun bu düzenlemeyi yapmaktaki amacının yalnızca Yargıtay'ın tanımındaki büro faaliyetlerini kapsadığını söylemek yanlış olacaktır.

3.8.5. Yönetim Planı ile Düzenleme Yapılması

Yönetim planı kat malikleri arasında bir sözleşme hükmünde olup tüm kat maliklerinin ve haleflerinin uymakla yükümlü oldukları hükümleri içerir. Bu bağlamda yönetim planına 24. madde uyarınca, mesken veya işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılabileceği veya kullanılamayacağına ilişkin hükümler konulabilir. Şüphesiz bu hükümlerin Kanun'daki emredici kurallara da aykırı olmaması gerekir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin 1. fıkrasında mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde "*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*" müesseselerin kurulması yasaklanmış akabinde de buna aykırı hükümlerin geçersiz olacağı belirtilmiştir. Yani bu çerçevede kat malikleri aralarında anlaşarak "*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*" müesseselerin kurulabileceğine ilişkin yönetim planı hükmü düzenleyemezler.

³⁹⁰ GERMEÇ, age, sf.542

Düzenlenirse bu hüküm geçersiz olur. Bununla birlikte kat malikleri, bağımsız bölümlerde muayenehane kurulmasını yasaklayan yönetim planı hükmü düzenleyebilirler³⁹¹.

Kanunun ikinci fıkrasında ise mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde kat maliklerinin oybirliği kararıyla kurulabilecek müesseseler sayılmıştır. Ancak kat malikleri bu karara gerek olmaksızın yönetim planına, bu müesseselerin kurulamayacağına veya önceden onay verilmiş olduğuna dair hüküm koyabilirler.

Mesken, iş veya ticaret yeri niteliğindeki bağımsız bölümlerde avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının açılabilmesi mümkündür. Bunun için kat maliklerinin onayına gerek yoktur. Ayrıca yukarıda da bahsedildiği üzere bu müesseselerin kurulmasına yönelik yönetim planında yasaklama getirilemez. Getirilse dahi bu yönetim planı hükmü uygulanmaz. Ancak bu emredici hüküm, yalnızca avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarına has olmakla birlikte büro kurulmasına ilişkin yönetim planındaki yasaklayıcı hüküm, avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürosu niteliğinde olmayan diğer büroların kurulmasına engel olacaktır.

Bununla birlikte kat malikleri yönetim planına, bağımsız bölümlerin yalnızca amacına uygun olarak kullanılabilmesine veya mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin münhasıran mesken olarak kullanılabilmesine yönelik hükümler de koyabilirler. Bu durumda bağımsız bölümlerin, tapu kütüğünde kayıtlı amaç dışında kullanılması mümkün olmayacaktır³⁹². Ancak avukat yazıhanesi veya serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının kullanımına ilişkin emredici hüküm saklıdır.

Yönetim planı değişikliği her ne kadar 4/5 çoğunluk ile değiştirilebiliyor olsa da Kanun'un oybirliği şartı aradığı yerde 4/5 çoğunlukla karar verilemeyeceğini kabul etmek gerekir. O halde bağımsız bölümlerin kullanımı hakkında bir kısıtlama veya

³⁹¹ YHGK 11.6.2003 18-411/417 (PULAK, age, sf.392)

³⁹² YGHK 21.12.2005 18-695/759, Yarg. 18 HD 24.1.2011 14162/495 (PULAK, age, sf.392, vd.)

yasaklama getirebilmek için Kanun hükmünde “kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği karar” şartı arandığı için, tüm kat maliklerinin yönetim tarafından bir araya getirilerek oybirliği ile karar almaları gerekmektedir. Bu durumda 24. maddeye ilişkin, kat maliklerinin yapmış oldukları yönetim planı değişikliği kararı 4/5 çoğunlukla alınmışsa bu hüküm uygulama alanı bulamayacaktır³⁹³.

3.8.6. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Şerh Verilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24. maddesinin son fıkrasında; meskenin, ikinci fıkrada yer alan işyerlerinden birine dönüştürülmesi konusundaki kararın yöneticinin veya kat maliklerinden birinin talebi ile bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfelerine şerh verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu şerhin, yalnızca şekli değiştirilen bağımsız bölümün değil tüm bağımsız bölümlerin kütüğüne şerh verilebileceği kabul edilmektedir³⁹⁴.

Hükümde öngörülen bu şerh, bağımsız bölüm mülkiyetini sonradan kazanacak kimseleri bilgilendirici nitelik taşımaktadır. Bu bağlamda, üçüncü kişilerin bu karardan haberdar olmaları, dolayısıyla bunu bilmeden yapacakları işlemlerden zarar görmemeleri amaçlanmaktadır. Yani hükümde bir kişisel hakkın veya tasarruf yetkisinin kısıtlanması söz konusu olmadığından teknik anlamda bir şerh bulunmamaktadır. O halde Kanun’da “şerh” yerine “beyan” imkanının kabul edilmesi daha isabetli olacaktır^{395 396}.

³⁹³ GERMEÇ, age, sf.547; Yarg. 20 HD 18.10.2017 2833/7992 (PULAK, age, sf.394), Yarg. 18 HD 12.9.1995 8591/8525 (GERMEÇ, age, sf.600)

³⁹⁴ ARCAK, age, sf.685; ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.409; KARAHASAN, age, sf.391; AYBAY / SANAL, age, sf.171

³⁹⁵ Şerh ile ulaşılmak istenen amaç bir kişisel hakkın veya bir tasarruf yetkisinin kısıtlanmasının açıklanması söz konusudur. Beyan da ise taşınmazın fiili ve hukuki durumuna ilişkin ancak taşınmaz üzerindeki aynı hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen durumların açıklanması amaçlanır. Yani beyan ile ne bir aynı hak kurulur ne de kişisel bir hak kuvvetlendirilir. Ayrıntılı açıklama için bkz.: KILIÇ Yaren, Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017; ERGÜL Işık, Tapu Sicilinde Beyanlar, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2011, sf.139

³⁹⁶ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.222

3.8.7. Yasak İşlere Aykırılığın Yaptırımı

Bağımsız bölümlerden birinin 24. maddedeki esaslara aykırı kullanılması durumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca hakimin müdahalesi talep edilebilir. Kat malikleri için uygulamada bu daha çok eski hale getirme şeklinde gerçekleşmekte olup, tahliye kararı verilmemektedir³⁹⁷. Bununla birlikte aykırı kullanımı gerçekleştirenin kiracı olması durumunda, eski hale getirilmesi için süre verilebileceği, aksi takdirde kiracının tahliyesi de mümkün olabileceği kabul edilmektedir³⁹⁸. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi de bunu mümkün kılmaktadır³⁹⁹.

Bağımsız bölümün bu maddeye aykırı kullanımı neticesinde zarar gören kat maliki, hükme aykırı kullanım yapan kat malikine karşı dava açabilir. Bununla birlikte aykırılığı gerçekleştirenin kiracı veya bağımsız bölümden başkaca suretle faydalanan kişiler olması durumunda, bu kişilerle birlikte kat malikine de husumet yöneltilebilir⁴⁰⁰. Kat maliki olmayan yöneticinin böyle bir davayı açabilmesi için kat malikleri kurulundan temsil yetkisi alması gerekir⁴⁰¹. Bununla birlikte yönetici, hasım olacağı bir davayı da açamaz⁴⁰².

Yapılan yargılama neticesinde talebin haklı olduğu anlaşılırsa, hakim tarafından kat malikine uygun bir süre verilerek, kullanım şeklinin tapu kütüğündeki haline dönüştürülmesine bu karara uyulmaması halinde idari para cezası ödenmesine karar verilecektir (KMK 33/3). Kiracı veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalanan kişiler hakkında ise eski hale getirme kararına uymamaları halinde tahliye kararı verilebilecektir⁴⁰³.

³⁹⁷ Yarg. 18 HD 25.12.2001 10060/11702 (PULAK, age, sf.405)

³⁹⁸ ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.408; Yarg. 18 HD 28.9.2004 6297/6594 (PULAK, age, sf.403)

³⁹⁹ ERTAŞ, age, sf.380,381; PETEK Hasan, Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi, İzmir 2010 (Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 29.4.2019)

⁴⁰⁰ Eski hale getirme veya tahliye davası kiracının da hukukunu ilgilendirdiğinden bu kişilerin de davaya dahil edilmesi gerektiği yönünde: Yarg. 20 HD 23.11.2017 2486/9937, Yarg. 18 HD 16.2.2010 14240/2187 (PULAK, age, sf.393,vd.)

⁴⁰¹ YHGK 19.6.1974 5-606/735; Yarg. 18 HD 17.7.2008 7376/8722 (PULAK, age, sf.392,vd.)

⁴⁰² REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.77; GERMEÇ, age, sf.548; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.654

⁴⁰³ ARCAK, age, sf.684

Kesin olarak kullanımı yasak olan müesseseler ile kat maliklerinin oybirliği ile kurulabilecek müesseseler Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinde örnek olarak verilmiş olup sınırlı olarak sayılmamıştır. Bu müesseselerin kurulup kurulamayacağına her bir olayın özüne göre değerlendirilmesi gerekir⁴⁰⁴.

3.9. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti (Madde 25)

Kat Mülkiyeti Kanunu ile kat maliklerinin genel olarak uymaları gereken birtakım yükümlülükler öngörülmüştür. Bu yükümlülüklerin düzenlenmesindeki en büyük amaç, şüphesiz kat maliklerinin sahip oldukları hakların sınırlarının belirlenmesi, kat maliklerinin birbirleri ile olan ilişkilerinin sağlıklı olarak yürütülmesi ve belli bir düzen ortamının sağlanmasıdır. Kanun'da kat maliklerinin bu yükümlülüklere uymamaları durumunda birtakım yaptırımlar düzenlenmiştir. Bununla birlikte kat maliklerinden birinin bu yükümlülükleri yerine getirmemekte ısrarcı olması ve bu durumun diğer kat malikleri için çekilmez bir hal alması durumunda, diğer kat maliklerinin huzur ve sükunetlerinin korunması için o kat malikinin mülkiyetinin sona erdirilmesi gerekebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen ve bu durumu çekilmez hale getiren kat malikinin, bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkının mahkeme eliyle sona erdirilmesi hususu düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen bu hüküm 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "*paydaşlıktan çıkarma*" başlıklı 696. maddesi ile benzer bir nitelik arz etmektedir⁴⁰⁵.

3.9.1. Devir Mecburiyetinin Koşulları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25/1. maddesinde; kat maliklerinden birinin kendisine düşen borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin

⁴⁰⁴ Hükümet tasarısı gerekçesinde, anataşınmazda hangi müesseselerin kurulup kurulamayacağına incelenmesi bakımından anataşınmazın genel durumunun göz önüne alınması ve açılacak iş yerlerinin birbiriyle olan alakası ve bunların binanın durumu ile bağdaşıp bağdaşmayacağı noktaları incelenmek lazımdır. (ARCAK, age, sf.104)

⁴⁰⁵ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.696/1: "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 hale getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir."

haklarını, onlar için çekilmez hale getirecek derecede ihlal etmesi durumunda, diğer kat maliklerinin, ihlal eden kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilecekleri hüküm altına alınmıştır.

Birinci fıkrada kat mülkiyetinin devrinin istenebilmesi için üç şart öngörülmüştür. Bunlardan birincisi kat malikinin üzerine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemesidir. İkincisi ise bu yerine getirmemenin diğer kat malikleri açısından çekilmez bir hal almasıdır. Üçüncü şart olarak ise ihlali yapan kişinin kat maliki olması gerekir. Kat malikleri dışında, bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalananlardan kat mülkiyetinin devrinin talep edilebilmesi mümkün değildir. Bağımsız bölümden, başkaca sebeplerle yararlanan kimselerin diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmesi durumunda, 18. madde uyarınca bu kimselerin sorumluluklarına gidilebilir ve gerektiği takdirde tahliyeleri talep edilebilir. Ancak 25. madde uyarınca bu kişilerden kat mülkiyetinin devrinin talep edilebilmesi mümkün değildir. Nitekim bu durumda çekilmezlik halini kat maliki değil kiracı veya başkaca sebeplerle oturan kişi yaratmaktadır.

3.9.1.1. Borç ve Yükümlülükleri Yerine Getirmemek

Kat maliklerine, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca birtakım yükümlülükler getirilmiştir. Bunlar, Kanun'un dördüncü bölümünde yer alan ve bizim de çalışmamızın konusu olan 18-24. maddelerde sayılmıştır. Bu yükümlülüklere aykırı davranılması halinde 25. maddenin uygulanması söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte çalışma konumuz dışında kalan ve Kanun'un "Yenilik ve İlaveler" başlıklı 42, 43 ve 44. maddelerinde düzenlenen yükümlülükler aykırı davranan kat maliklerine de yine 25. maddenin uygulanması söz konusu olabilir. Bununla birlikte 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "*Komşu Hakkı*" başlıklı 737. ve devamı hükümlerinin de Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hüküm bulunmayan hallerde olaya uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulabilecektir⁴⁰⁶.

⁴⁰⁶ GERMEÇ, age, sf.609

Nitekim kat maliklerinin uymaları gereken yükümlülükler tek başına bunlarla sınırlı değildir. Kat malikleri aynı zamanda sözleşme ve yönetim planı hükümlerine de uymakla yükümlüdürler. Yine bu yükümlülükler aykırılığın neticesinde de çekilmezlik olgusu ortaya çıkmışsa bağımsız bölüm mülkiyetinin devri istenebilecektir.

3.9.1.2. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesinin Çekilmez Derecede Olması

Kat Mülkiyetinin devri için kat malikinin borç ve yükümlülükler uymaması tek başına yeterli değildir. Bu durumun aynı zamanda diğer kat malikleri için çekilmez bir hal alması gerekmektedir. Çekilmezliğin ne derecede olması gerektiği ile alakalı Kanun'da açık bir hüküm bulunmamasıyla birlikte hakim tarafından her olay kendi içinde değerlendirilip, borç ve yükümlülükler aykırılığın diğer kat malikleri için birlikte yaşamayı çekilmez hale getirip getirmediğinin tespiti gerekmektedir. Çekilmezlik unsurunun değerlendirmesi yapılırken dürüstlük kuralından da faydalanmak gerekir⁴⁰⁷. Kanun koyucu, çekilmezlik olgusunun var olduğunun tespitini hakime bırakmıştır⁴⁰⁸.

Kat maliki borç ve yükümlülüklerini kat malikleri kurulu kararı ile veya mahkeme kararı ile derhal yerine getirmişse bu durumda çekilmezlik halinin oluştuğu söylenemez. Yine bağışlanması veya hoş görülmesi olası bulunan aykırılıkların da çekilmezlik hali oluşturmadığı kabul edilir⁴⁰⁹. Yani kat malikince hoş görülmeyen her davranışın devir mecburiyetine konu olacağı söylenemez. Bu bağlamda bir davranışın çekilmez olarak nitelendirilebilmesi için ağır bir yükümlülük ihlali ve bunun kat mülkiyeti ilişkisinin devamı için tehlike arz etmesi gerekir⁴¹⁰.

⁴⁰⁷ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.698

⁴⁰⁸ Birtakım davranışlarla, kat maliklerinin huzurunun bozulmasının önlenmesi talebi, 25. maddenin değil 18. maddenin konusunu oluşturacağı yönünde: Yarg. 18 HD 22.2.2005 9658/1122 (PULAK, age, sf.417)

⁴⁰⁹ ARCAK, age, sf.742

⁴¹⁰ DEMİR Levent, Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, sf.83

25. maddenin 3. fıkrasında ise çekilmezlik hallerinin herhalde var olduğunun kabul edileceği durumlar sayılmıştır. Buna göre bir kat malikinin;

- Ortak gider veya avansın ödenmemesi nedeniyle hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olması (KMK 25/3 (a)),
- Sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince emir verilmesine rağmen, Kanun'da yazılı borç ve yükümlükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte bir yıl süreyle ısrar etmesi (KMK 25/3 (b)),
- Kendi bağımsız bölümünü randevu evi, kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması (KMK 25/3 (c)),

hallerinde çekilmezliğin var olduğu herhalde kabul edilir. Bu durumda diğer kat malikleri bağımsız bölüm mülkiyetinin devrini isteyebilirler.

Çekilmezlik hali için, bu üç durum göz önüne alındığında bu şartların her seferinde aynı şekilde sağlanmış olmasının zorunlu olup olmadığı hususu akla gelebilir. Yani ortak gider avansının ödenmemesi nedeniyle çekilmezlik halinin var olabilmesi için her zaman üç defa icra takibi yapılmış olması veya hakim tarafından verilen emri yerine getirmeyen kat malikinin bunu bir yıl süreyle devam ettirmiş olması zaruri midir? Yukarıda sayılan bu üç halde, kanun lafzından çekilmezliğin herhalde var olduğunun kabul edileceği anlaşılmaktadır. Yani sınırlı olarak sayılan bu üç durumda da belirtilen hallerde hakim çekilmezlik halinin varlığını tartışma konusu yapamayacak, herhalde çekilmezlik halinin varlığını kabul edecek yalnızca söz konusu şartların yerine getirilip getirilmediğini araştıracaktır.

Kanaatimizce; kat malikinin, ortak gider veya avansı ödememesi tek başına diğer kat malikleri için çekilmezlik hali oluşturabileceğinden bu durumun varlığı halinde, ihlal eden kat malikinin üç kez takibe düşmediği veya iki yıl şartının aşıldığı gerekçesiyle dava reddedilemeyecek, bu durumda çekilmezlik halinin var olup olmadığı inceleme konusu yapılacaktır. Yine bir kat malikinin hakim tarafından verilen emre uymamakta bir yıldan daha kısa bir süre ısrar etmesi halinde de hakim yine davayı reddetmeksizin çekilmezlik olgusunun var olup olmadığını inceleme konusu yapmak durumundadır. Özetle madde metninde sayılan bu durumlar herhalde şart olarak

kabul edilmemeli, örneğin kat malikinin hakimin kararını bir yıldan daha kısa süre ile yerine getirmemiş olması durumu, diğer kat malikleri açısından çekilmezlik yaratmaktaysa yine kat mülkiyetinin devrinin talep edilebileceği kabul edilmelidir. Çünkü aksi düşüncede bu durumu bilen kat maliki kötü niyetli olarak hakimin kararını örneğin on bir ay boyunca yerine getirmediği ihtimalinde, bu davanın açılmayacağını veya çekilmezlik olgusunun oluşmayacağını bilebilecek durumda olacak ve bu durum diğer kat malikleri açısından olumsuz bir durum yaratacaktır.

Bu üç durumun ayrı ayrı incelenmesinde yarar vardır.

3.9.1.2.1. Ortak Gider veya Avansın Ödenmemesi Nedeniyle Çekilmezlik

Ortak gider veya avansın ödenmemesi nedeniyle hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olan kat malikinin bağımsız bölüm mülkiyetinin diğer kat maliklerince devri istenebilir⁴¹¹. Bu durumda kat malikinin, diğer malikler açısından öngörülen çekilmezlik olgusunu oluşturduğu varsayılır⁴¹².

Bununla birlikte bu şartın yerine gelebilmesi için icra takibinin ya da davanın haklı bir sonuca ulaşmış olması gerekmektedir⁴¹³. Yani örneğin; ortak giderler için icra takibi başlatılmış ve takibe itiraz edilmeden takip kesinleşmişse bu durumda haklı bir takibin olduğu varsayılır. Ancak açılan takibe itiraz edilmişse bu durumda takip durmuş olduğundan bu bent kapsamında haklı bir takip olarak değerlendirilemez⁴¹⁴. Bununla birlikte açılmış ancak kesinleşmemiş bir takibin bulunması veya açılan ancak karara çıkmamış bir dava olması durumunda ise devir davası açılmış ise hakim, bekletici mesele yaparak mevcut takibin kesinleşmesini veya davanın haklılığının sonuca ulaşmasını beklemelidir⁴¹⁵. Açılan haklı takip veya dava üzerine, kat malikinin bu borcunu yerine getirmiş olması durumunda dahi sebep olma

⁴¹¹ Kat mülkiyetinin devrinin istenebilmesi için borçlarını yerine getirmeyen kat malikine dava veya icra takibi yapılması yerine noter vasıtasıyla üç defa ihtarda bulunulmuş olması ve bu ihtarların haklı olmuş olmasının yeterli olması gerektiği görüşü için bkz.: TEKİNAY, age, sf.53

⁴¹² Açılacak icra takibi veya davaların tamamının aynı malike yöneltmiş olması gerektiği, yeni malikin, eski malike açılan davadan sorumlu olmayacağı yönünde: Yarg. 18 HD 15.5.1997 2749/4904 (PULAK, age, sf.418)

⁴¹³ Yarg. 18 HD 11.11.1997 8069/10621 (PULAK, age, sf.418), Yarg. 18 HD 15.4.1994 1994/5106, Yarg. 18 HD 9.7.1993 7223/9031 (GERMEÇ, age, sf.629,vd)

⁴¹⁴ GERMEÇ, age, sf.611

⁴¹⁵ REZAKİ / GERMEÇ, age, sf.641

unsurunun oluştuğunu kabul etmek gerekir⁴¹⁶. Açılan takip veya davadan vazgeçilmesi veya feragat edilmesi halinde ise haklı bir takip veya davadan kesin olarak söz edilebilmesi mümkün değildir⁴¹⁷.

Kanun koyucu bu çekilmezlik unsurunun gerçekleşmesi için iki takvim yılı içerisinde üç defa icra takibi veya üç defa davaya sebep olunması şartını aramaktadır. İki takvim yılından kastedilen, 1 Ocak'tan başlayarak 31 Aralık'a kadar olan zaman dilimidir⁴¹⁸. Burada süre bakımından takip veya davanın açıldığı tarihin baz alınması gerekmektedir. Zira kanun koyucu dava veya takibe sebep olunmasını şart koymaktadır. Bununla birlikte açılacak dava veya icra takiplerinin toplam sayısının üç olması yeterlidir. Yani iki takvim yılı içerisinde örneğin iki icra takibi ve bir dava açılmış olması çekilmezlik şartı için yeterlidir⁴¹⁹. Nitekim Kanun lafzında yer alan "veya" ifadesinden bu anlaşılmaktadır.

Yine açılacak dava veya icra takibi yönünden açılacağı gün itibarıyla kat malikine ait tüm borçların tek seferde talep edilmesi gerekmektedir. Yani alacak kalemlerinin bölünerek birden fazla dava veya icra takibine konu edilmesi bu şartın yerine gelmesinin önüne geçecektir⁴²⁰.

3.9.1.2.2. Hakimin Kararının Yerine Getirilmemesi Nedeniyle Çekilmezlik

Çekilmezlik durumunun var olduğunun kabul edileceği ikinci durum; hakim tarafından 33. madde gereğince verilen uyarı veya emre karşı kat malikinin, bir yıl süre ile bu emir veya uyarının gereğini yerine getirmemesidir.

⁴¹⁶ ARCAK, age, sf.743

⁴¹⁷ KÜPELİOĞLU GELMEZ Nihan, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, sf.32

⁴¹⁸ Kanun'da "iki takvim yılı" ifadesinin "iki yıl" olarak yorumlanması gerektiği görüşü için bkz.: TEKİNAY, age, sf.53. Kanaatimizce bu görüş hatalı da olsa madde lafzının bu şekilde düzeltilmesi gerektiği düşüncesi daha isabetli olacaktır. Nitekim ilk takibin veya davanın Aralık ayında açıldığı varsayımında çekilmezlik şartının varlığının kabulü için 13 aylık bir süre olacaktır. Aynı görüş için bkz: DEMİR, age, sf.89

⁴¹⁹ KÜPELİOĞLU GELMEZ, age, sf.31

⁴²⁰ ARPACI, age, sf.104; ARCAK, age, sf.744

Kat malikleri arasında bir çekişme olduğu takdirde taraflardan biri taşınmazın bulunduğu sulh hukuk mahkemesine başvurarak çekişmenin çözüme kavuşturulmasını isteyebilir. Hakim bu durumda gerekli incelemeleri yaparak talebin haklı olduğu konusunda kanaat getirirse davalı tarafa yerine getirilmesi gereken hususu emreder. Bu durumda emrin muhatabının, bir yıl süre ile bu emri yerine getirmemekte ısrar etmesi durumunda bağımsız bölüm mülkiyetinin devri istenebilir. Kanun lafzındaki “*emir*” ifadesinden hakimin vermiş olduğu karar anlaşılmalıdır.

Kanunda bir yıllık süre öngörülmüşse de bu sürenin ne zaman başlayacağına yönelik bir açıklık bulunmamaktadır. Buna göre hakimin emri verdiği kararın kesinleştiği tarihten itibaren bu sürenin başlayacağı kabul edilmelidir⁴²¹. Emrin yerine getirilmemesi şartının oluşup oluşmadığının tespitinde emir verilen kararın kesinleştiği tarihten itibaren bir yıllık sürenin sonuna kadar değerlendirme yapılması gerekmektedir⁴²².

3.9.1.2.3. Bağımsız Bölümün Ahlaka ve Adaba Aykırı Kullanımı Nedeniyle Çekilmezlik

Fıkra hükmünün (c) bendinde çekilmezlik halinin var olduğunun kabul edilebileceği üçüncü durum düzenlenmiştir. Buna göre kat malikinin bağımsız bölümünü randevu evi, kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması halinde de çekilmezlik olgusunun var olduğu, dolayısıyla bağımsız bölüm mülkiyetinin devrinin istenebileceği kabul edilmiştir.

Kanun koyucu burada bağımsız bölümün, hem randevu evi, kumarhane veya benzeri yer olarak kullanımını hem de ahlaka ve adaba aykırılığı aramaktadır. Yani ilgili kanun ve yasal koşullara uygun olarak kullanılan devlet tarafından izin verilen bu tarz yerlerin ahlaka ve adaba aykırı olduğu söylenemez. Bu durumda bağımsız bölümün ilgili kanun ve yasal koşullara aykırı olarak izne tabi olmaksızın kurulmuş olması ahlak ve adaba aykırılık oluşturacak, bu durumda diğer kat malikleri bağımsız

⁴²¹ Yarg. 18 HD 27.10.1997 7681/9800 (GERMEÇ, age, sf.626)

⁴²² GERMEÇ, age, sf.613

bölümün devrini isteyebileceklerdir. Ahlaka ve adaba aykırılığın söz konusu olup olmadığı hususunda hakim takdir yetkisini kullanacaktır⁴²³.

Kanun lafzında “*veya benzeri yer*” ifadesinden ne anlaşıldığı da önem arz etmektedir. Buna göre örneğin; bağımsız bölümde fuhuş yapmak, para karşılığı eve erkek ya da kadın almak, uyuşturucu madde içmek için kullanmak bu bent kapsamında değerlendirilebilir. Ancak evli olmayan bir kadın ile erkeğin birlikte yaşamayı sürdürmesi veya yalnızca bir kişinin bağımsız bölümde uyuşturucu kullanmasının tek başına bu bent kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Burada “*veya benzeri yer*” deyiminden, bu kullanımın bir meslek veya sürekli dışa dönük bir eylem olarak yapılması gerektiğinin algılanması gerekir⁴²⁴. Bu bağlamda örneğin kat malikinin eşcinsel olması, kızılı erkekli sürekli evde parti verilmesi gibi durumlar kanaatimizce tek başına bu bent kapsamında değerlendirilemez. Ancak insanların dini duygularının suiistimal edilerek para karşılığı cin çıkarma, büyü yapma veya bozdurma gibi eylemlerin bu bent kapsamında değerlendirileceğini düşünmek yanlış olmayacaktır.

Yine kat malikinin bu bent hükmüne aykırı davranmasının belirli bir süre devam etmiş olmasına gerek bulunmamaktadır. Yani ihlalin gerçekleşmesi halinde çekilmezliğin var olduğu kabul edilir⁴²⁵.

3.9.2. Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devrini İsteme

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 25. maddesinin 2. fıkrasında, 1. fıkrada belirtilen çekilmezlik halinin varlığı durumunda kat mülkiyetinin devrinin kimler tarafından ve ne şekilde istenebileceği düzenlenmiştir. Buna göre öncelikle kat malikleri kurulunca alınmış bir karar olması gerekmektedir. Bu kararın alınması için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun bulunması gerekmektedir. Sayı ve arsa payı çoğunluğuna ilişkin kural yönetim planı ile değiştirilebilir. Bu halde değiştirilen bu kurala göre karar alınması mümkün olabilir. Nitekim Kanun lafzında “*aksi kararlaştırılmış*

⁴²³ ARCAK, age, sf.745

⁴²⁴ GERMEÇ, age, sf.615

⁴²⁵ ARCAK, age, sf.745

olmadıkça” ifadesinden bu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınmış kararın bulunması dava şartı olduğundan mahkemenin, toplantının ve alınan kararın usulüne uygun olup olmadığını resen araştırması gerekir⁴²⁶.

Davanın açılması için gerekli karar alındıktan sonra, kat maliklerince devir için dava açılması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunca alınan kararda olumlu yönde oy kullanan kat malikleri dava açabilirler. Ancak olumlu oy kullanan kat maliklerinden bir veya birkaçının dava açmak istememesi durumunda diğer olumlu oy kullanan kat malikleri davayı açabilirler⁴²⁷. Bu şekilde dava açıldığı takdirde bağımsız bölümün mülkiyeti, yalnızca davayı açan kat maliklerinin arsa payları oranında paylaşılacaktır. Davayı açacak kat maliklerinin mutlaka, borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden ötürü haklarının ihlal edilmiş olması gerekmektedir⁴²⁸.

Kat mülkiyetinin devri davası, bağımsız bölümden herhangi bir sebeple yararlanan kişiler tarafından veya bu kişilere karşı açılmaz⁴²⁹. Nitekim devir davası malike karşı açılmak zorunda olduğundan ve bu kişilerin malik sıfatı bulunmadığından kendilerine dava açılması söz konusu olamaz. Yine bu davanın açılması davacıların da kat maliklerinden olması gerekeceğinden bu dava için bağımsız bölümden herhangi bir sebeple yararlanan kişilerin aktif husumetleri bulunmamaktadır. Bununla birlikte bu kişilerin bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasına, davalı yanında müdahil olarak katılabileceğini kabul etmek gerekir⁴³⁰.

3.9.3. Dava Hakkının Düşmesi

Bu davanın açılabilmesi için 25. maddenin son fıkrasında hak düşürücü süreler öngörülmüştür. Buna göre; kat malikleri kurulunda alınan dava açma kararının

⁴²⁶ Yarg. 18 HD 10.3.1998 1639/2304 (PULAK, age, sf.417)

⁴²⁷ Bağımsız bölüm mülkiyetinin devri davasının ancak kat maliklerince açılabilceği yönünde: YHGK 5.10.1984 5-816/792 (PULAK, age, sf.414)

⁴²⁸ GERMEÇ, age, sf.616; ARPACI, age, sf.105

⁴²⁹ Çekilmezlik halini yaratan ve bağımsız bölümde başkaca sebeple oturan kişinin, kat maliki ile aralarında bağlantı ispat edilmediği sürece bu kişinin yapmış olduğu davranışlar nedeniyle 25. madde kapsamında kat mülkiyetinin devrinin istenemeyeceği yönünde: Yarg. 18 HD 30.11.2015 4105/17346 (GERMEÇ, age, sf.624)

⁴³⁰ GERMEÇ, age, sf.618

öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve herhalde dava hakkının doğumundan yani kat malikleri kurulunca alınan karar gününden itibaren beş yıl içinde kullanılmazsa dava hakkı düşer.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere bu süreler zamanaşımı değil hak düşürücü sürelerdir. Bu nedenle mahkeme, süre yönünden resen inceleme yapmalı ve sürenin geçmiş olması durumunda davanın reddine karar vermelidir⁴³¹.

Bununla birlikte davaya konu çekilmezlik hali ortadan kalkmışsa yine dava hakkı düşecektir. Madde metninin ilk halinde dava hakkının düşmesi için sayılan bu iki şartın birlikte gerçekleşmesi aranmış bu durumda süresinde açılan bir davada, dava açıldıktan sonra çekilmezlik halinin ortadan kalkması ile davanın düşüp düşmeyeceği konusunda tartışmalar ortaya çıkmıştır. 14/11/2007 gün ve 5711 sayılı kaun ile getirilen değişiklikle bu tartışma ortadan kalkmıştır. Değişiklikten önceki madde hükmünde⁴³² *“ve dâva sebebi de ortadan kalkmışsa düşer”* ifadesiyle hem süre yönünden hem de sebep yönünden inceleme gerekmektedirken yapılan değişiklikle, *“ve”* bağlacı yerine *“veya”* getirilerek süre veya sebep şartlarından birinin ortadan kalkması durumunda dava hakkının veya açılmış bir dava varsa davanın düşeceği hususu açıklığa kavuşturulmuştur⁴³³.

Hükümde yapılan bu değişiklik kanunun amacına aykırı olduğu düşüncesiyle eleştirilmiştir⁴³⁴. Zira kanun koyucu bu hükümlerle, çekilmezlik olgusunu yaratan kat malikinin mülkiyetini sona erdirmeyi ve diğer kat maliklerinin haklarını korumayı amaçlamaktadır. Ancak madde metninin son hali ile çekilmezlik halini yaratan kat malikine çekilmezlik durumunu sonradan ortadan kaldırma gibi bir imkan verilmiş olması bu yaptırımın uygulanması güç hale getirmektedir. Ayrıca bu değişiklikle mülkiyet hakkının üstün tutulduğunu ve davayı sonradan düşürebileceğini bilen kat

⁴³¹ GERMEÇ, age, sf.619

⁴³² 643 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, md.25/4 (14/11/2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten önceki hali): *“Bu maddedeki dâva hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dâva hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dâva sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.”*

⁴³³ GERMEÇ, age, sf.620

⁴³⁴ KÜPELİOĞLU GELMEZ, age, sf.70

maliki bu hükmü lehine kullanabilecek ve çekilmezlik halini istediği kadar uzatarak diğer kat maliklerinin haklarını çığneyebilecektir. Bu hüküm yapılan değişiklikle davalı kat malikinin hakkını kötüye kullanma imkanı doğurabilecek bir hale getirilmiştir. Bu nedenle kanaatimizce dava sebebi olan çekilmezlik hali dava açıldıktan sonra ortadan kalkmış bile olsa davanın düşmemesi gerekmektedir⁴³⁵. Yapılan değişiklik bu yönüyle kanun koyucunun amacı ile çelişmekte olup değişikliğe karşı yapılan eleştiriler kanaatimizce de haklıdır.

Bununla birlikte çekilmezlik hali de devam ettiği sürece bu süreler işlemeyecektir. Yani kat malikleri çekilmezlik hali sürdükçe kat mülkiyetinin devri konusunda karar alabilirler, dava açabilirler.

3.9.4. Mahkeme Kararının Niteliği

Mahkemece yapılacak incelemede davacı tarafın haklı olduğu anlaşılırsa, davalıya ait bağımsız bölüm mülkiyetinin davalıların arsa payı oranında devrine karar verilecektir. Ancak mahkemece öncelikle çekilmezlik haline ilişkin inceleme yapılması gerekmektedir. Çekilmezlik halinin başkaca önlemlerle giderilip giderilmeyeceği araştırılmalı, varsa bu önlemlerin alınması yönünde karar verilmeli aksi takdirde bağımsız bölüm mülkiyetinin devrine karar verilmelidir⁴³⁶. Doğaldır ki ödenecek bedel de davacıların arsa payı oranında bölünecektir.

Yapılacak yargılamada hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açan kat maliklerine arsa payları oranında devrine, devir bedelinin de işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir (KMK md.25/2). Mahkemenin vermiş olduğu kararın kesinleşmesi ile beraber bağımsız bölüm mülkiyeti, davacı kat malikleri adına tescil olunur⁴³⁷.

⁴³⁵ KÜPELİOĞLU GELMEZ, age, sf.69

⁴³⁶ Yarg. 18 HD 18.1.2016 20534/496 (PULAK, age, sf.416)

⁴³⁷ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.700; AYBAY / SANAL, age, sf. 185

Mahkemenin vermiş olduğu karar ile yeni bir hukuki durum ortaya çıkacağından bu hakkın kullanılması yenlik doğurucu niteliktedir. Mahkemenin vermiş olduğu karar ile mülkiyet, devri isteyen kat maliklerine geçmektedir. Dolayısıyla mahkemenin vermiş olduğu karar kurucu niteliktedir. Yani mahkeme kararı ile yapılacak tescil açıklayıcı niteliktedir⁴³⁸.

Devir bedeli Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 46. maddesinin son fıkrasındaki⁴³⁹ kamulaştırılan bağımsız bölümlere ilişkin esaslara göre belirlenir⁴⁴⁰.

Kanunun 25. maddesinin ikinci fıkrasında; bağımsız bölümün hükme en yakın tarihteki değerinin o kat malikine ödeneceği bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredileceği belirtilmektedir. 14/11/2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten önce⁴⁴¹, kat malikine ödenecek bedel yönünden bağımsız bölümün "dava tarihindeki değer"inin baz alınacağı hüküm altına alınmıştı. Ancak davaların uzun sürmesi nedeniyle davalı kat maliki yönünden hak kaybı yaratacağından isabetli olarak bu yönde bir değişikliğe gidilmiş ve bağımsız bölümün hükme en yakın tarihteki değerinin esas alınacağı kararlaştırılmıştır. Hatta değişiklikten önce karara bağlanıp temyiz incelemesinde olan kararlarda dahi bu değişiklik uygulanmaya başlanmış Yargıtay incelemeye aldığı dosyalarda değişikliğe göre yeniden bilirkişi incelemesi yapılması gerektiğine yönelik kararlar vermiştir⁴⁴².

Kat mülkiyeti devri uygulamada çok ağır şartlara bağlanmıştır. Bu sebeple uygulanması oldukça güç bir yaptırımdır.

⁴³⁸ KÜPELİOĞLU GELMEZ, age, sf.71

⁴³⁹ "Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir."

⁴⁴⁰ Yarg. 18 HD 28.9.2004 4534/6581 (PULAK, age, sf.417)

⁴⁴¹ 643 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, md.25/2 (14/11/2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten önceki hali): "Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dâva açılmasına kat malikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu dâvayı açmak istemezse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında devrolunur."

⁴⁴² Yarg. 17.3.2009 452/2764 (PULAK, age, sf.416)

SONUÇ

Kat mülkiyetinin, diğer mülkiyet türlerinden ayrı ve kendine özgü bir mülkiyet türüdür. Bu sebeple kat mülkiyeti, ülkemizde özel bir kanun olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre kurulan bağımsız ve kendine has özellikleri barındıran mülkiyet hakkını ifade etmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesinin birinci fıkrasında kat mülkiyetinin genel anlamda hangi şartlarda kurulabileceği ifade edilmiştir. Buna göre; tamamlanmış bir yapının kat, daire, büro, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabileceği ifade edilmiştir. Kanun lafzından da anlaşılacağı üzere Kat Mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulabilir. Bunun için; bir arsa üzerinde tamamlanmış bir yapının olması, yapıların tamamının kargir (taş veya tuğladan yapılan) olması ve yapılarda bulunan her bir bağımsız bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir.

Kat mülkiyetinin 2. maddesinde ise kat mülkiyetine konu tanımlamalara yer verilmiştir. Buna göre, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe *anagayrimenkul*; yalnız esas yapı kısmına *anayapı*; anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine *bağımsız bölüm*; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere *ekleni*; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına *kat mülkiyeti* ve bu hakka sahip olanlara kat maliki; anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine *ortak yerler*; kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki

faydalanma haklarına *kullanma hakkı*; arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına *arsa payı*; kat mülkiyetinin kurulmasına ait resmi senede sözleşme; yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşmeye yönetim planı denir. Kat maliklerinin hak ve borçları bakımından bu kavramlar önem arz etmektedir.

Kat mülkiyeti, Medeni Kanun'da yer alan üst hakkından farklıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde de kat mülkiyetinin; "*arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet*" türü olduğu ifade edilmiştir. Kat mülkiyetindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak ifade edilen kat mülkiyetine özel bir mülkiyet niteliği kazandırmaktadır. Bu çerçevede kat maliklerinin hakları ve borçları bakımından kat mülkiyetinin niteliğinin iyi anlaşılması gerekmektedir. Çünkü kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle beraber anataşınmazdaki ortak yerlerde de kullanma hakkı doğurmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulama alanı bulabilmesi için öncelikle üzerinde kanuna uygun bir biçimde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bir taşınmazın varlığının söz konusu olması gerekir. Bununla birlikte kat mülkiyeti kurulu bir taşınmazda anlaşmazlıkların çözümünde öncelikle -kanunlara aykırı olmamak koşuluyla- kat malikleri arasındaki kütük kaydı, sözleşme veya yönetim planı uygulanacak, anlaşmazlığa ilişkin bir hüküm bulunmaması durumunda ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Eğer kanunda bu anlaşmazlığı çözecek bir hüküm yoksa bu durumda anlaşmazlık Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümlerine göre çözümlenecektir. Sözleşme veya yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümler konulmuşsa şüphesiz bunlar geçersiz sayılacaktır. Bu hiyerarşinin uygulanması kat maliklerinin hak ve borçları bakımından önemlidir.

Mülkiyet hakkı, bir şey üzerinde malik olma ve yasal çerçevede o şeyi dilediği gibi kullanma hakkı olarak tarif edilebilir. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bir

bağımsız bölüm ayrı ve bağımsız bir taşınmaz niteliği kazanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 15. maddesinde de mülkiyet hakkının, kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerde ne şekilde kullanılabileceği ifade edilmiştir. Buna göre; kat malikleri, maliki oldukları bağımsız bölümler ve bu bölümlere özgülenmiş eklentileri üzerinde bu Kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptirler. Yani kat maliki, Medeni Kanun'un ve diğer kanunların bir taşınmaz malikine tanımakta olduğu tüm hak ve yetkilere haiz olacaktır.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlamda kat mülkiyeti, bir yandan kişilere bağımsız bir mülkiyet hakkı sağlarken bir yandan da taşınmazın ortak alanları üzerinde paylı bir mülkiyet hakkı sağlamaktadır. Nitekim kanunun 16. maddesinde; kat maliklerinin tüm ortak alanlar üzerinde payları oranında malik olacakları zikredilmektedir. Dolayısıyla kat malikleri paylı mülkiyet hükümleri uyarınca bu ortak alanlardan faydalanma hakkına sahiptir. Kat malikleri aralarında başka türlü de anlaşma sağlayarak ortak yerlerden yararlanma şekillerini düzenleyebilirler.

Kat mülkiyetinin doğal bir sonucu olarak kat malikleri birbirleri ile aynı zamanda ortak bir yaşam da sürdürmektedirler. Bu ortak yaşamın da bir düzen ve barış içinde yürütülmesi gerekir. İşte bu barış ortamının sağlanabilmesi için kat maliklerinin sorumlu oldukları birtakım borç ve yükümlülükler söz konusudur. Bunların en başında, kat maliklerinin birbirlerine karşı, saygı ve dürüstlük kuralları çerçevesinde davranışlar sergilemeleri gelir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun genel kural başlıklı 18. maddesinde, kat maliklerinin uymaları gereken genel nitelikli bir hüküm düzenlenmiştir. Buna göre; kat maliklerinin bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymaları, birbirlerini rahatsız etmemeleri, birbirlerinin hakkını çiğnememeleri ve yönetim planı kurallarına uymaları gerektiği ifade edilmiştir. Yani kat malikleri hükümle anılan yükümlülüklerin tamamına uymak zorundadırlar. Bununla birlikte kat maliklerinin uymaları gereken borç ve yükümlülüklerin tamamından bağımsız bölümlerdeki kiracılar, oturma hakkı sahipleri veya bu bölümlerden herhangi bir sebeple devamlı olarak faydalananlar da

sorumlulardır. Ayrıca bu kişiler yerine getirmedikleri borç ve yükümlülüklerden kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinde, kat maliklerinin anataşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülüklerinden söz edilmiştir. Şüphesiz gündelik hayatta kat malikleri arasında en çok çekişmenin olduğu konular bu hükme aykırılık nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bu hükümden doğan uyuşmazlıklar Yargıtay kararlarına da çokça konu olmaktadır. Birinci fıkraya bakıldığında; kanun koyucu, anataşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliğinin ve sağlamlığının korunması konusunda kat maliklerini yükümlü kılmıştır. Buna göre kat malikleri, yapının kullanımında özenli olmalı ve anataşınmazın mimari durumunu, sağlamlığını etkileyici her türlü hareketten kaçınmalıdır. Ayrıca kat malikleri, tüm kat maliklerinin 4/5'inin onayı olmadıkça ortak yerlerde herhangi bir tadilat, değişiklik yapamayacaklardır. Ancak meydana gelen bir hasar veya arıza, anataşınmazın sağlamlığını etkileyecek nitelikte olduğu takdirde bu rıza aranmaksızın onarım veya tadilata izin verilmektedir. Bunun dışında kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde anayapıya zarar vermemek koşuluyla diledikleri değişikliği yapabileceklerdir. Maddenin son fıkrasında bu kurallara aykırı davranış sonucu oluşan zarardan ve bu zararın doğurduğu sorumluluklardan bahsedilmiştir. Bir kat maliki yaptığı kusurlu bir davranış nedeniyle diğer kat maliklerine zarar verirse bundan sorumlu olur.

Kat maliklerinin en önemli yükümlülüklerinden biri de şüphesiz anataşınmazın giderlerine katılma borcudur. Kat mülkiyetinin kurulu olduğu bir taşınmazda ortak yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar nedeniyle birtakım masrafların ortaya çıkması muhtemeldir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde, anataşınmazın giderlerine katılma yükümlülüğü, bu giderlerin kat maliklerine hangi oranlarda yansıtılacağı, bu giderlere katılmama durumunda açılacak dava ve icra takiplerinde taraf sıfatına kimlerin haiz olacağı ve katılmada temerrüde düşülmesi durumunda uygulanacak gecikme tazminatı oranı düzenlenmiştir. Bu bağlamda kat mülkiyetinin sağlamış olduğu düzenin devam edebilmesi, ihtiyaçların aksamaması için kat maliklerinin, genel giderlere katılma hususunda özenli davranmaları gerekmektedir. Bununla birlikte kat malikleri bu yükümlülüğe uymadıkları takdirde haklarında dava

açılabilir veya icra takibi yapılabilir. Ayrıca ödemede gecikilen her gün için yüzde 5 oranında gecikme tazminatı işletilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 21. maddesinde anataşınmazın sigorta edilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu maddede kat malikleri kurulunca alınabilecek bir kararla tayin edilecek bir değer üzerinden anataşınmazın sigorta edilmesine karar verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Hükümle, anataşınmazda meydana gelebilecek hasarlara karşı koruma amacı güdülmektedir. Zikredilen birinci fıkra hükmüne göre anataşınmazın sigorta ettirilmesi zorunlu olmayıp, kat malikleri kurulunun onayı durumunda yapılabilir. Anataşınmazın hasara uğraması durumunda ise kat maliklerinin aralarında başka türlü bir anlaşma yoksa sigorta bedeli arsa payları oranında paylaşılacaktır. Bununla birlikte kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerini sigorta ettirme hakları da saklıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ortak Giderlerin Teminatı başlıklı 22. maddesi, ortak giderlerin ödenmesinden kimlerin ne şekilde sorumlu olacağı ve bu alacakların hangi yollarla koruma altına alındığı hususlarını düzenlemektedir. Kat malikinin gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından; bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağı, ayrıca kira akdine dayalı oturanların yapacağı ödemelerin kira miktarı ile sınırlı olduğu ve yapılacak bu ödemelerin kira borcundan mahsup edileceği ifade edilmiştir. Ayrıca borcun ödenmemesi halinde de borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tesis edilebilir.

Anataşınmazda zaman zaman birtakım tadilat ve onarımların yapılması zorunlu olabilir. Bununla birlikte bu tadilat ve onarımların yapılması için bazı durumlarda başka bir bağımsız bölüme girilmesi veya bu bağımsız bölümden geçilmesi gerekebilir. İşte böyle durumlarda kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine girilmesine katlanmak durumundadırlar. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23. maddesinde, kat maliklerinin veya bağımsız bölümden başkaca bir sebeple faydalanan kimselerin, belirli hallerde bağımsız bölümlerine girilebilmesi ve orada gerekli işlemlerin

yapılması için kat maliklerince müsaade edilmesi ve bundan ötürü müsaade eden kat maliklerinin uğrayacağı zararların tazmini hususları düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca kat malikleri veya bağımsız bölümden başkaca sebeplerle faydalanan kişiler, zaruri olduğu takdirde bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek zorundadırlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi kat maliklerinin, anataşınmazdaki bağımsız bölümleri hangi amaçla kullanıp kullanamayacaklarına ilişkin düzenlemelere yer vermektedir. Nitekim kanun maddesinde bağımsız bölümün kullanımının yasak olduğu ve izne bağlı olduğu durumlar düzenlenmiştir. Kat mülkiyetinin kurulduğu bir anataşınmazda temel kural, bağımsız bölümlerin özgüledikleri amaca uygun olarak kullanılmalarıdır. Ancak değişen zaman içinde bağımsız bölümlerin özgüledikleri amaç dışında da kullanımları söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle kanun koyucu, kat maliklerinin bağımsız bölümlerini diledikleri şekilde kullanımını sınırlayan düzenlemeler getirmektedir. Buna göre mesken veya işyeri olarak tescil edilen bağımsız bölümlerin belirlenen amaçlar dışında kullanımı kesinlikle yasaklanırken, belli kullanımlar için de kat maliklerinin oybirliğini şart koşturmaktadır. Kanun koyucu bu düzenlemeyle anataşınmazda düzen ve sükunetin korunmasını amaçlamaktadır. Bu da kat maliklerini, bağımsız bölümlerinde diledikleri gibi tasarruf edebilme imkanından alıkoyan bir hüküm olarak karşımıza çıkar.

Kat Mülkiyeti Kanunu ile kat maliklerinin genel olarak uymaları gereken birtakım yükümlülükler öngörülmüştür. Bu yükümlülüklerin düzenlenmesindeki en büyük amaç, şüphesiz kat maliklerinin sahip oldukları hakların sınırlarının belirlenmesi, kat maliklerinin birbirleri ile olan ilişkilerinin sağlıklı olarak yürütülmesi ve belli bir düzen ortamının sağlanmasıdır. Kanunda, kat maliklerinin bu yükümlülüklere uymamaları durumunda birtakım yaptırımlar da düzenlenmiştir. Bununla birlikte kat maliklerinden birinin bu yükümlülükleri yerine getirmemekte ısrarcı olması ve bu durumun diğer kat malikleri için çekilmez bir hal alması durumunda, diğer kat maliklerinin huzur ve sükunetlerinin korunması için o kat malikinin mülkiyetinin sona erdirilmesi gerekebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen ve bu durumu çekilmez hale getiren kat

malikinin, bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkının mahkeme eliyle diğer kat maliklerine devredilmesi imkanı düzenlenmiştir.



KAYNAKÇA

AĞAR Serkan, Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasında Aidat Borcuna Eklenecek Gecikme Tazminatından Kimin, Hangi Tarihten İtibaren Sorumlu Olacağı Meselesi, Ankara 2006

AKINCI Yağmur, Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011

AKSAN NAR Şerife, Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013

AKPUNAR Bülent Sabri, Hukuki Açından Faiz, 2004 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

ARAT Ayşe, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016/1

ARCAK Ali, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Kitabevi, 1988

ARCAK Ali, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti Kanunu, Olgaç Basımevi, 1983 Ankara

ARPACI Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, 1994

ARPACI Abdülkadir, Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

ARSLAN İlknur / KIRMIZI Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Mayıs 2012

AYAN Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, Seçkin Yayınları, Ekim 2016

AYBAY Aydın / SANAL Nezih, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, Ağustos 2010

BAĞCI Ömer, Kat Mülkiyetinde Cins Tashihiine Yönelik Düşünceler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.1, 2016, sf.311-316

BAŞ Ece, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011

BERKİ Ali Himmet, Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye), Hikmet Yayınları, 1965 İstanbul

BOZKURT Cemile, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010

CAN Saffet, Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan Ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine, TBB Dergisi, Sayı 77, 2008

ÇELİKER Gönül, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012

DEMİR Levent, Kat Malikinın Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011

DEYNEKLİ Adnan, 4949 sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

DİÇNBUDAK SOLAK Beyza, Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Sınırlandırılması, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018

DUMAN İlker Hasan, Binalarda Yapım ve Bakım Eksikliğinden Sorumluluk, İstanbul 2012 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

EREN Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2016

ERGÜL Işık, Tapu Sicilinde Beyanlar, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2011

ERTAŞ Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Nisan 2015

GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Şubat 2017

GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması, Terazi Hukuk Dergisi, C.11, S.118 Haziran 2016, sf.99-108

GÖKNAR Hikmet, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1996

GÜLERYÜZ M. Tark / KARAOSMAN Emre, Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.6 S.1, 2016

GÜMÜŞ Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler (Yan Giderler), Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, C: 9, S: 103-104, s.7-17

GÜMÜŞ Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012

GÜMÜŞ Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı (Ders Kitabı), Filiz Kitabevi, İstanbul 2018

İNAL Nihat, Apartman Site Toplu Konut Devremülk Yönetimi, Seçkin Yayınları, Ocak 2019

KARAHACIOĞLU Ali Haydar, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Eylül 2006

KARAHASAN Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Arıkan Yayınları, Ağustos 2007, Cilt 1 - Cilt 2

KAŞIKÇI Osman, Mecelle'de Kat Mülkiyeti, Erzincan 1998 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

KAYIHAN Şaban, Zorunlu Deprem Sigortası, Sakarya 2004 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

KILIÇ Yaren, Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017

KURT Ekrem, Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri, Türkiye Adalet Akademi Dergisi, Y.4, S.14, Temmuz 2013

KURU Baki /ARSLAN Ramazan / YILMAZ Ejder, İcra İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, 2013

KÜPELİOĞLU GELMEZ Nihan, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018

KURŞAD Zekeriya, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C.2, İstanbul 2009, sf.1177-1188

ODYAKMAZ Nevzad, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Alfa Yayınevi, 1997

OĞUZMAN Kemal, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1958 İstanbul

OĞUZMAN M. Kemal / SELİÇİ Özer / OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, Ekim 2018

ÖZER Muzaffer, Kat Mülkiyeti Yasası, Kartal Yayınevi, Ankara 2008

ÖZKAN SARUHAN Nimet, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007

ÖZMEN Etem Sabâ / VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, Kat İrtifakı, On İki Levha Yayıncılık, Eylül 2017, İstanbul

ÖZTAŞ İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul 2008

PETEK Hasan, Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi, İzmir 2010

PULAK Tahsin Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Haziran 2019

REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları 231-213, 1967 Ankara

REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları, Sevinç Matbaası, 1963 Ankara

REİSOĞLU Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979

REİSOĞLU Safa, Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, 1966 Ankara

REZAKİ Sait / GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Turhan Kitabevi, 1999

SARUHAN Haluk, Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Mayıs 2018

SİNANOĞLU ALTUNTAŞ İlknur, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimin Müdahalesi, Adil Yayınevi, Ankara 1998

ŞAKAR Müjdat, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Yayınları, 1991

ŞENGÜL Mehmet, Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı, TBB Dergisi, S.137, Temmuz-Ağustos 2018, sf.337-374

ŞENGÜL Mehmet, Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuki Araştırmalar Dergisi, C.18, S.3, 2012, sf.201-231

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü İzahname

TEKİNAY Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, 1991

URAL ÇINAR Nihal, Tbk M. 316 Çerçevesinde Genel Olarak Kiracının Özenli Kullanım ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu, İstanbul 2017

ÜNER ER Berna Canan, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2018

YAYLA Mert, Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019

YILDIRIM Neslihan, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011

Çevrimiçi Kaynaklar

www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi

www.cabim.ulakbim.gov.tr (TO-KAT Ulusal Toplu Katalog)

www.karararama.yargitay.gov.tr

www.kazanci.com.tr (Kazancı İçtihat / Mevzuat / Hukuk Eserleri Bilgi Bankası)

www.mevzuat.gov.tr

www.resmigazete.gov.tr

www.sozluk.gov.tr (Türk Dil Kurumu Sözlüğü)

www.tez.yok.gov.tr (Ulusal Tez Merkezi)

www.yargitaydergisi.gov.tr