

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

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KAT MALİKİNİN
HAK VE BORÇLARI

TEZİ YAZAN

Ahmet Burak YILDIZ

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY

Jüri Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi Orhan ÇETİN

Jüri Üyesi: Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (Akdeniz Üniversitesi)

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MERRİN/ NİSAN 2022

ONAY

**T.C.
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

20193011 numaralı öğrencimiz olan Ahmet Burak YILDIZ tarafından hazırlanan “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kat Malikinin Hak Ve Borçları” başlıklı bu tez çalışması jürilerimiz tarafından oy birliği ile Özel Hukuk Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

.....

Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY
Üniv. İçi- Tez Danışmanı- Jüri Başkanı:

.....

Dr. Öğr. Üyesi Orhan ÇETİN
Üniv. İçi- Jüri Üyesi:

.....
Üniv. Dışı- Jüri Üyesi: Doç Dr. Selin SERT SÜTÇÜ
(Akdeniz Üniversitesi)

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.

.....

28/04/2022
Doç. Dr. Murat KOÇ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir

İTHAF

Anne ve babama

ETİK BEYAN

Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

Bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

28/04/2022

TEŞEKKÜR

Tez hazırlık sürecimde bilgisi ve tecrübeleriyle desteğini hiç eksik etmeyen ve her zaman yol gösteren değerli ve saygı değer hocam Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY'a teşekkürü bir borç bilirim. Çağ Üniversitesi'nde öğrenci olduğum süre içerisinde bilgiye tecrübeleriyle her zaman yanımda olan saygı değer hocalarıma sonsuz teşekkürler.

ÖZET

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KAT MALİKİNİN HAK VE BORÇLARI

Ahmet Burak YILDIZ

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY

Nisan 2022, 102 Sayfa

Kat mülkiyeti, günümüzde önem arz eden bir kurumdur. Kat Mülkiyeti, şehirleşme ve nüfus yoğunluğunun artmasıyla dikey yapılaşmanın oluşturduğu sorunlara çözüm olarak getirilmiş özel bir mülkiyet türüdür. Bu kurum, tarihte birçok hukuk sisteminde ihtiyaç duyulan bir uygulama olmuş ve bu sebeple kendisine yer bulmuş bir kurumdur. Günümüzde ise ekonomik zorluklar, şehirlere göçler, konut sıkıntıları gibi sebeplerle bu kurumun önem derecesi artmıştır. Ülkemizde de kabul edilen kat mülkiyeti kurumunun sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi açısından kat maliklerine bazı haklar verilmiş, bunun yanında ise bazı yükümlülükler yüklenmiştir. Kat maliklerinin sahip olduğu hakların bir kısmı tek başlarına maliki oldukları yer ile ilgiliyken diğer bir kısmı da ortak yerlere ve yönetime ilişkin haklardır.

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 diğer yanda ise bu hakların sınırlarını belirleyen yükümlülükler düzenlenmiştir.

Bu çalışmamızda 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.

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

ABSTRACT

THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE CONDOMINIUM OWNERSHIP WITHIN THE FRAMEWORK OF THE FLOOR OWNERSHIP LAW NO 634

Ahmet Burak YILDIZ

Master Thesis, Department of Private Law

Thesis Advisor: Dr. Kemal ATASOY

April 2022, Pages 102

Condominium ownership is an important institution today. Condominium Ownership is a type of private property that has been brought as a solution to the problems caused by vertical construction with the increase in urbanization and population density. Today, the importance of this institution has increased due to economic difficulties, migration to cities, housing problems. In terms of the healthy implementation of the condominium institution, which is also accepted in our country, some rights have been given to the condominium owners, while some obligations have been imposed. While some of the rights of the flat owners are related to the place they own alone, the other part is the rights related to the common places and management.

The growth experienced with the increase in population and the increasing urbanization at the same rate make it inevitable for the individuals living in this area to experience some problems. In order to solve these problems, the Condominium Ownership Law dated 23.06.1965 and numbered 634 was issued and some rights and obligations were imposed on the owners with this law. These rights and obligations are regulated in the third and fourth sections of the Property Ownership Law. With these sections, on the one hand, the provisions regarding the benefit of the owners from the benefits provided by the property right, on the other hand, the obligations that determine the limits of these rights are regulated.

In this study, within the framework of the Condominium Ownership Law and current judicial decisions, what the rights and debts of the floor owners are and under which conditions they are responsible for these rights and debts are examined.

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

ÖNSÖZ

Kat mülkiyeti, şehirleşmenin ve kalabalık nüfusun barınma problemine çözüm olarak hukukçuların üzerinde çalıştığı eski bir kavramdır. Kat mülkiyeti konusu günümüzde çok önemli bir konu olmasına rağmen gerekli önemin verilmediği bir konudur. Bir özel mülkiyet türü olan kat mülkiyeti, zaman içinde ortaya çıkan toplumun ihtiyaçları dikkate alınarak her ülkenin kendi hukuk sisteminde farklı şekillerde yer almıştır. Çünkü kentleşme ve nüfus artışı tüm ülkeler için büyük bir sorun teşkil etmekte ve bu durum pek çok sorunu da beraberinde getirmektedir. Ülkemizde bu konuda yapılan düzenlemeler Medeni Kanun çerçevesinde yapılmaya çalışılsa da dinamik bir yapıya sahip olan ülkemizde bunun yeterli olmadığı ve bu sorunun ancak yeni bir kanunla aşılabileceği anlaşılmıştır.

Bu bağlamda kat maliklerinin hak ve borçları konusu, kat maliklerinin kendi aralarındaki ilişkilerinin düzenlenmesi ve bu konuda ortaya çıkan sorunların çözümü açısından büyük önem arz etmektedir. Bu çalışmada 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen kat maliklerinin hak ve borçları incelenmiş ve bu alandaki güncel sorunlara çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

İÇİNDEKİLER

KAPAK	i
ONAY	ii
İTHAF	iii
ETİK BEYAN	iv
TEŞEKKÜR	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
ÖNSÖZ	viii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xii
EKLER LİSTESİ	xiv
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ

1.1. Kat Mülkiyetinin Genel Değerlendirilmesi	3
1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı	4
1.1.2. Kat Mülkiyetinin Gelişimi	5
1.2. Genel Kural.....	6
1.2.1. Tamamlanmış Bir Yapının Olması.....	7
1.2.2. Yapının Tamamının Kargir Olması.....	7
1.2.3. Her Bir Bağımsız Bölümün Başlı Başına Kullanıma Elverişli Olması	8
1.3. Kat Maliklerinin Hak Ve Borçları Bakımından Önem Taşıyan Temel Kavramlar ...	8
1.3.1. Anataşınmaz (Anagayrimenkul)	8
1.3.2. Anayapı	9
1.3.3. Bağımsız Bölüm.....	9
1.3.4. Eklenti	10
1.3.5. Kat Maliki	11
1.3.6. Ortak Yerler	12
1.3.6.1. Basit Yapılarda.....	13
1.3.7. Kullanma Hakkı	18

1.3.8. Arsa Payı.....	18
1.3.9. Yönetim Planı.....	19
1.3.10. Sözleşme (Resmi Senet)	20
1.4. Kat Mülkiyetinin Niteliği Ve Kapsamı.....	20

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

2.1. Genel Olarak	23
2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları ve Yetkileri.....	23
2.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları ve Yetkileri.....	26

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

3.1. Genel Olarak	36
3.2. Mülkiyet Hakkını Kullanmada Özen Yükümlülüğü.....	36
3.3. Anataşınmazın Bakımı Korunması Ve Zarardan Sorumluluk.....	43
3.4. Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma.....	52
3.4.1. Genel Giderlerin Kapsamı	52
3.4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu Bakımından	52
3.4.1.2. Türk Borçlar Kanunu Bakımından	53
3.4.2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi.....	53
3.4.2.1. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma Yöntemi.....	54
3.4.2.2. Genel Giderlere Katılmada Yasal Yöntem.....	54
3.4.3. Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınamama	55
3.4.4. Genel Giderleri Ödememenin veya Geç Ödememenin Yaptırımı.....	56
3.4.5. Kusurlu Kişinin Sorumluluğu ve Rücu Hakkı	57
3.5. Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Borcu.....	58
3.5.1. Ortak Giderlere İlişkin Düzenlemenin Uygulama Alanı, Hukukî Niteliği Ve Kaynağı.....	59
3.5.2. Ortak giderlerin kat maliklerine paylaşılması hususundaki yasal düzenleme	60
3.5.3. Ortak giderlere katılmaya ilişkin kat malikleri arasındaki anlaşmalar.....	63
3.5.3.1. Yönetim planı	64

3.5.3.2. Yönetim planı dışındaki bir karar ile ortak giderlerin paylaşılması	65
3.6. Sigorta Anlaşması	68
3.7. Ortak Giderlerin Teminatı	69
3.8. Müsaade Mecburiyeti	70
3.9. Yasak İşler	72
SONUÇ	77
KAYNAKÇA	81
EKLER	85

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.
E.	: Esas.
E.T.	: Erişim Tarihi.
f.	: Fıkra.
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.
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.

EKLER LİSTESİ

Ek A. Etik Kurul Onay Formu.....	85
Ek B. Tez Etik Kurul İzin İstek Formu	87
Ek C. Çağ Üniversitesi Tez Kurulu İzin Yazısı.....	88

GİRİŞ

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.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ

1.1. Kat Mülkiyetinin Genel Değerlendirilmesi

Türk Medeni Kanunundaki esaslar çerçevesinde bir binanın kat veya katlarının ayrı mülkiyet haklarına tabi olması mümkün değildir. Hem bina hem de daire veya katlar, üzerinde buldukları gayrimenkulün ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilir¹. Dolayısıyla toprak sahipleri de bu ayrılmaz parçaların maliki olurlar. Zamanla şehirlerdeki nüfus yoğunluğunun artması, birden fazla kişinin barınma ve işyeri ihtiyaçlarının karşılanması için birlikte hareket etme ihtiyacı, konutların sadece kâr esasına göre daire kiraya verilmesi, sosyal ve ekonomik sebeplerin artması, arsa fiyatlarının yükselmesi ve buna bağlı olarak blok inşaatların ortaya çıkması nedeniyle yeni çözümler getirilmiştir².

Bu kapsamda kat mülkiyeti; günümüzde kolektif yaşamın neden olduğu problemleri çözmek için ortaya çıkmış bir kurumdur. Bu kuruluş, özellikle büyük şehirlerdeki insanlar ve buna bağlı olarak bu yapıyı ve insanlardan kaynaklanan sorunları çözmeye çalışır.

Kat mülkiyeti ortak mülkiyete dayalıdır, ancak getirilen yeni yasal düzenlemelerle birlikte irtifak hakkına konu olan bağımsız bölümleri birçok yönden bağımsız mülkiyet kurallarına bağlı tutar ve malikler arasındaki ilişkileri kurallar çerçevesinde yeniden düzenler. Ortak mülkiyet ve komşuluk hukuku Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinin birinci fıkrasında kat mülkiyetinin “*arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet*” türü olduğu belirtilmiş ve kat mülkiyetinin bir mülkiyet hakkı olduğu Medeni Kanun'da düzenlenen mülk türlerinden ayrı benzersiz mülk türü olduğu vurgulanmıştır³.

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 Eisoğlu 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

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

Kat Mülkiyetine Türk Medeni Kanununda yer verilmemiştir. Nitekim 7435 sayılı maddede yapı üzerine kurulacak bir üst hakkı⁴ kurulmasına izin vermemektedir⁵. Ancak sosyal hayatta ortak yaşamın beraberinde getirdiği problemlerin çözümüne yönelik olarak “müşterek mülkiyet – şahsi irtifak⁶” yöntemi kullanılmış olsa da yeterli gelmemiş ve sonunda 23.6.1965 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilerek 2.1.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kanunun yürürlüğe girmesiyle beraber, bir binanın bağımsız olarak kullanılabilir bölümlerinde müstakil mülkiyet hakkı tesis etme imkânı doğmuştur⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinin niteliğini, kuruluşunu, kat malikleri arasındaki ilişkileri, kat maliklerinin hak ve borçlarını ve kat mülkiyetine konu taşınmazların yönetimini düzenler.

1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı

4721 sayılı Türk Medeni Kanunumuzda mülkiyet hakkı tanımlanmamış olmakla birlikte, mülkiyet hakkının kapsamı 683. maddede düzenlenmiştir. Buna göre; bir şeye malik olan kişi onu hukuk düzeni sınırları içinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve elden çıkarma (tasarrufta bulunma) yetkisine sahip olacağı belirtilmiştir. Ayrıca malik, malı haksız yere elinde bulunduran kişiye karşı istihkak davası açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir⁸.

Mülkiyet hakkı kişinin temel haklardan biri olup anayasa ile koruma altına alınmış bir haktır⁹. Mülkiyet hakkının sınırlandırılması sadece kanunla olabilmektedir. Bu açıdan paylı mülkiyet ile ortak yönlelere sahip olsa da kendine has bir ayırt ediciliği vardır. Kat Mülkiyeti, “*Tarifler*” yasasının 2. maddesinde; “*bağımsız bölümler üzerinde*

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/Seliçi Özer / Oktay-Özdemir 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 Karahacıoğlu Ali Haydar, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Eylül 2006, sf.53; Ayan, age, sf.447

⁸ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, 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.

kurulan mülkiyet hakkı” olarak ifade edilmiştir. Bu tanımdan hareketle bağımsız bölüm kat mülkiyetinin ana kısmıdır.

Kanunun 1/1 maddesinde bağımsız taşınmaz, tek başına kullanılmaya elverişli bölümlerden her biri olarak ifade edilmiştir¹⁰. Aynı kanunun 3. Maddesine bakıldığında kat mülkiyetinin arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel mülkiyet şekli olduğu belirtilmiştir.

Bu durumda kanunda yer alan tüm bu ifadeler birlikte değerlendirildiğinde kat mülkiyeti, taşınmazın maliki veya müşterek malikleri tarafından tamamlanmış bir binanın kat, daire, işyeri, işyeri gibi kısımlarında (büro, dükkan, mahzen, depo) ayrı ve tek başına kullanıma uygun olanların bu kanun hükümlerine kurulan bağımsız ve benzersiz mülkiyet hakkını ifade eder¹¹.

1.1.2. Kat Mülkiyetinin Gelişimi

Kat mülkiyeti, kentleşmenin ve kalabalık nüfusun barınma sorununa çözüm olarak hukuk camiasının üzerinde çalıştığı eski köklü bir kurumdur. Bir özel mülkiyet türü olan kat mülkiyeti, zamanla toplum gibi değişime uğramıştır ve ülkelerin hukuk sistemine göre farklılık göstermektedir.

Kat mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce Türk Hukukunda yer alan bir kurumdur. Aslında kat mülkiyeti konusu Mecelle'de düzenlenmiştir. Mecelle'nin 1150'nci maddesinde¹² bir binada katlar bölünebilir, 1192'nci madde¹³ ise kat malikleri birbirine zarar veremez ve son olarak 1193'üncü madde¹⁴ kat malikleri ortak kapıdan yararlanabilir. Ancak bu hükümler, yapıların alt ve üst kat ayırımına ilişkin düzenlemeler olup, birden fazla katlı veya çok sayıda bağımsız bölümü olan binaların yönetimi için yeterli değildir¹⁵.

¹⁰ Germeç, age, sf.69

¹¹ Ayan, age, sf.447; Germeç, age, sf.69.

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

¹³ Mecelle, md.1192: “...fevkanisi 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

Yukarıda belirtildiği gibi Kat Mülkiyeti Medeni Kanunda yer almamaktadır. 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 652/2. Maddesine¹⁶ göre yapı üzerinde üst hakkı tesis edilemez. Ancak İkinci Dünya Savaşı sonrasında nüfus yoğunluğu nedeniyle artan konut sıkıntısı kat mülkiyeti ihtiyacını kaçınılmaz hale getirmiş ve bu ihtiyacı karşılayabilecek çözümler aranmaya başlanmıştır. Müşterek mülkiyet ve şahsi irtifak fikrinin ilk çare olarak ortaya konduğunu belirtmiştik. Buna göre kanun, taşınmazın paydaşlarından her birinin bir kattan, daireden veya binanın bir bölümünden bağımsız olarak faydalanmasını şart koşturmuştur. 753. madde¹⁷ uyarınca irtifak hakkı tesis edilmiştir. Ancak bu çözümlerin yetersizliği neticesinde bu sorunun ancak yeni bir kanunla aşılabileceği anlaşılmış ve bu sorunun aşılabileceği anlaşılmıştır. 23.06.1965 tarihli ve 657 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile. 634 kabul edilerek 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir¹⁸.

Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edildiği tarihten itibaren birçok kez değişikliğe uğramıştır. Bu değişikliklerin yapılmasında ülkemizdeki doğal afetler ve bunlarla ilgili yeni tedbirlerin alınması, teknolojinin gelişmesiyle birlikte tapu senedi kayıt sistemlerinin elektronik ortama taşınması ve büyük ölçekli projelerin bu kanun kapsamına alınması gibi sebepler rol oynamıştır¹⁹. 10.6.1985 tarih ve 3227 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kanuna "*devre mülk hakkı*"na ilişkin hükümler eklenmiştir. Yine 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun ile "*toplu yapı*" kavramı getirildi ve kolektif yapılara ilişkin özel düzenlemeler getirildi. Son değişiklik ise 15.02.2018 tarih ve 7099 sayılı kat mülkiyetinin kuruluş ve tesciline ilişkin değişiklikleri içeren Kanun ile yapılmıştır.

1.2. Genel Kural

Kat Mülkiyeti Kanununun 1/1 başlıklı genel kuralı kat mülkiyetinin hangi koşullarda kurulabileceğine ilişkin genel hatları belirtmiştir. Buna göre; Bu Kanun hükümlerine göre bir binanın taşınmaz maliki veya müşterek malikleri tarafından tamamlanan kat,

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."

¹⁸ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.605-606; Arcak, age, sf.128.

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

daire, ofis, dükkan, mağaza, kiler, depo gibi ayrı kullanıma uygun bölümlerinde ve tek başına kullanılması uygun olan yerlerde bağımsız mülkiyet hakları tesis edilebilir.

Belirli bir arsa payına sahip olmayan bir binanın bağımsız bölümlerinden biri üzerinde daire sahibi olmak imkansızdır. Diğer bir ifade ile bağımsız bölümlerin mülkiyeti haklar ancak bağlı oldukları arsa payları ile kazanılabilir veya devredilebilir. Arsa üzerindeki müşterek mülkiyet (paylı mülkiyet) ile binanın bağımsız bölümleri arasındaki mülkiyet birbiriyle bağlantılıdır²⁰.

Kat Mülkiyeti, kanun metninden de anlaşılacağı gibi, tamamlanmış bir binanın tek başına ya da ayrı ayrı kullanıma uygun bölümleri üzerinde kurulabilir. Bunu sağlamak için parsel üzerinde binanın tamamlanmış olması, tüm binaların taş ya da tuğladan (kargir)²¹ olması ve binalardaki her bağımsız bölümün tek başına kullanıma uygun olmalıdır²². Bu koşulların tek tek kontrol edilmesi gerekmektedir.

1.2.1. Tamamlanmış Bir Yapının Olması

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için tamamlanmış bir yapının olması gerekir. Başka bir deyişle, parsel üzerine yapılacak bir binada kat mülkiyeti tesis etmek için, binanın eksiksiz olmalıdır. Buna göre bir yapının tamamlanmış sayılabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi gerekmektedir. Maddenin (a) bendine göre ilgili kurumdan yapı kullanma izin belgesi alınmış olmalıdır. Daha kısa bir şekilde bir binanın kısmen tamamlanmış kısımlarının kullanımı için verilecek izin Kat mülkiyetine geçiş için yeterli gelmeyecektir²³.

1.2.2. Yapının Tamamının Kargir Olması

Kat mülkiyetine konu olan yapının tamamı kargir olmalıdır. Bu durumu Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesinde, tamamı kâgir yapılmayan binalarda kat mülkiyeti kurulamayacağını belirten ifade bulunmaktadır. Bu nedenle kısmen veya tamamen ahşap olan binalarda kat mülkiyeti kurulamaz. Fakat parsel üzerinde tamamen kargir ile birlikte ahşap bulunması kargir binada kat mülkiyeti kurulmasına engel

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

²¹ TDK, <http://sozluk.gov.tr/> E.T.: 19.11.2021

²² Germeç, age, sf.50; ARCAK, age, sf.129; Karahacıoğlu, age, sf.54

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

olmamaktadır. Kat mülkiyeti kurulmadan önce binanın kargir olup olmadığının tespiti gerekir. Bunun için binanın onaylı planı incelenmelidir. Bu yeterli değilse, ilgili görevli tarafından yerinde inceleme yapılması gerekir²⁴.

1.2.3. Her Bir Bağımsız Bölümün Başlı Başına Kullanıma Elverişli Olması

Kat mülkiyetinin kurulacağı binadaki her bağımsız bölüm kendi başına kullanıma uygun olmalıdır. Yani bağımsız bir bölümün kapısı, duvarı, camı vb. fiziksel yapıları fiilen ve katı bir şekilde ayrılmalıdır. Ancak bu kullanım bağımsız bölümün niteliğine göre farklılık gösterebilir. Konut olarak kullanılacak bağımsız bölümde tuvalet ve su tesisatı zorunluluk arz etmekte iken bir mağaza veya ofis niteliğinde olan bir bölümde bunları aramanıza gerek yoktur. Yani tek bir oda tek başına kullanıma uygun olmasa da örneğin bir işyerinde böyle bir kullanım söz konusu olabilir. Her bağımsız bölümün kendi başına kullanıma uygun olup olmadığı önemlidir ve bunu tapu sicil müdürlüğü resen araştırılması gerekmektedir. Bu kapsamda onaylanan inşaat projesi de dikkate alınmalıdır²⁵.

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

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. bölümü, kat mülkiyeti ile ilgili tanımları içermektedir. Bu tanımlar, kat maliklerinin hak ve borçları açısından önemlidir. Bu kavramların neleri kapsayıp kapsamadığı, aynı zamanda kat maliklerinin hak ve borçlarının sınırlarını da belirlemektedir. Bu nedenle çalışmamızın bu bölümünde kat mülkiyetinin konusu olan bu tanımlara açıklamalar yapılacaktır. Kanun'un 2. maddesinde tanımlanmış olmasına rağmen çalışmamızda yukarıda kat mülkiyeti tanımı yapıldığı için bu başlık altında ayrıca ele alınmamıştır.

1.3.1. Anataşınmaz (Anagayrimenkul)

Kanunda anagayrimenkul olarak tanımlanan anataşınmaz “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*” şeklinde tanımlanmıştır (Madde 2/a KMK). Ancak bu

²⁴ Germeç, age, sf.52; Arcak, age, sf.132

²⁵ Arcak, age, sf.132; Karahasan, age, sf.60

tanım, kat mülkiyetinin konusunun anagayrimenkul değil, bağımsız bölümler olması nedeniyle eleştirilmiştir²⁶. “Anataşınmaz”ı Türk Medeni Kanunu’ndan ayrı düşünmemek gerekir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nu madde 704²⁷ taşınmaz mülkiyetinin konusunu belirlemektedir. Kat Mülkiyet Kanununun 2. Maddesinde Tanımlanan “*anagayrimenkul*” 704 üncü maddeye konu olan araziye anlatır. Bu kapsamında anataşınmaz; bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentilerden oluşmaktadır²⁸. Kısaca kat mülkiyetine konu arazi ve üstündeki her türlü yapının birlikteliğidir²⁹.

1.3.2. Anayapı

Kanunda anayapı, taşınmazın “*yalnız esas yapı kısmı*” olarak adlandırılmaktadır (KMK md.2/a). Bu tanım anlatım açısından eleştirilmektedir³⁰. Bu tanımla kanun koyucu anayapıyı garaj, kömürlük gibi diğer yapılardan ayırmayı dilemiştir. Gerecekte bu “*yalnız esas yapı*” ifadesinden anlaşılmaktadır. Bununla bir gayrimenkulde bağımsız bölümlere ayrılmış birden fazla bina da olabilir. Tüm bu bilgiler ışığında anayapı, anagayrimenkul ve bağımsız bölüm veya bölümlerin bulunduğu ana yapı veya yapıları ifade eder³¹.

1.3.3. Bağımsız Bölüm

Kat maliklerinin hak ve borçları açısından 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 bölümler denilmektedir (KMK md.2/a). Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi bağımsız bölümler, inşaatı tamamlanmış kargir binada yer almalı ve her bölüm tek başına kullanıma uygun olmalıdır³². Ayrıca

²⁶ Tekinay, age, sf.10

²⁷4721 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 Tekinay, age, sf.10

²⁹ Özmen Etem Sabâ / Vardar Hamamcıoğlu Gülşah, Kat İrtifakı, On İki Levha Yayıncılık, Eylül 2017, İstanbul, sf.35

³⁰ Tekinay, age, sf.11

³¹Özmen / Vardar Hamamcıoğlu, age, sf.35; Arpacı Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, 1994, sf.20

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

daha sonra detaylı olarak ele alacağımız gibi birden fazla bağımsız bölümün bir araya getirilerek tek başına kullanıma uygun hale getirilmesi mümkündür.

Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız mülkiyet haklarına tabi olabilir. Bu bağlamda bütünleyici parça kuralına bir istisna teşkil edenler vardır. Buna ek olarak eklentiler de bağımsız bölümün ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilir³³. Eklenti aşağıda listelenmiştir.

1.3.4. Eklenti

Kanunun 2. maddesinde eklenti için “*bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler*” şeklinde bir tanımlanmıştır. Ancak kanunun 6. maddesinde; “*bir bağımsız bölümün dışında yer almakla, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazi veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler*” ifade edilerek hangilerinin eklenti olabileceği belirtilmiştir. Kanun metnindeki “*gibi*” ibaresinden, ekleme yapılabilecek yerlerin bir sınırlama olarak değerlendirilmediği ancak benzer alanların da eklenebileceği anlaşılmaktadır.

Bir yerin eklenti olabilmesi için tahsis edildiği bağımsız bölümün dışında olması (KMK md.2/a ve md.6/1), sözleşmede veya onaylanan projede beyannameler bölümünde belirtilmesi gerekir (KMK md.12/a). Eklenti ilişkisinin kurulabilmesi için bu beyan gereklidir³⁴. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 6. maddesinde eklentiler ait olduklarından bağımsız bölümün ayrılmaz bir parça sayılacağı ve bağımsız bölümlerin sahiplerinin bu eklerin maliki sayılacağı belirtildi. Ancak eklentilerin bağımsız bölümün ayrılmaz(bütünleyici) bir parçası olduğu doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar, bağımsız bölüm ile eklenti arasındaki ilişkinin eşyaya bağlı bir mülkiyet hakkı olduğunu belirtirken³⁵ bazıları ise bu ilişkinin her şekilde bütünleyici parça olduğunu savunmaktadırlar³⁶. Temel alınan ilk görüş tarafımızca daha doğru olarak değerlendirilmektedir.

³³ Ayan, age, sf.453

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

³⁵ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.614; Tekinay, age, sf.16

³⁶ Arpacı, age, sf.20

Zira bağımsız bölüm ile eklenti arasındaki ilişkide Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesi³⁷ kapsamında herhangi bir şart bulunmamaktadır. Bu bağlantı sonucunda bağımsız bölümün mülkiyetinin devredilmesi veya kiraya verilmesi halinde, eklentilerde devredilmiş veya kiralanmış sayılmaktadır (KMK, md.6/3). Eklentiler tasarruf işlemine tek başına konu olamazlar³⁸. Eklentiler özgülendikleri bağımsız bölüm sahipleri tarafından kullanılabilir³⁹.

Yasadaki tanım, birden fazla bağımsız bölüm için eklenti belirtmenin mümkün olması nedeniyle eleştiri almıştır. Nitekim kanunun lafzına bakıldığında, sadece bir bağımsız bölüme bir eklenti tahsis edilebileceği anlamı taşımaktadır. Yine de patikte, tapuda birden fazla bağımsız bölüme eklemeler yapılabildiği ve ilgili işlemlerin yapılabildiği görülmektedir. Dolayısıyla kanun metnine yapılan bu eleştirinin haklı olduğu kabul edilmelidir. Ancak kömür madenleri, su depoları, garajlar gibi yerler tüm bağımsız bölümlere tahsis edilirse bu yerlerin tapu kütüğünde eklenti olarak tescil edilse dahi artık tapuda eklenti olarak tescil edilmeyeceği ve ortak yerler vasfını alacağı kabul edilmelidir⁴⁰.

1.3.5. Kat Maliki

Kat malikinin kim olduğu hak ve borçlar açısından kat mülkiyeti kapsamında önemlidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan tüm yetki ve yükümlülükler kat malikleri için düzenlenir. Kanundaki tanıma göre; bağımsız bölümlerde mülkiyet hakkı bulunan kişilere kat maliki denir (KMK md.2/a). Kat malikleri bağımsız bölüm sahibi olma hakkının yanında, arsa payları oranında ortak alanlara da sahip olacaklardır. Kat maliki gerçek veya tüzel kişi olabilir. Ancak bir bağımsız bölüm için bir kişi malik olabileceği gibi birden fazla kişi de malik olabilir. Bir kişinin birden fazla bağımsız bölüme sahip olması da mümkündür.

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

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

1.3.6. Ortak Yerler

Kat maliklerinin hak ve borçları açısından önemli kavramlardan biri de “*ortak yerler*” kavramı olup kanunun 2/b'si. maddesinde ortak yerler şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri hariç, müşterek kullanılan yerlere ortak yerler denir. Ortak yer ifadesinde somut bir “*yer*” veya “*alan*” anlaşılmamalıdır. Bunun gibi kanun ayrıca belirli şeyleri veya tesisleri bir yer veya alandan ziyade ortak bir yer olarak tanımlar⁴¹.

Kat malikleri için ortak alanlarda arsa payları oranında müşterek mülkiyet (paylı mülkiyet) hükümleri geçerlidir. Ortak alanlar ile bağımsız bölüm arasında bağlantı vardır. Bu kapsamda bağımsız bölümün mülkiyetinin devri halinde ortak alanlar üzerindeki hak ve yetkiler otomatik olarak devredilir⁴². Kanunun 4 üncü maddesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği ve muhtemelen hangi yer veya şeylerin ortak yer sayılacağı belirtilmiştir⁴³. Ayrıca kat maliklerinin ortak kullanımına, korunmasına veya yararına özel yer veya şeylerin ortak yer sayılacağı belirtilmiştir (KMK md.4/son).

Bu kapsamda yapılan akit (resmi senet) ile ortak yerler belirlenebilir. Diğer bir deyişle, örneğin kat malikleri kendi başlarına kullanıma uygun bağımsız bölümleri dahi karşılıklı anlaşma ile ortak alan olarak belirleyebilirler⁴⁴. Ancak, 4 üncü maddede açıkça numaralandırılan ortak yerler, kat maliklerinin sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılması mümkün olmayan yerlerdir. Başka bir deyişle, kanunda açıkça ortak yer olarak belirtilen yerler, sözleşme ile ortak yer statüsünden çıkarılamaz⁴⁵. Ancak ortak

⁴¹ Arpacı, age, sf.22

⁴² Ayan, age, sf.457,459; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.614; Arpacı, 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 kiriş, 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 çamaşırlık 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 Arpacı, age, sf.31; Arcak, age, sf.169; Karahacıoğlu, age, sf.82

alanların tahsisi konusunda anlaşmazlık olması durumunda onaylı mimari proje ve vaziyet planına göre karar verilir⁴⁶.

Kanun metninde ortak yerlerin bağımsız bölümün dışında olduğu belirtilse de, bağımsız bölümdeki yapılar, örneğin binanın mukavemetini koruyan taşıyıcı kolonlar, bağımsız bölümün dış duvarları gibi yerler ortak yerler olarak sayılır. Bu bağlamda müşterek yer tanımı kanunun 4. maddesi ile birlikte yorumlanmalıdır⁴⁷.

1.3.6.1. Basit Yapılarda

Kanunda 'ortak alan' olarak 'ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp'⁴⁸ ve 'koruma ve kullanma menfaatlerine hizmet eden alanlar'⁴⁹ şeklinde tanımlanmış⁵⁰ ortak yerler başlığı altında 4. madde hükmü ile tasarımı tek tek ifade edilerek ortak yerde dahil olabilecek alanlar belirlenmiştir. Buna göre;

a) *Temeller ve ana duvarlar⁵¹, 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*

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

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

⁴⁸ 'Ana gayrimenkulün ve ana yapının bağımsız bölüm ve eklentileri dışında kalan yerleri ortak yer kapsamında olup, bodrumda depo olarak kullanılan ve müstakil bağımsız bölüm olmadığı gibi herhangi bir bağımsız bölümün eklentisi de olmayan yerin ortak yer olarak kabulü gerekir.' Yargıtay 18 HD,18.02.2003 T.2003/799 E. 2003/2022 K. 'Arsa payı tahsis edilerek bağımsız bölüm niteliği kazandırılmamış olan yerlerin ortak yer olduğu konusunda tereddüt yoktur.' Yargıtay 18 HD. 26.03.3002 T., 2001/2448 E., 2001/2843 K. Corpus İçtihat ve Yazılım Programı.

⁴⁹ 'Yasadaki tanımda yer alan yer kavramı sadece teknik açıdan yer ya da alan kavramını ifade etmez. Ana gayrimenkulün korunmasına, ortak kullanımına veya faydalanmasına hizmet eden her şey 'yer' kavramına dahildir'. M.4 kapsamında ortak yer kavramına dahil edilen yer alan anten, kalorifer tesisatı, ortak şebeke kavramları da ulaşılan sonucu destekler niteliktedir. Karahasan, s.69, Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162.

⁵⁰ Kanun koyucu tarafından yapılan bu tanım, öğretide eleştirilmektedir. Zira kanun ifadesi, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaramakla beraber sadece bağımsız bölüm dışında kalan yerleri ortak yer olarak tanımlamıştır. Oysa, bağımsız bölüm dahilinde yer alan ve ortak yer olarak kabul edilmesi gereken yerler de mevcuttur. Örnek olarak, ana duvar, bağımsız bölümleri ayıran duvar, tavan ve tabanların bağımsız bölüm dışında kaldığı söylenemeyecektir ki bu sayılan yerler, m.4 ile ortak yer kavramına dahildir. Bu bakımdan, iki kanun maddesinin birbiri ile çelişen bir yön içerdiği, madde 2 ile ifade edilen ortak yer tanımının eksik kaldığı söylenebilecektir. Bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı s.162, Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 19 vd.

⁵¹ Değişik: 14.11.2007-5711/2: Maddenin a bendi, 5711 sayılı kanun ile değişikliğe uğramış, 'taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar' da ortak yer kavramına dahil edilmiştir. 5711 sayılı kanun bu değişikliğin gerekçesini; 'kat mülkiyetine tabi olan binalardaki taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar gibi sistemin parçaları, ana gayrimenkulün ortak yerlerinden sayılmak suretiyle, ana yapının tamamını etkileyen sonuçlar doğurabilecek yerlerde kat maliklerinin bağımsız hareket etmelerinin önlenmesi' olarak belirtmiştir. Kanuna eklenen bu ortak yerler, değişiklik öncesi de Yargıtayca ortak yer kabul edildiğinden, bu değişiklik ile uygulamanın, yasal metne taşındığını söylemek mümkündür.

lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık 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

Ortak yer kapsamına dahildir⁵².

KMK'nın 4, a, b ve c maddeleri kanunen zorunlu ortak yer olarak kabul edilen yani kat malikleri arasında yapılacak bir sözleşme ile aksi karar veremeyecekleri bir düzenlemedir⁵³. Kanun bir yandan aksi bir sözleşme yapılmayacak ortak yerlerin belirlenmesi zorunlu tutarak sözleşme özgürlüğünü kısıt koymaktadır. Bir yanda da 'ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirlenir' ifadesiyle sözleşme serbestisi sunmaktadır⁵⁴. Bu ifadeye göre kat malikleri arasında yapılacak sözleşme, kanunen ortak yerler sayılan yerleri bağımsız bölüm mülkiyetinin konusu saymayacaktır⁵⁵.

⁵² Kat maliklerinin genel kullanımları eğitimken 16. arazi payları iledir. Kat malikleri ortak alanları yoktur; Genel depo, depoda bulunan depo alanı, teras gibi bu tesisten alınma, bir sözleşme olmadıkça, onun kat malikine ait arsa ile doldurulur. Bu konuda, herhangi bir şekilde tasarlanmaktan faydalanmak için tasarlanabilir. Ancak bununla ilgili bir projeye katılmamız gereken bir projeye katılmak için ortak bir proje yapılmasına engel olunmalıdır. 'Arsa dağıtımına yönelik', ortak bir yer veya satış ücreti planlamasıyla birlikte eklemeye bir esas alınacak bir ifade eklemeydir. Bkz. Pulak, Kat Mülkiyeti Kanunu, s.165. Maddenin ikinci yetiştiricide yetiştirilen arsa ile öğretim uygulayıcı, asansör gibi, montaj gibi yer ve merdivende uygulanmayacaktır. Genel ortak, bir ev işgali halinde, işgale katılmadan bölümün arsa payını geçirmemesi gerektiğini belirtir. Bu noktada şu konu vurgulanmalıdır; Müşterek yeri hakkı, fiilen müşteri tarafından kullanılan ve bölümlerin ürünlerin bir veya fazla sayıda kat maliki müstakil kullanımına izin vermediği, inşaat yetkisine sadece sahip yetkisini vermektedir. Mimari proje ile düzenleme ortak yerin kullanımına yönelik önerilerde bulunulacaktır.

⁵³ Kat Mülkiyeti Yasası'nın 4. Maddesinde 'ortak yerlerin sözleşme ile belirtilebileceği ve a,b,c bentlerinde sayılan yerlerin mutlak ortak yerlerden olduğu hükmü dikkate alındığında, yönetim planının 2. Maddesinde yer alan 'ortak yer yoktur' şeklindeki düzenleme herhangi bir hüküm ifade etmez.' Yargıtay 18. HD., 05.04.2010 T., 2009/11807 E., 2010/5211 K. Pulak,s.80-81.

⁵⁴ Karahasan, s. 72, Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.19. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 18

⁵⁵ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 161. Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 36 vd. Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.18. 'Ortak sayılan yerlerden olan terasın bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi yasaya aykırıdır. Bu nedenle projeye ve yönetim planına rağmen tapuda eklenti olduğuna dair kaydın iptali gerekir' Yargıtay 18 HD., 06.02.1992 T., 1992/30 E., 1992/371 K. 'Corpus İċtihat ve Yazılım Programı. Tekinay, Bu sonuca, ortak yer tanımını yapan m.2 hükmü ile ulaşılabildiğinden yola çıkarak, hükmün tek tek belirlemek suretiyle ortak yer sayımı yapmasını eleştirmektedir. 'Bu yerlerin, ortak yer niteliği alabilmeleri, m.2 bent b deki tanımlama (ortak yer) gereği, 'ana gayrimenkulde bağımsız bölüm dışında kalıp, bakım, koruma, ortaklaşa kullanma veya faydalanma'ya hizmet etme koşuluna bağlanmıştır. Zaten bundan dolayıdır ki, m.4 a bendinde 'genel tuvalet, genel kömürlük, ortak garaj' gibi ifadeler kullanılmıştır. Bu yerler genel ve ortak amaçlara hizmet etmeyip bağımsız bölümden birine tahsis edilmiş ise bu takdirde, ortak yer değil, eklenti söz konusu olacaktır. Kısaca, temeller,ana duvarlar, avlular.. gibi yerler mutlak ortak yer olarak kabul edildiği ve böyle yerlerin eklenti haline

Kanun, kat maliklerinin (m.4.f.1c.1) listelenen ortak yerler için ek ortak yerler belirlemesine izin verir, yapacakları sözleşme ile bağımsız bir bölüm oluştururlar. Konaklama yapılabilecek mekanın ortak mekan niteliği kazanmasını sağlayacaktır. Buradaki sözleşme ile kastedilen '*kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi senet*'tir (m.2/e). Bu resmi tapu, m.13'te kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına ve tescil talebinin yerine getirilmesine ilişkin tapu memuru tarafından düzenlenen resmi sözleşme olarak da ifade edilir. Kat maliklerinin ek bir ortak yer belirleme imkânı, tapu memuru tarafından düzenlenecek bu resmi senet (sözleşme) ile mümkün olacaktır.

Kanunda ortak yer olarak kabul edilen yerlerden bazıları,⁵⁶

Teraslar ve Bahçeler: 4/c maddesi ile kanun koyucu, ana gayrimenkulün çatısının teras şeklinde yapılması halinde, çatısının teras şeklinde yapılması halinde bu terasın dikkate alınacağını hükme bağlamıştır. Ortak alan olarak fayans, 'Genel dam terasları' olarak anılan bu teraslar her halükarda ortak kullanım alanı olarak değerlendirilecektir.

getirilemeyeceği aşıkâr olduğu halde, kömürlüğün ya da çamaşır kurutma yerinin ya da garajın eklenti olabilmesi, sadece bir katın mülkiyetine bağlı olması mümkündür. Bu sebeple, m.4 ile yapılan kazustik sayım başarılı olmamıştır.' Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.19. Oğuzman, KMK m.4 b. b ile sayılan ortak yerlerin, her binada bulunmasının zorunlu olmadığı, bulunması halinde kural olarak ortak yer kabul edileceği, ancak aksinin taraflarca kararlaştırılabileceği kanaatindedir. Örneğin, iki katlı bir binadaki asansör veya yangın merdivenin sadece iki kata hizmet etmesi halinde ikinci katın eklentisi olması taraflarca kararlaştırılabilir. Buna ek olarak, hükmün c bendi ile sayılan ortak yerlerin, ortak yer olup olmadığı taraf iradelerine göre belirlenecektir. Örneğin depo ve garajlar, taraflar iradelerine göre bağımsız bölümün mülkiyetine bağlanarak eklenti niteliğini de alabilir. Bu yerlerin ortak yer vasfı, niteliğine göre değil, tarafların arzusu ve tahsis amacına bağlıdır. Bu sebeple, c bendi ile sayılan yerler başlı başına kullanılabilir ise bağımsız bölüm olabilirler. Oğuzman/ Seliçi/Oktay-Özdemir, s. s.494, dn. 32. Aksi yönde eleştiri için bkz. Arpacı, Yönetim, s. 37. Belirtelim, Oğuzman tarafından ifade edilen ortak yerin başlı başına kullanılmaya elverişli olması halinde bağımsız bölüm niteliği kazanabileceği görüşünün uygulamada yeri yoktur. Yasa gereği ortak yer niteliğinde sayılan bu yerlerin tamamı başlı başına kullanılmaya elverişli olsa dahi, bağımsız mülkiyete konu edilemeyecektir. Aynı şekilde, yasa gereği ortak yer olarak kabul edilen ve onaylı projeye göre de ortak yer niteliğinde bulunan yerlerin, yönetim planı ile eklenti olduğunun belirlenmesi, ortak yere, eklenti niteliğini kazandırmayacaktır. Ancak, ortak yerleri kullanım ve bu yerlerden yararlanma hakkı, yönetim planı ile veya usulünce alınacak kat malikleri kurul kararı ile bağımsız bölümlerden biri ya da birkaçına tahsis edilebilir. 'Yönetim Planındaki 'terasın teras kataki bağımsız bölümlere ait olduğuna' ilişkin hüküm, ortak yerlerden olan terasın salt olduğu gibi kullanma hakkını vermekte olup, terasın ortak alan olma niteliğinde bir değişiklik meydana getirmediği gibi onaylı mimari projeye aykırı olarak tesis ve değişiklik yapılarak bağımsız bölümlere katılmasına da olanak vermez.' Yargıtay 18. HD., 14.12.2009 T., 2009/12544 E., 2009/11718 K., ' Ortak yerleri kullanma ve bu yerlerden yararlanma hakkının, yönetim planı hükmü veya usulünce verilmiş kat malikleri kurulu kararıyla bağımsız bölümlerden birine tahsisi mümkün ise de sırf bağımsız bölümün hemen önünde bulunmuş olması bahçenin kullanma hakkının münhasıran o bağımsız bölüm malikine ait olması gerektiği söylenemez. Yargıtay 18. HD., 19.03.2001 T., 2001/1992 E., 2001/2502 K. 'Ortak sayılan yerlerden olan terasın bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi yasaya aykırıdır. Bu nedenle projeye ve yönetim planına rağmen tapuda eklenti olduğuna dair kaydın iptali gerekir' Yargıtay 18 HD., 06.02.1992 T., 1992/30 E., 1992/371 K. 'Ana yapının onaylı projesine ve tapu kayıtlarına göre, ortak yer niteliğinde bulunan yerlerin bağımsız bölüm eklentisi olduğunun yönetim planında belirtilmesi bu yerlere eklenti niteliğini kazandırmayacağı gibi ortak yer niteliğini de kaldırmaz.' Yargıtay, 18 HD., 10.02.2004 T., 2004/6 E., 2004/722 K. Pulak., s. 81. Vd.

⁵⁶ Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.20 vd., Karahasan, s. 72 vd., Arcak, s. 170 vd, Arpacı, Yönetim, s.3

Ancak bazı durumlarda teras, ana mülkün en üst katında bulunan dairenin (izim katı) evresinde, önünde veya her iki yanında yer alabilir. Bu durumda terasın ortak alan kalitesi onaylı projesine göre belirlenecektir. Terasın bağımsız bölüme ait olduğu onaylı projeden gösterilirse teras ortak alan olarak kabul edilmeyecektir. Ancak proje terasın niteliğini belirlemez ise en üst kattaki bağımsız bölümün sahibinin yaralanabileceği ancak bu durumun terasın ortak alan olarak görülmesine engel olmayacağı belirtiliyor⁵⁷. Bu noktada projeye uygun olarak sadece bağımsız bölümden girilebilen bir teras varsa terasın bu bölüme ait olması aksi takdirde ortak alan kavramına dahil edilmesi gerektiği tartiřılmıştır⁵⁸. Bu konuda Yargıtay görüşü ise, terasın ortak yer olarak kullanılmasını bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkına zarar vermeme ile sınırlamaktadır⁵⁹. Onaylanmış projeye uygun olarak terasa merdivenden çıkış sağlanması durumunda bütün kat malikleri terası kullanabilecektir⁶⁰.

Benzer şekilde uygulamada, onaylanan projenin bahçeye ulaşmasına uygun genel bir çıkış varsa, bahçe tüm kat maliklerinin kullanabileceği ortak bir yer olarak kabul edilir. Bu arada genel çıkışı olmayan bir bahçenin bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkına zarar verecek şekilde kullanılması mümkün deėildir⁶¹. Yönetim tarafından onaylanan

⁵⁷ Yargıtay 5. HD., 02.05.1983 T., 1983/4319 E., 1983/4421 K., ‘ekme kat önündeki terasın kullanım hakkı, çekme kat malikine aittir.’ Yargıtay HGK. 02.06.1965 T.,02.06.1965 T., 1965/742-1 E., 1965/233 K. Pulak, s.79, Karahasan, s.72, Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.20.

⁵⁸ Bkz. Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.21, Arcak, aksi görüş, böyle bir terasın kural olarak, ortak yer olarak kabul edilmesi gerektiği, sadece yararlanma hakkının bağımsız bölüm malikine ait olduğunu savunmaktadır. Bkz. Arcak, s. 170

⁵⁹ ‘Ortak merdivene açılan bir kapısı bulunmayıp, yalnızca çekme katın içinden ıkılabilse dahi genel dam niteliğinde olan teras ortak yerlerdendir.’ Yargıtay HGK. 29.01.1981 T., 1979/5-1780 E., 1981/321 K. Pulak, s.79. ‘Teras, her ne kadar ana binanın ortak yerlerinden olup tüm kat malikleri yasal ereve içerisinde buradan yararlanma hakkına sahip iseler de böyle bir yararlanmanın diğer kat maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümün kullanımını zorunlu haller dışında etkilememesi ve bu suretle mülkiyet haklarını sınırlamaması gerekir. Mahkemece, bilirkişi marifeti ile yapılacak keşif sırasında açıklığa kavuşturulacağı üzere mimari projede, terasa çıkış için bir geçit bırakılmamış ise anten koymak vs. faydalanmalarda bulunmak için bağımsız bölümünden geçilmesi, onun bu bölümdeki mülkiyet hakkını kanuna aykırı olarak sınırlanması demektir. O nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununun 23. maddesi de göz önünde bulundurulmak suretiyle teras üzerinde hangi tür kullanımlara müsaade edilebileceği hususu gz önünde bulundurulmak suretiyle geçiş hakkı konusunda ancak davalıyı rahatsız etmeyecek ve onun belirleyeceği zamanlarda geçilebileceği ilkesi kabul edilerek bu konuda buna göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi de doğru görülmemiştir.’ Yargıtay 18 HD. 25.05.1993 E. 1993/5320 E., 1993/7092 K. Corpus İçtihat ve Yazılım Programı. Belirtmek gerekir ki, ortak yer niteliğindeki terasın çekme kat maliki tarafından kullanılması halinde dahi, çekme kat malikinin herhangi bir eylemi olduğu tespit edilmedikçe, bu yerde meydana gelen hasar, tüm kat maliklerince karşılanacaktır. Yargıtay 18. HD., 26.02.2001 T.,2001/1533 E., 2001/1747 K.

⁶⁰ Arcak, s.170., Karahasan, s. 74.

⁶¹ ‘Kat Mlkiyetli ana taşınmazın ortak yerlerinden olan bahçeye, davacının görüşünü kapatacak şekilde ağaç dikilmesi ve bahçe niteliğiyle bağdaşmadığı halde bağ tesis edilmesi ortak yerlere el atma niteliğindedir.’ Yargıtay 18. HD., 29.11.2010 T., 2010/11185 E., 2010/15289 K. Pulak s.79.

proje ile diğer ortak yerlerden bahçeye ikinci bir giriş sağlanırsa ve usulüne uygun olarak ikinci bir giriş sağlanırsa tüm kat malikleri bahçeden faydalanabilir⁶².

Depolar ve Garajlar: Kanunda ortak garaj ve genel su depoları ortak yerlerdir. Bu kapsamda, onaylanan proje veya resmi sözleşmede (tapuda) pay tahsis edilmedikçe ve ek olarak belirtilmedikçe depo, garaj gibi yerler ortak yer olarak kabul edilecektir⁶³.

Avlu ve dükkan önündeki alanlar: yasal olarak bu alanların ön tarafındaki atıl alanlar; bahçe, depo, garaj ve teras örneklerinde olduğu gibi sürekli kullanımın ancak bağımsız bir bölüme müdahale ile mümkün olduğu durumlarda çatışma yaratır. Bu durumda avlu onaylı projede ek olarak gösterilmemişse ortak alan olarak kabul edilecek ancak bu yerin bodrum veya zemin kat maliki tarafından kullanılması haksız bir el atma olarak değerlendirilemez⁶⁴.

Dükkan önündeki alanlar ise, kat maliklerinin arsa üzerinde ortak malik olmalarının doğal bir sonucu olarak belirlenmese de bağımsız bölüm dışındaki yerlerden yararlanma hakları vardır. Bu nedenle esnaflar kural olarak sadece dükkanın önündeki ortak alanları kullanmaya yetkili değildir, yapılan açıklamalar dükkanın önündeki alanlar için de geçerlidir⁶⁵.

Dükkan önü alanlarla ilgili olarak kat maliklerinin bahçenin tamamı veya bir kısmı ile yapacakları sözleşme ile tapuya başvurmadan bahçenin tamamından veya bir

⁶² ‘... Mimari projesinde, arka bahçeye geçişi sağlayacak genel bir giriş yerinin bulunmadığı ve ortak yer olan arka bahçeye sadece davalının bağımsız bölümü içinde geçileceği bilirkişi raporu ile saptandığından ana projenin değiştirilerek bir kapı açılması da düşünülemeyeceğinden ve böylece davalının ortak bir yere el atması da söz konusu olmadığından mahkemece davanın reddine hükmolunması doğru bulunmuştur.’ Yargıtay 5 HD.,24.02.1986 T., 1986/1449 E., 1986/2226 K. Karahasan, s.74, dn. 44.

⁶³ Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 22, Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 39. Karahasan, s. 75. Belirtmek gerekir ki, onaylı projede ortak yer olarak belirlenen depo ve garajın, tapuya bağımsız bölüm olarak kaydı, bu yerlere bağımsız bölüm niteliği kazandırmaz. Bu takdirde, projeye aykırı olarak, arsa payı tesis edilmesi sebebiyle tapu kaydının düzeltilmesi davası açılması mümkündür. Bkz. Karahasan, s.75, Yargıtay kararları. ‘Ana yapının onaylı projesine ve tapu kayıtlarına göre, ortak yer niteliğinde bulunan yerlerin bağımsız bölüm eklentisi olduğunun yönetim planında belirtilmesi bu yerlere eklenti niteliğini kazandırmayacağı gibi ortak yer niteliğini de kaldırmaz.’ Yargıtay, 18 HD., 10.02.2004 T., 2004/6 E., 2004/722 K.

⁶⁴ Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 21. Ayrıca, Tekinay, avlunun, m.4/f.son da öngörülen, ortak kullanım, koruma ve yararlanma için zorunlu nitelik almadıkça, avlunun eklenti haline getirilebileceğini, sadece belirli birkaç kat malikinin yararlanabileceği, diğer kat maliklerinin yararlanamayacağı alanın, salt avlu olması sebebiyle, ortak yer olarak muhafazasının gerektiğinin söyleyemeyeceği görüşündedir. Ana yapının haricinde yer alan bir alanı, inşaatın parçası kabul etmek doğru olmayacaktır. Bu sebeptir ki, avlunun eklenti niteliği almasına engel yoktur. Tekinay, Kat Mülkiyeti, s.22. Oğuzman da bu görüşü desteklemektedir. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 494.

⁶⁵ Bu alanın dükkana dahil edilmesi ancak bu alanın dükkan kapsamında projede gösterilmesi durumunda mümkündür. Böylece dükkân sahibinin önündeki arazi parçasının tek başına kullanılması ortak mülkiyet ilkelerine aykırı olmayacaktır. Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 22-23, Karahasan, s.75-75. Reisoğlu'na göre bunun da resmi senet (sözleşme) içinde yer alması gerekiyor. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 38. Arcak'a göre dükkanın önü, ancak onaylı projede ek olarak gösterilmesi durumunda dükkana ait olabilir. Bu durumda dükkanın önü ortak alan olarak değerlendirilmeyecektir. Arcak, s. 171.

kısından yararlanmaları mümkündür. Fakat bu şekilde bir sözleşme bütün kat maliklerinin oybirliğini gerektirmektedir (m.45)⁶⁶.

1.3.7. Kullanma Hakkı

Kat malikleri ortak alanlarda arsa payları oranında mülkiyet hakkına sahiptir. Kanun'daki tanıma göre; kat maliklerinin ortak alanlardan yararlanma haklarına "*kullanım hakkı*" denir (KMK md.2/b). Ancak ortak alanlarda kat maliklerinin hakkı kullanım hakkı değil, mülkiyet hakkıdır. Diğer bir ifade ile kullanım hakkının kaynağı ortak yer üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Arsa payı, kat maliklerinin kullanım hakkını veya mülkiyet hakkını ifade etmesi açısından önemlidir. Zira Kanununun 16. maddesinde kat maliklerinin ortak alanları arsa payları oranında kullanma hakkına sahip olacağı belirtilmektedir. Bu nedenle arsa payı kullanım hakkının sınırlarının belirlenmesinde önemlidir.

1.3.8. Arsa Payı

Kat Mülkiyeti Kanunundaki tanıma göre arsa payı, arsanın bağımsız bölümlerine tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır (KMK md.2/c). Tekinay'a göre; bu tanım da hükümde anlatılmak istenen payın arsaya değil mülkiyet hakkına ilişkin olması nedeniyle doğru değildir⁶⁷. Bu nedenle kat mülkiyetindeki arsa payının kat mülkiyetinde bir "*eşyaya bağlı bir hak*⁶⁸" olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır, çünkü bağımsız bölümün Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde devri halinde arsa payı da kabul edilecektir⁶⁹.

Kattaki ortak mülkiyet hakkı ile bağımsız bölümler arasındaki bireysel mülkiyet hakkı arasındaki bağlantıyı kurmak için kat mülkiyeti payı kavramı uygulanmıştır. Kat mülkiyeti kurulurken her bağımsız bölüm için arsa payı verilmesi zorunlu iken, açıkta

⁶⁶ Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 38 vd. Yapılan bu sözleşmeden doğan faydalanma hakkının, sözleşmenin nisbiliği gereği bağımsız bölümün devri halinde yeni kat malikine karşı ileri sürülemeyeceği, ancak örneğin sözleşmenin kira sözleşmesi olması halinde tapuya şerh edilebilme imkanı ve sonuçlarına dair bkz. Reisoğlu, Türk Eşya Hukuku, C.I, Giriş- Zilyedlik Tapu Sicili, s.183 vd.

⁶⁷ Tekinay, age, sf.12

⁶⁸ 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 / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.25

⁶⁹ 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

arsa payı kalmayacak şekilde düzenlenmez. Diğer bir deyişle arsa payı ortaklara değil, bağımsız bölümlere tahsis edilir⁷⁰. Nitekim kanunun 5. maddesinde; kat mülkiyetinin başkasına intikal etmesi veya miras yoluyla intikal etmesi halinde ona bağlı arsa payı birlikte geçer; Arsa payının kat mülkiyetinden ayrı olarak devredilemeyeceği, miras bırakılamayacağı ve başka bir hakla tescil edilemeyeceği belirtilmiştir.

1.3.9. Yönetim Planı

Yönetim planı, kat mülkiyeti düzenlemesindeki ana taşınmazın yönetimine ilişkin kuralları içeren bir belgedir⁷¹. Yönetim planına anagayrimenkul anayasası niteliği taşıdığı ifade edilebilir. Zira yönetim planı ile anagayrimenkul yönetim şekli, kullanımı, amacı ve şekli, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretler, ortak giderler ve anagayrimenkul ile ilgili diğer hususları düzenler. Yönetim planı, kat maliklerinin hak ve borçları açısından büyük önem taşımaktadır. Çünkü kat maliklerinin hazırladığı yönetim planı kat maliklerinin hak ve borçlarının konusunu ve sınırlarını oluşturabilir. Yönetim planı hem kat maliklerine hem de bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananlara yöneliktir.

Uyulması zorunlu bir sözleşmedir (KMK md.28/1). Ancak kat malikleri arasında bir sözleşme olarak değerlendirilen yönetim planı, kat malikleri için kalıcı bir borç ilişkisi yaratır. Çünkü yönetim planı ile kat malikleri arasındaki hak ve yükümlülükler yerine getirilmemekte ve zamanaşımına uğramamakla birlikte belirli bir sürekliliği bulunmaktadır⁷². Ana taşınmazın yönetimine ilişkin hükümler Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir. Yönetim planının bu hükümlere ve diğer kanunlardaki emredici hükümlere aykırı olan hükümleri geçersiz olacaktır. Ancak yönetim planında bağımsız bölümlerin kullanılıp kullanılmayacağı yönetim planı ile belirlenebilir. Yine ortak alanların kullanımına ilişkin düzenlemeler yönetim planı ile değiştirilebilir veya kat malikleri - kanunun emredici kurallarına aykırı olmamak kaydıyla - yönetim planı ve anagayrimenkule ilişkin belirli kurallar veya yasaklar koyabilirler değiştirilebilir. Buna örnek olarak ortak giderlerin nasıl toplanacağına ilişkin düzenlemeler sayılabilir⁷³. Yönetim planının sözleşmeden ayıran husus sözleşmenin (resmi senet) tapu sicilinde

⁷⁰ Ayan, age, sf.454; Germeç, age, sf.72; Aybay / Sanal, age, sf. 30

⁷¹ Aybay / Sanal, age, sf.26

⁷² Kurşad Zekeriyâ, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C.2, İstanbul 2009, s.1179

⁷³ 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

re'sen düzenlenmesi gerekirken, yönetim planı bu zorunluluğu kapsamamaktadır⁷⁴. Sözleşme ile ilgili ayrıntılı açıklama aşağıda ifade edilmiştir.

1.3.10. Sözleşme (Resmi Senet)

Kat mülkiyetinde sözleşme kavramı ile ifade edilen kat mülkiyeti kurulurken düzenlenen resmi senettir (KMK md.2/e). Başka bir deyişle sözleşme, kat maliklerinin ortak talep ve beyanlarını içeren ve kat mülkiyeti kurulurken tapu memuru tarafından düzenlenen resmi bir senettir⁷⁵. Sözleşme burada resmi bir senet şeklinde olduğu için gerçek bir sözleşme içermeyebilir. Örneğin kat maliki kat mülkiyetine katılmışsa, sözleşmeden ziyade tek taraflı bir hukuki işlem söz konusudur⁷⁶.

Bu bağlamda sözleşme kat maliklerinin hak ve borçları açısından da önem arz etmektedir. Çünkü sözleşme ile kat maliklerinin hak ve borçlarına ilişkin düzenlemeler yapılabilir. Bunlara örnek olarak; hangi yerlerin ek, hangi yerlerin ortak alan sayılacağı veya hangi bağımsız bölüme ne kadar arsa payı ayrılacağı gibi hususlar sözleşme ile düzenlenir⁷⁷. Bu, kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri bağlamında belirleyici niteliği vardır.

1.4. Kat Mülkiyetinin Niteliği Ve Kapsamı

Kat mülkiyetinin benzersiz bir mülk türü olduğundan bahsetmiştik. İsviçre Medeni Kanununda kat mülkiyeti hükümlerinde dahi ortak mülkiyet hükümleri benimsenmiş olsa da kanunumuzda kat mülkiyeti adı verilen yeni bir müstakil (özel) mülkiyet türü kabul edilmiştir. Nitekim hükümetin gerekçesinde bile “*medeni kanuna hiç dokunmaksızın tamamen ayrı bir kanunla, katlar üzerinde müstakil mülkiyet esası kabul edilmiştir*” belirtilmektedir. Kurulan bu bağımsız mülkiyet hakkına kanunla bir takım kısıtlamalar getirilmiş ve sahibinin onu dilediği gibi kullanabilmesi bir tür çerçeveye kapsamına almıştır⁷⁸. Kat mülkiyeti, Medeni Kanun'daki üst haktan farklıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde kat mülkiyeti; “*arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet*” türü olduğu

⁷⁴ Çeliker Gönül, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012, sf.41

⁷⁵ Aybay / Sanal, age, sf. 31; Germeç, age, sf.72

⁷⁶ Arpacı, age, sf.23

⁷⁷ Tapu Kadastro Gen. Müd. İzahname, sf.26

⁷⁸ Arcak, age, sf.672

belirtilmektedir. Kat mülkiyetinden doğan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız mülkiyet hakkı olarak ifade edilen kat mülkiyetine özel mülkiyet kazandırmaktadır. Yani kat mülkiyeti esasen bağımsız bölümler üzerine kurulu olup, bu mülkiyet hakkı arsa payına ve ortak alanlara kadar uzanır⁷⁹.

Bu bağlamda kat maliklerinin hak ve borçları bakımından kat mülkiyetinin mahiyetini anlamak gerekir. Çünkü kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle birlikte anagayrimenkuldeki ortak alanları kullanma hakkını oluşturmaktadır. Özetle kat mülkiyeti; arsa payı, ortak alanlarda ortak mülkiyeti, bağımsız bölümlerde ise bireysel mülkiyeti içeren bir mülkiyet türüdür⁸⁰. Kat mülkiyetinin kurulmasıyla birlikte her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz haline gelir ve kat malikleri bu bağımsız bölümleri kendileri devredebilir ve rehnedilebilme fırsatını elde edilir⁸¹. Ayrıca kanunun 13/4'ü kat kütüğüne kayıtlı her bağımsız bölümün ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacağı da yazıda belirtilmiştir.

Tüm bu bilgiler çerçevesinde, kanun koyucunun kat mülkiyetini birbiriyle çelişen iki farklı düşünce sistemi üzerinde tesis etmek istediği anlaşılmaktadır. Kat mülkiyetinin bir yandan bağımsız bir mülkiyet hakkını ifade ettiği, diğer yandan bu mülkiyet hakkının arsa payları ve ortak alanlara ilişkin bir özel mülkiyet hakkı olduğu belirtilmektedir⁸². Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesinde belirtildiği üzere, tamamlanmış bir binanın ayrı ve bağımsız kullanıma uygun bölümlerine kurulabilir. Bunun için; bir arsa üzerinde tamamlanmış bir bina olmalı, tüm yapılar kargir olmalı ve binanın her bir parçası kendi başına kullanıma uygun olmalıdır. Bu kapsamda tamamlanan bir yapının tamamlanabilmesi için öncelikle fiilen tamamlanmış olması ve iskan belgesi alınması gerekmektedir.

Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesinde, tamamı kargirden yapılmayan binalarda kat mülkiyeti kurulamayacağı açıkça belirtilmiştir. Ancak, bir binanın tahsis amacına uygun olarak bağımsız bölümlerinin bulunması, yani her bir parçasının ayrı ayrı ve tek başına kullanıma uygun olması yeterli olmalıdır. Yine kat mülkiyeti kurulması ancak binanın tamamının yapılmasıyla mümkün olabilir. Bazı bağımsız bölümler için kat mülkiyeti kurulup, bazılarında ise kurulamaz⁸³.

⁷⁹ Germeç, age, sf.73; Arpacı, age, sf.24

⁸⁰ Ertaş, age, sf.26

⁸¹ Reisoğlu Safa, Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, 1966, sf.24

⁸² Tekinay, age, sf.6

⁸³ Germeç, age, sf.69; Arcak, age, sf.129; Ayan, age, sf.450

Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanabilmesi için kat mülkiyeti bir şekilde kurulmuş bir taşınmaz olmalıdır⁸⁴. Ancak kat mülkiyeti bulunan bir taşınmazdaki uyuşmazlıkların çözümü için öncelikle kanuna aykırı olmamak kaydıyla kat malikleri arasında tescil edilmesi, sözleşme veya yönetim planı hükümleri uygulanır. Bunlarda ihtilafa ilişkin hüküm yoksa Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanununda buna ilişkin bir hüküm yoksa uyuşmazlık Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümlerine göre çözülür (KMK md. 9). Sözleşmede veya yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümler varsa bunlar hiç şüphesiz geçersiz sayılacaktır.

⁸⁴ Arcak, age, sf.133; Germeç, age, sf.158

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

2.1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununun üçüncü bölümünde, kat maliklerinin bağımsız bölümler ve ortak yerler üzerindeki hakları düzenlenmiştir. Kat sahipleri kendi bağımsız arazinin adi mal gibi kısımlarını tasarruf etme haklarına ve ortak mülkiyet hükümlerine göre diğer maliklerle ortak yerleri arsa payları oranında tasarruf etme yetkisine sahiptirler. Kanunun bu bölümünde, kat maliklerinin bağımsız bölümler ve ortak yerler üzerindeki hakları, nasıl kullanılacağına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

2.2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri Üzerindeki Hakları ve Yetkileri

Mülkiyet hakkının, bir şeyi hukuk düzeni sınırları içinde dilediği gibi kullanma ve elden çıkarma yetkisi olduğunu belirtmiştik. Kat mülkiyetinde kayıtlı her bağımsız bölüm ayrı ve bağımsız bir gayrimenkul olur. Kat mülkiyeti, Medeni Kanun'da düzenlenen mülkiyet türlerinden biridir. Ayrı ve benzersiz bir mülk türü olduğundan bahsetmiştik. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 15. Maddesinde, kat mülkiyetinin kurulduğu bağımsız bölümlerde mülkiyet hakkının nasıl kullanılacağı ve kurulacağı belirtilmiştir. Buna göre; bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak üzere, kat maliklerinin maliki olduğu bağımsız bölümleri Medeni Kanun ile maliklere tanınan tüm hak ve yetkileri barındırmaktadır (KMK. md. 15). Başka bir deyişle, kat malikleri Medeni Kanun ve diğer kanunlarda tanınan taşınmazları kullanma, yararlanma ve elden çıkarma yetkisine sahip olacaktır⁸⁵. Kat malikinin bu hak ve yetkileri eklentiler⁸⁶ için de geçerli olacaktır.

⁸⁵ 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 9.7.20016460/7087 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)

Bu hükme paralel olarak Mecelle'de dahi; her kat sahibinin mülkü bağımsız bölümü maliki olduğu ve diğer maliklere zarar vermemek kaydıyla dilediği gibi tasarrufta bulunabileceği yazılıdır. Bir mal sahibinin bunu yapması engellenemez ve kimse sahibini tasarruf etmeye zorlayamaz⁸⁷. Yine bağımsız bölümler üzerinde kat maliklerinin mülkiyet haklarının ihlal edilmesi halinde; 5917 sayılı haczin engellenmesi ve zilyetliğin korunması için dava açılabilir.

Kanuna göre ihlalin önlenmesini idare aracılığıyla talep edebilir veya zarar varsa tazminat talep edebilir⁸⁸. Tüm bu yetkiler, bağımsız bölüm ve eklenti ihlalleri için de geçerlidir⁸⁹. Kiracıların veya bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananların da bağımsız bölüm veya eklentilerin kullanılmasını engelleyen davranışlara karşı dava açma haklarının olduğu da kabul edilmelidir⁹⁰.

Özetle kat mülkiyeti bulunan bir taşınmazda kişi, sahip olduğu bağımsız bölümü kullanma, kullanma, devretme veya kiralama gibi haklarını diğer kat maliklerinin onayına gerek duymadan kullanabilir. Bu durum, bağımsız bölümlerin her birinin ayrı ve bağımsız gayrimenkul olarak değerlendirilmesinin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır⁹¹.

Kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde hak ve yetkilerinin sınırları incelendiğinde Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu mülkiyet hakkından ancak yararlanabilir. Nitekim Medeni Kanun'da düzenlenen mülkiyet hakkı bazı noktalarda kat mülkiyetinden farklılık göstermektedir. Zira kat mülkiyetinde bağımsız bölümlerde bağımsız bir mülkiyet hakkı öngörülürken, ortak yerler veya bunların bağlantıları için ortak mülkiyet hükümleri geçerlidir. Bu bağlamda örneğin; Kat Mülkiyeti Kanununun 6. maddesinin 3. fıkrası hükümleri çerçevesinde kat maliklerinin haklarına aykırı olan kat mülkiyeti veya bağımsız

⁸⁶ 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 (Karahacıoğlu, age, sf.293,294)

⁸⁷ Kaşıkçı Osman, Mecelle'de Kat Mülkiyeti, Erzincan 1998, sf.4 (Kazancı – Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 09.11.2021)

⁸⁸ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.645

⁸⁹ Tekinay, age, sf.49

⁹⁰ 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)

⁹¹ Ayan, age, sf.479; Germeç, age, sf.237; Arcak, age, sf.331; Reisoğlu Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979, sf.68

bölümler üzerinde irtifak hakkı tesis edilemez⁹². Yine kat mülkiyetine konu taşınmazlarda, arsanın ortak paydadaki payından doğan ortaklığın feshi veya önalım hakkının kullanılması talebi Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasaklanmıştır (KMK md.7,8)⁹³

94

18 inci maddede belirtildiği üzere, yönetim planındaki iyiniyet kuralına ve tahsis amacına aykırı olmamak kaydıyla bağımsız bölüm veya eklerden yararlanma hakkı kullanılabilir⁹⁵. Buna ek olarak kanunun 19. maddesi uyarınca kat malikler kendi bağımsız bölümlerinde olsalar dahi anataşınmazın bakımına, mimari durumuna, güzelliğine ve sağlamlığına aykırı faaliyetlerde bulunamazlar⁹⁶.

Bir başka örnek vermek gerekirse 23 üncü madde hükmüne göre başka bir bağımsız bölümdeki kusurun giderilmesi için başka bir bağımsız bölüme girilmesi gerekiyorsa, o bağımsız bölüm sakinleri izin vermekle yükümlüdür⁹⁷. Yine kat maliki bağımsız bölümü dilediği gibi kullanma hakkına sahip olsa da 24.⁹⁸ maddede belirtilen yasaklara aykırı olarak kullanamayacaktır. Bağımsız bölümlerden örneklere baktığımızda; bu

⁹² Bu hükümden anlaşılan; 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)

⁹³ 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 fıkraya 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.: Arpacı, age, sf.39

⁹⁴ KMK'nın 8. maddesinde ise kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlarda, TMK'nın 732. maddesi uyarınca önalım hakkının kullanımı da yasaklanmıştır. Bu hükümle de yine her bir bağımsız bölümün tek başına mülkiyet hakkına konu olabilmesi pekiştirilmiştir. Bununla birlikte ikinci fıkraya 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.

⁹⁵ 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. 10.11.2021) Ayrıntılı açıklamalar için bkz.: sf.38 vd.

⁹⁶ Kat malikinin ancak anayapıya 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. 10.11.2021) Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.48 vd.

⁹⁷ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.84 vd

⁹⁸ 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.

mülkiyet hakkı sınırlı ve sınırlı bir mülkiyet hakkıdır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile riskli yapı olduğu tespit edilen taşınmazların mülkiyet haklarına bazı kısıtlamalar getirilebilir⁹⁹. Nitekim yukarıda bahsedilen örnekler çalışmamızın üçüncü bölümünü oluşturan kat maliklerinin borçlarını içermektedir. Bu kapsamda kat maliklerinin hak ve yetkilerinin sınırları aşağıda detaylı olarak açıklayacağımız kat maliklerinin borçları ile belirlenmektedir. Başka bir deyişle, kat maliklerinin bu borç ve yükümlülüklerle uyduğu sürece bağımsız bölümlerinden yararlanabileceklerini söylemek yanlış olmayacaktır. Yargıtay kararlarında özellikle mülkiyet hakkının kullanılmasında diğer kat maliklerinin haklarının ihlal edilmemesine özen gösterilmektedir. Kat maliklerinin kullanma, kullanma ve tasarruf haklarını kullanırken bu sınırları aşmaları halinde, diğer kat malikleri, kiracılar veya bağımsız bölümde başka nedenlerle yaşayanlar Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesi uyarınca hâkimin müdahalesini isteyebilirler. Hâkimin müdahalesi dava yoluyla taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'nden talep edilebilir (KMK Ek-md.1). Açılacak davada davacı, hakları ihlal edilen dairenin maliki, kiracısı veya mukimi olabilir. Davalı ise hakkın kullanılmasında sınırı aşan kişi, daire sahibi, kiracı veya başka bir nedenle ikamet eden kişidir. Özetle kat malikleri, Medeni Kanunun mülkiyet hakkına ilişkin hükümlerinden yararlanırken Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunların ilgili hükümlerine uymak zorundadırlar. Bu, kat mülkiyetinin benzersiz bir mülk türü olmasının sonucudur. Bu kurallar sadece kat malikleri için geçerli olmayıp, kiracı olan veya bağımsız bölümde başka nedenlerle ikamet edenleri de kapsar¹⁰⁰.

2.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları ve Yetkileri

Kat maliklerinin haklarından doğan bağımsız mülkiyet hakkının ortak yerler ve arsa payı ile ilgili olduğunu belirtmiştik. Bu bağlamda kat mülkiyeti, bireylere sadece bağımsız mülkiyet hakkı sağlamakla kalmaz, aynı zamanda gayrimenkulün ortak alanlarında ortak mülkiyet de sağlar. Nitekim kanunun 16. maddesinde; kat maliklerinin tüm ortak alanlara hisseleri oranında sahip olduklarından bahsedilmektedir. Dolayısıyla

⁹⁹ Ayrıntılı açıklama için bkz.: sf.55

¹⁰⁰ Germeç, age, sf.238

kat malikleri ortak mülkiyet hükümlerine göre bu ortak alanlardan yararlanma hakkına sahiptir¹⁰¹.

Kat maliklerinin ortak alanlardaki ortaklığı, o malikin bağımsız bölümüne tahsis edilen arsa payından doğar. Diğer bir deyişle, ortak alanlardaki mülkiyet hakkı, bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payından ayrı düşünülemez¹⁰². Bu kapsamda kat maliklerinin bu ortak alanlardan ne ölçüde yararlanabilecekleri kanunda belirtilmiştir.

Başkaca sebeplerle yararlananların haklarına bakıldığında kat mülkiyetinden doğan bağımsız mülkiyet hakkı, ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılıdır. Bu bağlantı, bağımsız mülkiyet hakkı ifade edilen kat mülkiyetine özel mülkiyet kazandırmaktadır. Yani kat mülkiyeti esas olarak bağımsız bölümlere dayalıdır ve bu mülkiyet hakkı arsa payı ile paylaşılan yerlere kadar uzanır. Kat mülkiyetinin sağladığı mülkiyet hakkı, bağımsız bölümlerle birlikte ana mülk üzerindeki ortak alanları kullanma hakkını oluşturur. Nitekim bağımsız bölümlerin devri veya kiralanması halinde ortak yerler de kendiliğinden devredilir veya kiraya verilir (KMK md. 6/4).

Ortak alanları bağımsız bölümden ayrı düşünmek mümkün değildir. Kat maliki bağımsız bölümde ikamet edebilir veya bu bağımsız bölümden üçüncü bir kişi yararına ayrılabilir. Yani, bağımsız bölümü ve ortak yerleri kullanma hakkı; kira sözleşmesi, oturma hakkı veya başka bir hakka dayanarak kullananlar bağımsız bölüm malikinin halefi olarak da kullanabilirler. Bu durumda bağımsız bölümden yararlanan kişiler de kat maliki¹⁰³ gibi ortak alan ve tesislerden kat maliki oranında yararlanabilmektedir. Diğer kat malikleri bu hakkın kullanılmasına engel olamaz¹⁰⁴.

Ortak alanların kullanımının kira sözleşmesi ile sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar, örneğin kira sözleşmesinde garajın kullanılmaması¹⁰⁵ gibi bir hüküm yapılabileceğini kabul etseler de, 6. maddeye rağmen ortak yerler bunun kira ilişkisinden ayrı düşünülmemeyeceğini, dolayısıyla kira sözleşmesinde bu yönde bir hükme yer verilmeyeceğini savunan yazarlar da vardır¹⁰⁶. Bu durum tarafımızca yorumlandığında kiracının kullanacağı merdivenler, koridorlar,

¹⁰¹ 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 Yönetimi, Seçkin Yayınları, Ocak 2019, sf.142), Yarg. 18 HD 17.4.2002 3250/4430 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 20.11.2021)

¹⁰² Germeç, age, sf.243

¹⁰³ Yarg. 18 HD 29.6.1987 15340/12739, Yarg. 18 HD 4.6.2001 5323/5591 (İnal, age, sf.138,140)

¹⁰⁴ Karahasan, age, sf.209; Arcak, age, sf.336; Germeç, age, sf.244

¹⁰⁵ Germeç, age, sf.145; Şengül, age, sf.354

¹⁰⁶ Arcak, age, sf.214

otomatlar, asansörler, giriş kapıları gibi ortak alanların kullanımı, kira sözleşmesi kapsamından çıkarılması anataşınmazın kullanılabilirliğini engellediği için mümkün değildir. Buna karşın tesisat, kömür sahası, ortak bahçe, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma gibi ortak kullanım alanlarının kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılması anataşınmazın kullanımını –elverişliliği- engellemediği sürece sınırlandırılabilir.

Kat malikinin bağımsız bölümü belirli koşullarda mülkiyet hakkı çerçevesinde kiralaması olağandır¹⁰⁷. Ancak yönetim planının düzenlemelere getirdiği hükümler veya ortak alanların kullanımına ilişkin kısıtlamalar hak sahiplerini, kiracı ve bağımsız bölümden başka nedenlerle yaralananları da bağlayacaktır.

Ortak yerlerden yararlanma oranı incelediğimizde kat malikleri ortak mülkiyet hükümlerine göre ortak alanlardan yararlanma hakkına sahiptir. Bu hak genellikle arsa payı oranında hakkı sağlar. Ancak bu ortak yerlerden yararlanma hakkının kapsamı ortak yerin niteliğine göre değişebilmektedir. Kanunun 16/2. bu hakkın maddesi; Genel kömür ambarı, ortak bahçe¹⁰⁸, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerin büyüklüklerinin, tersine sözleşme olmadığı sürece her kat malikinin sahip olduğu arsa payı ile orantılı olduğu belirtildi¹⁰⁹.

Kanun aksine bir sözleşme yapılmasına izin verdiğinden, iyiniyete aykırı olmamak kaydıyla bu ortak alanları yalnızca kat malikinin kullanmasına karar verilebileceği gibi tüm kat maliklerinin eşit olarak kullanmasına da karar verilebilir¹¹⁰. Ancak bu konuda Yargıtay özellikle kat maliklerinin iradesini ön planda tutmakta ve hâkimin kat malikleri adına karar vermesini engellemektedir¹¹¹. Ancak arsa payı oranında kullanım her zaman hakkaniyetli olmayabilir. Örneğin merdiven, otomat, asansör veya giriş kapısı kullanımında arsa payının ölçülmesi bu mekanların nitelikleriyle bağdaşmaz. Bu nedenle kat maliklerinin bu tür yerlerden hisse oranı ne olursa olsun ihtiyaçları doğrultusunda yararlanma hakları olduğu kabul edilmelidir¹¹². Arsa payı oranında kullanım hakkı, ortak yerin bir bölümünün sürekli işgali şeklinde de söz konusu olabilir.

¹⁰⁷ Arpacı, age, sf.39

¹⁰⁸ Yarg. 18 HD 2.3.2015 15618/3103 (Germeç, age, sf.250)

¹⁰⁹ 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)

¹¹⁰ Tekinay, age, sf.50; Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.89

¹¹¹ Kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanma hakkı arsa payı ile oranlı olduğu, hakim kat maliklerinin iradesi yerine geçerek oran belirlemesinin doğru olmadığı yönünde: Yarg. 18 HD 27.10.2015 16265/15331 (Germeç, age, sf.249)

¹¹² Şengül, age, sf. 360; Karahasan, age, sf.208; Arcak, age, sf.335; Aybay / Sanal, age, sf. 111; Ayan, age, sf.480

Örneğin, çatıya antenler veya güneş panelleri takarak işgal halinde kullanım hakkının kat malikinin arsa payı oranını aşmaması gerekir¹¹³. Kat malikleri kullanım şartlarını veya ortak alanların büyüklüğünü değiştirmeleri mümkündür¹¹⁴. Bunun için tüm kat maliklerinin oybirliği ile muvafakati alınmalıdır. Yönetim planına dahil edilecek bir hüküm ile ortak alanların kullanım oranlarının değiştirilmesi de mümkündür. Yönetim planında aksine bir hüküm bulunmadıkça veya tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar almadıkça, her kat maliki ortak yerlerden araziye ortak mülkiyet hükümlerine göre paylaşacaktır. Ancak bu değişikliklerin ancak düzenleyici bir şekilde kullanılabilmesi kabul edilmektedir¹¹⁵.

Bu kapsamda ortak alan kullanımının yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile ne kadar değiştirilebileceği veya sınırlandırılabilmesi sorusu gündeme gelebilir. Nitekim 16. maddenin ikinci fıkrasında "*Aksine bir sözleşme olmadıkça*" kat maliklerinin yararlanma hakkını karşılıklı anlaşma ile farklı oranlarda dağıtabilecekleri belirtilmektedir. Bu konu esas olarak doktrinde yer almaktadır ve tartışmalı bir konudur. Bir görüşe göre, kullanım hakkını münhasıran kat maliklerinden birine veren yönetim planı hükmünün geçerli olmayacağı ve bu hükmün iptalinin istenebileceği belirtilmiştir¹¹⁶. Diğer bir görüşe göre ise kullanım hakkının ortak yerlerin niteliği dikkate alınarak ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla düzenlenebileceğini kabul etmektedir¹¹⁷. Bir başka görüşte, yönetim planının aynı hak benzeri tahsisleri yapamayacağı belirtilmektedir¹¹⁸. Ancak yönetim planı ile ortak alanlardan yararlanma hakkının kaldırılmasının mümkün olmadığını, kat malikinin de yasal hakkı olduğunu ifade eden yazarlar da vardır¹¹⁹.

¹¹³ 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. 21.11.2021); Kablolulu 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)

¹¹⁴ Yarg. 18 HD 13.4.2010 12220/5936 (Pulak, age, sf.171)

¹¹⁵ Germeç, age, sf.244; Yarg. 18 HD 14.6.1999 6211/7670 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 24.11.2021); 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 nitelikte olduğu, dolayısıyla diğer kat maliklerinin bu ortak yerlerden 16. madde hükmünce faydalanabileceği yönünde: Yarg. 18 HD 4.2.2008 8713/854 (Pulak, age, sf.168)

¹¹⁶ Ayan, age, sf.481

¹¹⁷ Germeç, age, sf.244

¹¹⁸ Kurşad, age, s.1181

¹¹⁹ Karahacıoğlu, age, sf.295

Yargıtay'ın daha önceki kararlarına bakıldığında; bahçe, çatı veya teras katı kullanımında ancak kat maliki tarafından bırakılan yönetim planı hükmünün hükümsüz kılınması ve iptal kararı talep edilebilir¹²⁰. Ancak son yıllarda alınan kararlarda ortak alanların kullanımının bir yönetim planı ile bir veya birden fazla kat malikine bırakılabileceği kabul edilmektedir¹²¹. Kanaatimizce yönetim planı ile böyle bir düzenleme yapılması ortak yerin niteliğine göre değişebilmektedir.

Kat maliklerinin kullanımının zorunlu olduğu mutlak ortak yerler veya tesisler, örneğin; taşıyıcı sistemi oluşturan ana mülkün temelleri, ana duvarları, kirişleri, kolonları, merdivenleri, otomatları, asansörleri, giriş kapıları veya tesisatlarının kullanımında veya bir dairenin münhasır kullanımında herhangi bir kısıtlama yoktur. Ancak yönetim planının ve kullanım hakkının yukarıda sayılanlar dışında ortak yerler açısından düzenlenebileceği kabul edilmelidir. Diğer bir ifadeyle kat malikleri, genel kömür sahası, ortak bahçe, garaj, teras gibi yerlerin yönetim planını ve kullanımlarını, kanunun emredici hükümlerine ve dürüstlük kuralına aykırı olmadığı sürece terk edebilirler. Çamaşır ve çamaşır kurutma alanlarını birden fazla kat sahibine veya sadece bir kat sahibinin kullanımına tahsis edebilirler. Ancak, teras, bahçe, avlu veya dükkan önü gibi sadece bağımsız bölümden girilip çıkılabilen ortak alanların o bağımsız bölümün kullanımına ayrılabilmesi kabul edilmelidir¹²².

Buna rağmen bu mekanların kullanım hakkı tek kat sahibine bırakılsa bile ortak mekan olma özelliğini kaybetmez. Ayrıca kat maliklerinden biri diğer kat maliklerinin

¹²⁰ Yarg. 5 HD 20.4.1981 3332/4407, Yarg. 5 HD 31.12.1980 3807/4380 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 25.11.2021)

¹²¹ 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. 25.11.2021) 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 (Karahacıoğlu, 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 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 kullanımını 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)

¹²² 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.

yararına ortak kullanım alanlarından izin verirse, haklı bir mazereti varsa bu izin geri alınabilir¹²³. Yargıtay'ın ortak alanlardan yararlanırken diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmemek ve ana yapıya zarar vermemek adına doğru karar verdiği görülmektedir¹²⁴.

Ortak yerlerin kullanımından doğan problemler incelendiğinde ortak alanlar tahsis edilen amaç dışında kullanılamaz. Yani kat sahipleri, ortaklar Amacı dışında hiçbir yerden yararlanamazlar¹²⁵. Örneğin bahçe gibi bir yer otopark olarak kullanılamaz. Ancak ev sahipleri mekanları kullanırken birbirlerinin haklarını ihlal etmemekle yükümlüdürler¹²⁶. Bu kapsamda kat malikleri ortak mülkiyet hükümlerine göre ortak alanlarda pay sahibidir. mülkiyet hakkının koruyucu yetkilerinden yararlanırlar. Bu durumda kat maliki ortak alanların mülkiyetini engelleyebilir veya ortak alandan haksız pay alınması durumunda diğer kat maliklerinin onayı haczin önlenmesi veya uyuşmazlığın çözümü için herhangi bir talepte bulunmadan dava açabilir.

5917 Sayılı Kanun uyarınca idare aracılığıyla ihlalin önlenmesini talep edebilir¹²⁷ veya KMK'nın 33. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesini talep edebilir. Ayrıca bu kapsamda haksız işgal nedeniyle de tazminat talep edilebilir¹²⁸. Bu zararın tazmini talep

¹²³ Arcak, age, sf.339.

¹²⁴ İlgili Yargıtay kararları için bkz.: sf.41,42,44,52'deki dn.

¹²⁵ Merdiven sahanlığında ayakkabılık bulundurulmasının ortak yerin, amacı dışında kullanım olduğu yönünde: Yarg. 18 HD 27.3.2001 2271/2944 (Pulak, age, sf.176)

¹²⁶ 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 tanıtan 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)

¹²⁷ Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.646; Reisoglu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.68

¹²⁸ 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 / Seliçi / Oktay-Özdemir, 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

edilebilir. Ancak, bağımsız bölümden başka bir nedenle yararlananlar bu durumlar ortak alanlardaki haksız müdahalelere karşı kendi kullanımlarını engelledikleri takdirde dava açabileceklerini kabul etmek gerekir¹²⁹. Yine ortak alana müdahale bağımsız bölümden başka bir nedenle yararlanan kişi bu kişiye ve bağımsız bölüm sahibine karşı husumet olmalıdır¹³⁰.

Kat maliklerinin ortak yerlere haksız olarak el atması kat malikleri ile bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananlar, hem kendi bağımsız bölümlerini hem de ortak alanları kullanırken birbirlerinin haklarını gözetmek ve birbirlerinin haklarını ihlal etmemekle yükümlüdürler. Hangi yer, mülk veya tesisin ortak alan sayılacağı Kat Mülkiyeti Kanununun 4 üncü maddesinde belirtilmiştir. Kat maliklerinin kanunda açıkça ortak alan olarak belirtilen yer veya şeyleri sözleşme ile ortak alan olmaktan çıkarmaları mümkün değildir. Kanun çok açık ortak yer olarak ifade edilen yerler, sözleşme ile ortak yer statüsünden çıkarılamaz. Ayrıca hiçbir kat maliki bu yerlerden bazılarını kendi kullanımı için rezerve edemez¹³¹.

Kat malikleri arasında ortak alanların kullanımı ve yönetimi konusunda anlaşmazlık olması halinde, uyuşmazlık kat malikleri kurulu tarafından çözülebilir (KMK md.32/3). Kat malikleri kurulu kararına katılmayan kat maliki, karara karşı mahkemeye başvurarak hakimnin müdahalesini talep edebilir. Bu tür uyuşmazlıkların çözümü için kat malikleri kuruluna gidilmeden mahkemeye başvurulmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir¹³². Hâkim ilgilileri dinler, kanunda ve yönetim planında hüküm yoksa

davalar açılması veya icra takibi yapılmış olması halleridir. Bundan ayrı, taşınmazın getirdiği ürün itibarıyla de, kendiliğinden oluşan 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. 26.11.2021); “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. 26.11.2021); 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)

¹²⁹ Karahacıoğlu, 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).

¹³⁰ 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. 27.11.2021)

¹³¹ 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 (Karahacıoğlu, age, sf.296)

¹³² Tekinay, 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. 27.11.2021); Yargıtay’ın eski tarihli kararlarında hakimnin müdahalesi yoluna başvurulabilmesi için kat malikleri kuruluna başvuru zorunluluğu aranmakta hatta bu yola başvurulmadan açılan davalar Yargıtay’ca aynı gerekçe ile

genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre karar verir (KMK md.33/2)¹³³. Hakimin müdahalesi esas mülkün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'nden istenebilir. Davacı, kira, ikamet veya başka herhangi bir nedenle hakları ihlal edilen kat maliki veya bağımsız bölümden yararlanan kişidir. Öte yandan, yöneticiler kat maliki ise malik olarak dava açma hakları vardır. Ancak yönetici olarak diğer kat sahipleri adına dava açamaz. Davalı ise ortak alan kullanımında sınırı aşan veya diğer kat maliklerinin haklarını ihlal eden ve kat maliki veya bağımsız bölümden kiralama hakkından ikamet veya başka bir nedenle yararlanan kişidir. Hakim gerekli incelemeleri yapar ve davalıya makul bir süre vererek ihlali önlemeye karar verir. Bu kararın bu süre içinde yerine getirilmemesi durumunda idari para cezası uygulanır.

Üçüncü kişilerin ortak yerlere haksız olarak el atmasında -ortak alanların üçüncü şahıslar tarafından devralınması durumunda- kat maliklerinin her biri 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 693'inci maddesi¹³⁴ uyarınca el atmanın önlenmesi davası açılabilir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, ortak yere el atan kişinin kat maliki değil üçüncü kişi olması sebebiyle uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil, genel hükümler çerçevesinde karara bağlanacaktır¹³⁵. Buradan kaynaklanan uyuşmazlık Sulh Hukuk Mahkemesi'nde değil, Asliye Hukuk Mahkemelerinde de görülecektir. Ancak kat malikleri açısından üçüncü bir kişinin uğradığı zararlar da varsa bu durumda kat malikleri zararlarını ancak kendi arsa payları oranında talep edebilirler.

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.)

¹³³ 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)

¹³⁴ 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."

¹³⁵ 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. 27.11.2021)

Diğer kat maliklerini temsil eden kat maliklerinin zararları için tazminat talep etmesi mümkün değildir¹³⁶.

Ortak yerlerin kiraya verilmesi konusunda ilk olarak ortak yerler kavramının tanımlanması gerekmektedir. Ortak yerler kat maliklerinin paylı mülkiyet hükümleri kapsamında kullanabilecekleri yerler veya tesislere denilmektedir. Ancak ortak alanlar, emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla tüm kat maliklerinin oybirliği ile kararı ile üçüncü kişilere kiraya verilebilir¹³⁷. Nitekim ortak alanların kiralanmasını engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda gelir, ana mülkün geliri olarak veya kat malikleri arasında kaydedilebilir ve paylaşılabilir¹³⁸.

Bu kapsamda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. maddesinde; ana taşınmazın hak ile tescili, arazinin bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi anagayrimenkulün kurtarılması, ana binanın dış duvarlarının, çatısının veya çatısının reklam amaçlı kiralanması gibi yönetim çalışmalarının tüm kat maliklerinin oybirliği ile kararı ile yapılabileceği belirtilmiştir¹³⁹. Oybirliği ile alınmayan bir kararla ortak alanların kiraya verilmesi, karara katılmayan veya olumsuz oyla katılan kat malikleri hakimin müdahalesi ile kararın iptalini isteyebilir veya ortak alanların kullanılmasının sonlandırılmasını doğrudan talep edebilirler¹⁴⁰. Aksi takdirde, sözleşmenin taraflar arasında geçerli bir sözleşme gibi hüküm ve sonuçları olacaktır, ancak toplantıya katılmayan veya olumsuz oy ile toplantıya katılan kat malikleri hakkında geçerli olmayacaktır¹⁴¹.

Ancak bir veya birden fazla kat malikine ortak alanlar tahsis etmek mümkündür. Bu durumda tek bağımsız bölüm malikine tahsis edilen ortak yer diğer kat maliklerinin

¹³⁶ Karahacıoğlu, age, sf.294; Arcak, age, sf.337

¹³⁷ Ekinay, age, sf.108; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, age, sf.680; KMK'nın 45. maddesinde sayılan yerler dışındaki ortak yerler için yeter sayı ile karar alınabileceği şeklindeki görüş için bkz.: Güleriyüz M. Tarık / Karaosman Emre, Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek, Hacettepe HFD, 6(1), 2016, sf.222,223

¹³⁸ 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; Güleriyüz / 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)

¹³⁹ 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 (Karahacıoğlu, 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. 28.11.2021)

¹⁴⁰ Germeç, age, sf.1089

¹⁴¹ Güleriyüz / Karaosman, age, sf.224; Aksi görüş için bkz.: Germeç, age, sf.1089

oybirliği olmaksızın kiralanıp kiralanamayacağı sorusu ortaya çıkmaktadır. Kat maliklerinin ortak kullanım hükümlerine göre ortak alanların maliki olduğunu belirtmiştik. Ancak yukarıda da açıkladığımız gibi bazı ortak alanların bir veya birden fazla kat malikine tahsis edilmesi mümkündür. Paylı mülkiyet hükümleri çerçevesinde lehtar, paya konu mallardan yararlanma hakkı kapsamında üçüncü kişiler lehine yararlanma hakkına sahiptir¹⁴². Bu kapsamda kat malikinin kendisine tahsis edilen ortak alanla ilgili olarak diğer kat maliklerinin onayı olmaksızın üçüncü kişilerle kira sözleşmesi yapabileceğini kabul etmek gerekir.

¹⁴² 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

3.1. Genel Olarak

Kat maliklerinin, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak üzere, mülkiyet hükümleri uyarınca maliklere tanınan tüm hak ve yetkilere sahip olduklarını belirtmiştik. Kat maliklerinin borçları esas olarak bu hakların sınırlarını belirlemekte olup, kat malikleri bu borç ve yükümlülükler uygun hareket etmek kaydıyla mülkiyet hakkının faydalarından yararlanabileceklerdir. Burada Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Kat Maliklerinin Borçları başlıklı üçüncü bölümünde, kat maliklerinin bağımsız bölümler, ekler ve ortak alanlardan yararlanırken borç ve yükümlülüklerine yer verilmiştir. Bu hususta, bu bölümün başında, kat maliklerinin uymaları gereken anataşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülükler, ortak giderler ile bağımsız bölümlerin kullanımına ilişkin yükümlülükler yer almaktadır.

3.2. Mülkiyet Hakkını Kullanmada Özen Yükümlülüğü

Kat mülkiyetinin doğal bir sonucu olarak kat malikleri de birbirleriyle ortak bir yaşam sürdürürler. Bu ortak yaşam bir düzen ve barış içinde yürütülmelidir. Bu barış ortamının sağlanması için kat maliklerinin sorumlu oldukları bazı borç ve yükümlülükler bulunmaktadır. Bunlardan ilki ve en önemlisi kat maliklerinin birbirlerine karşı saygı ve dürüstlük kurallarına uygun hareket etmeleridir. Kat Mülkiyeti Kanununun genel kural başlıklı 18. maddesinde, kat malikleri, uyulması gereken genel bir düzenleme vardır. Buna göre; Kat maliklerinin bağımsız bölüm, ek ve ortak alanları kullanırken doğruluk kurallarına uymaları, birbirlerini rahatsız etmemeleri, birbirlerinin haklarını ihlal etmemeleri, yönetim planı kurallarına uymaları gerektiği belirtilmektedir.

Kat malikleri bu maddede belirtilen tüm yükümlülükler uygun hareket etmekle yükümlüdür. Bu hüküm, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri bakımından genel bir çerçeve olup, yargı kararlarına sıklıkla konu olan bir hükümdür. Bu hükmün

değerlendirilmesinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralının¹⁴³ dikkate alınması gereklidir¹⁴⁴.

Mecelle'de bile genel bir çerçeve olan bu hükme yer verilmiştir. Kat malikinin özgürlüğü, başkalarına, özellikle de diğer maliklere "*zarar-ı fahiş*" ile sınırlıdır. "*Zarar-ı fahiş*", apaçık zarar olan şey demektir¹⁴⁵. Başka bir deyişle, maliklerin başkalarına doğrudan zarar vermesi yasaktır.

Kat maliklerinin borçlarına ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri, her ne sebeple olursa olsun, kiracılar, hak sahipleri veya bağımsız bölüm hak sahipleri hakkında da uygulanır. Buna aykırı hareket edenler kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır (KMK md. 18/2). Kanunun kat maliklerine, bağımsız bölümdeki kiracılara, oturma hakkı veya başka bir nedenle getirdiği yükümlülükler yararlanıcıları bağlar. Başka bir deyişle, bu hak sahipleri de kat maliklerinin yükümlülüklerine tabidir. Bu yükümlülükleri ihlal eden hak sahipleri, kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır. Başka bir deyişle, bu yükümlülüklerin ihlali nedeniyle zarara uğrayanlar hem kat malikleri hem de malik olmayan insanları dava edebilirler.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca¹⁴⁶, bu yükümlülüklere uymayan kat maliki veya başka nedenlerle ikamet eden kişiler hakkında hakimin müdahalesine başvurulabilir. Bu uygulama sonucunda tahliye kararı yerine öncelikle istenmeyen davranışların önlenmesine yönelik tedbirlerin alınmasına karar verilmelidir. Bu mümkün değilse, ihlali oluşturan faaliyetin sonlandırılmasına karar verilmelidir. Kiracıların fesih kararına uymamaları ve durumu çekilmez hale getirmeleri veya yukarıda belirtilen tedbirlere aykırılığın giderilmesi mümkün değilse kiracının tahliyesine veya kat malikleri için 25. madde gereği kat mülkiyetinin devrine karar verilebilir¹⁴⁷.

Kat malikleri bakımından kanunun yukarıda anılan 18 inci maddesinin birinci fıkrasında kat maliklerinin bu hüküm kapsamındaki yükümlülüklerinin dört ana başlık

¹⁴³ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, md.2: "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.

¹⁴⁴ Arslan İlnur / Kırmızı Mustafa, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Mayıs 2012, sf.176; Germeç, age, sf.268; Karahasan, age, sf.226

¹⁴⁵ Kaşıkçı, agm, sf.4

¹⁴⁶ Arcak, age, sf.388

¹⁴⁷ 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.)

altında toplandığı görülmektedir. Bunlar “doğruluk kurallarına uymak”, “birbirini rahatsız etmemek”, “birbirinin hakkını çiğnememek” ve “yönetim planı hükümlerine uymak” tır. Bu yükümlülükleri ayrı ayrı incelemek faydalı olacaktır.

Doğruluk kurallarına uyum ilkesi kat malikleri arasında bir arada yaşama düzeninin sağlanabilmesi için kat maliklerinin doğruluk kurallarına uygun hareket etmeleri gerekmektedir. Medeni Kanunun 2. maddesine göre herkes haklarını kullanma ve yükümlülüklerini yerine getirme hakkına ve dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Diğer bir deyişle kat maliki, orijinal mülkten yararlanma süresi boyunca, durumun gereklerine göre kendisinden beklenebilecek özeni göstermek zorundadır. Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere kat maliklerinin sorumluluğu hakkın kullanılmasına ilişkindir. Bu nedenle ev sahipleri kanunun kendilerine tanıdığı hak ve yetkileri kullanırken karşılıklı dürüstlük kuralına uymakla yükümlüdür¹⁴⁸.

Doğruluk kuralına uygun davranmak Türk Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti Kanunu'na ilişkin 2. maddesinin yansımasıdır. Bu kural Türk Medeni Kanununun temel ilkelerinden biridir ve ayrı bir borç olarak değerlendirilmemelidir. Çünkü Kat Mülkiyeti Kanununda yer almasa bile doğruluk ilkesine uygun hareket etme yükümlülüğü geçerlidir.

Kat malikleri, bağımsız bölüm, ek veya ortak alanlardan yararlanırken dürüstlük kuralına uygun hareket etmeyle yükümlüdür¹⁴⁹. Örneğin izin için bağımsız bölüme giren kat maliki gerekli kolaylığı sağlıyorsa veya bağımsız bölümdeki işi uzatmadan hemen bitirmesi gerekir. Doğruluk kuralına uyulup uyulmadığı somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir. Hâkim, bir fiilin iyiniyet kuralına aykırı olup olmadığına karar verirken kat maliklerinin sosyal çevresi, birbirleriyle ilişkileri, binanın konumu vb. hususlar dikkate alınmalıdır¹⁵⁰.

Rahatsız etmemek kuralı kat maliklerinin bağımsız bölüm, ek veya ortak alanlardan yararlanırken her türlü rahatsız edici davranışları bu madde kapsamında değerlendirilir. Kat malikleri, Kanun'un kendilerine sağladığı hak ve yetkileri kullanırken diğer kat

¹⁴⁸ Germeç, age, sf.268

¹⁴⁹ 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. 28.11.2021)

¹⁵⁰ Aksan Nar, age, sf.69

maliklerini rahatsız etmekten kaçınmalıdır¹⁵¹. Bu hüküm, Medeni Kanunun 737 nci maddesine¹⁵² de uygundur. Kat Mülkiyeti Kanununda bununla ilgili özel bir hüküm yoksa Medeni Kanun'un 737. maddesi geniş bir uygulama alanı bulacaktır. Kat maliklerinin bu davranışları maddi olabileceği gibi manevi de olabilmektedir. Özellikle apartman sahipleri gürültü yapmakta¹⁵³, kirli su veya koku yaymakta¹⁵⁴, halıları sallamakta, çöp, su ve benzeri atıkları camdan dışarı atmakta, çamaşırları manzarayı bozacak şekilde asmak¹⁵⁵ bu tür davranışlar, maddi nitelikteki ihlallere bir örnek olabilir.

Yine TMK'nın 737 nci maddesinde sayılan gürültü, sarsıntı, duman, toz, kanalizasyon ve diğer kirli sular ve tesisler bu nitelikteki fiillerdir. Ancak enerji iletiminden kaynaklanan radyasyon, kimyasal atıklar, zehirli maddeler veya gazlar ve bulaşıcı hastalıklar da bu kapsamda değerlendirilir¹⁵⁶. Bu nedenle kat malikleri yukarıda belirtilen ve benzeri işlemlerden kaçınmalıdır¹⁵⁷. Bu kapsamda kat maliklerine gürültü yapacak bir tadilat veya tadilat yapılacaksa en uygun zamanlarda yapılmasına özen gösterilmelidir. Yine dükkan veya işyeri olarak işletilen bağımsız bölümlerden yayılan kötü koku veya ısı diğer kat maliklerini rahatsız ediyorsa buna karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

¹⁵¹ 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)

¹⁵² 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.

¹⁵³ 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)

¹⁵⁴ 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 (Karahacıoğlu, age, sf.369)

¹⁵⁵ Yarg. 18 HD 28.5.2015 6893/8909, Yarg. 18 HD 28.5.2012 4472/6369 (Germeç, age, sf.280)

¹⁵⁶ Eren Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, sf.380; Diçbudak Solak Beyza, Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Sınırlandırılması, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018, sf.22

¹⁵⁷ Yarg. 18 HD 31.3.2005 1176/3027; Ortak yere akaryakıt istasyonunun tehlike doğurabilecek ve kat maliklerini rahatsız edecek bir kullanım biçimi olduğu yönünde: YHGK 2.5.1980 1940/1944; Bağımsız bölümün tüp gaz bayii 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)

Radyasyona neden olarak, manyetik alan insan sağlığını tehlikeye atabilir. Anataşınmazda bulunan kişilerin zarar gördüğü tespit edilirse aynı önlemler alınmalı, önlemin yeterli olmayacağı anlaşılırsa bu faaliyetlere son verilmelidir¹⁵⁸. Şofben, klima veya kombi gibi cihazların montajına izin verilmekle birlikte, bu cihazların montajı diğer kat sahiplerini rahatsız etmeyecek şekilde yapılmalıdır¹⁵⁹.

Yönetim planında açıkça yasaklanmadıkça evcil hayvanların bağımsız bölümlerde beslenmesi engellenemez. Başka bir deyişle, tek başına evcil hayvan yetiştirmek bu hükme aykırılık teşkil etmez. Ancak bu durumun diğer kat maliklerini rahatsız etmesi veya haklarının kullanılmasını engellemesi bu hükme aykırılık teşkil edecektir¹⁶⁰. Maddi davranışlar kadar ahlaki davranışlar da diğer kat sahipleri için rahatsız edici olabilir. Örneğin; taciz düzeyinde bakmak, diğer apartman sahiplerinin görebileceği şekilde çıplak dolaşmak gibi taciz eylemleri, manevi nitelikte rahatsızlıklara örnek olarak gösterilebilir¹⁶¹. Aynı şekilde kat maliklerinin de bunları yapması bu madde kapsamındadır ve kat malikleri bu davranışlardan kaçınmalıdır. Yargıtay rahatsızlık olgusunu değerlendirirken kişiden kişiye farklı algılanıp algılanmadığına karar verir.

Yorumlanabilir bir kavram olduğu için bu ölçümün objektif kriterlere göre yapılması gerektiğine karar verir¹⁶². Bu yükümlülüğu ihlal eden kat malikleri veya bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananlar Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesi uyarınca hakimin müdahalesini isteyebilirler¹⁶³.

Birbirlerinin haklarını çiğnememek kat malikleri, ortak alanları payları üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir. Bu kat hizmetleri, ortak kullanım alanları payları oranlarından yararlanabilmektedir. Ancak kat maliklerinin bağımsız bölümü, ortak alanları ya da eklentilerini kullanırken kendi dışındaki kat maliklerinin haklarını çiğnememesi gerekmektedir.

Bir diğer ifade ile kat malikleri ortak kullanım alanlarından yararlanırken, maliklerin kendi arsa paylarını aşmamaları gerekmektedir. Kat maliklerinin kendi arsa payı dışında kalan kat maliklerinin hakkını çiğnemesi durumuna "*Olumsuz taşkınlık*" ifadesi

¹⁵⁸ Yarg. 18 HD 22.9.2008 8872/9576, Yarg. 18 HD 29.3.2004 1333/2407 (Pulak, age, sf.199,203)

¹⁵⁹ Yarg. 18 HD 10.04.2008 314/4171 (Pulak, age, sf.200)

¹⁶⁰ 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)

¹⁶¹ Eren, age, sf.381 Diçnbudak Solak, age, sf.23

¹⁶² Yarg. 18 HD 22.11.2001 8893/10687 (Pulak, age, sf.202)

¹⁶³ Tekinay, age, sf.88

de kullanılmaktadır¹⁶⁴. Ortak alanlardan yararlanma hakkı tüm kat maliklerinin hakkıdır. Dolayısıyla bunun bir kat maliki tarafından aşılması diğer kat maliklerinin kullanılmasına engel olduğu için bu yükümlülüğe aykırı davranmış olur¹⁶⁵.

Kat maliklerinin 18. madde yükümlülükleri kapsamında sonuncusu “*Yönetim planı hükümlerine uymak*” başlığına geldiğimizde ilk olarak yönetim planının tanımını yapmakta fayda vardır. Yönetim planı, kat malikleri ve halefleri için bir sözleşmedir. Bu nedenle tüm kat maliklerinin yönetim planı hükümlerine uymaları zorunludur. Ancak yönetim planında kanunların emredici hükümlerine aykırı bir hüküm varsa bu hüküm geçerli olmaz¹⁶⁶.

Kanun hükmünde bir yasak bulunmamakla birlikte, yönetim planı hükmü ile bir yasaklama yapılırsa, genel hüküm-özel hüküm kuralına göre yapılır. Özel bir hüküm olan yönetim planı hükmünün uygulanması zorunlu olacaktır¹⁶⁷. Örneğin; Yukarıda bahsedildiği gibi, evcil hayvanların anataşınmazda tutulması kanunen yasak değildir, ancak yönetim planında yasaklanmış olabilir¹⁶⁸.

Aynı şekilde konut niteliğindeki bağımsız bölümlerde ofis kurulması kanunen yasak değildir. Ancak kat malikleri, yönetim planına koyacakları bir hükümle bunu yasaklayabilirler. Bu durumda kat malikleri bu yönetim planındaki hükme aykırı hareket ederlerse diğer kat malikleri buna son verilmesini talep edebilir. Ancak yönetim planı hükümlerinin doğru olmadığını düşünen kat maliki, değişiklik veya iptal için mahkemeye başvurabilir¹⁶⁹.

Kat mülkiyeti ilişkisinde ortaya çıkabilecek sorunlara uygulanacak hükümlere ilişkin düzenleme Kat Mülkiyeti Kanununun 9. maddesinde yer almaktadır. Buna göre sicilde, kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planı hükmünde soruna ilişkin bir düzenleme varsa - emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla - öncelikle buna göre

¹⁶⁴ Eren, age, sf.381

¹⁶⁵ Karahacıoğlu, 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)

¹⁶⁶ 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 (Karahacıoğlu, age, sf.360)

¹⁶⁷ Germeç, age, sf.274; Karahacıoğlu, age, sf.329

¹⁶⁸ 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)

¹⁶⁹ 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)

çözüm aranmalıdır. Hüküm bulunmaması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer kanunlar uygulanır (KMK md. 9).

Başkaca sebeplerle oturanlar bakımından incelediğimizde Kat Mülkiyeti Kanununun 18/2. maddede; Kat maliklerinin uyması gereken yükümlülüklerin bağımsız bölümde ikamet eden kiracılar, ikamet hakkı (sükna) sahipleri veya bu bölümden herhangi bir nedenle sürekli olarak yararlananlar için de geçerli olacağı belirtilmektedir¹⁷⁰. Hatta bağımsız bölümden iyi bir ilişkiye dayalı olarak yararlananlar, koruma ve gözetim gibi faaliyetlerden geçici olarak yararlananlar veya benzer nedenlerle bağımsız bölümden fiilen yararlananlar hakkında da uygulanır¹⁷¹. Ancak kanun koyucu bu yükümlülüklere uymayanları kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu tutar¹⁷².

18/2. maddede sayılan hak sahiplerinin uyması gereken kurallar sadece bu madde hükümleri değil, Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan “*kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler*” şeklinde ifade edilmiştir.

Bu durumda Kanunda kat maliklerinin borçları sayılan 19, 23 ve 24 üncü maddeler bağımsız bölümde yaşayan kiracılar ve oturma hakkına sahip hak sahiplerine ya da bu bölümlerde farklı sebeplerle sürekli olarak yararlananlara uygulanacaktır¹⁷³. Kat malikinin ana borçlarından biri olan anataşınmazın ortak giderlerine katılma borcu da bulunmaktadır. Bu borçtan esas olarak kat maliki sorumlu olmakla birlikte, bazı hallerde kiracıların veya bağımsız bölümden başka sebeplerle faydalananların da müteselsil sorumlu oldukları kabul edilmektedir Bu borç ve yükümlülükler uymaması durumunda bağımsız bölümde yaşayanlar, yasal işlem yapılabilir. Kanun hükümlerine göre kat malikleri, bağımsız bölüm sakinleriyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu durumda, bu borç ve yükümlülüğü yerine getirmeyenler hakkında yasal işlem yapılabilirdiği gibi, sadece kat maliki veya her ikisi hakkında da yasal işlem başlatılabilir¹⁷⁴.

Bu hükme ilişkin mevcut Yargıtay kararları dikkate alındığında, uyuşmazlık hakkında verilecek karar kat malikini etkiliyorsa kat malikinin davaya dahil edilmesini

¹⁷⁰ Yarg. 18 HD 14.10.2003 6679/7682 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 29.11.2021)

¹⁷¹ Arpacı, age, sf.74; Aybay/Sanal, age, sf.122

¹⁷² Yarg. 18 HD 28.9.2004 5049/6595, Yarg. 18 HD 20.3.2003 755/2108 (Pulak, age, sf.202,204)

¹⁷³ Germeç, age, sf.275,276; Arcak, age, sf.384; YHGK 27.6.2012 18-102/424 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası - E.T. 29.11.2021)

¹⁷⁴ 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)

istemektedir¹⁷⁵. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü doğruluğu tartışmalıdır. Çünkü kanunda kat maliki ile bağımsız bölüm hak sahiplerinin müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir. Bu durumda anlaşmazlık bu kişilerin her ikisine de yöneltilebileceği gibi sadece birine de yöneltilir. Ancak, bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananlar madde uyarınca haklarının ihlal edilmesi durumunda, ihlal edenler hakkında dava açabilecekleri kabul edilmektedir¹⁷⁶.

3.3. Anataşınmazın Bakımı Korunması Ve Zarardan Sorumluluk

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. Maddesinde, kat maliklerinin ana taşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülüklerinden bahsedilmektedir. Ancak maddenin son paragrafında bu kuralların ihlalinden doğan zararın sorumluluğundan bahsedilmektedir. Kuşkusuz günlük hayatta kat malikleri arasında en tartışmalı konulardan biri bu hükmün ihlalinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle birçok Yargıtay kararına konu olmaktadır. İlk paragrafta baktığımızda; Kanun koyucu, anataşınmazın bakımını, mimari durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını kat maliklerine korumayı taahhüt eder (KMK md.19/1). Buna göre kat malikleri anataşınmazın kullanımında dikkatli olmalı, mimari durumu ve sağlamlığı olumsuz etkileyecek her türlü işlemde kaçınmalıdır.

Nitekim bağımsız bölümde ikamet eden kiracı veya diğer hak sahipleri de 18/2 hükümdeki yükümlülüklerden sorumludurlar (KMK md.18/2)¹⁷⁷. Her kat maliki, kat maliklerine uymayanlar veya başka sebeplerle bağımsız bölümde oturanlar¹⁷⁸ hakkında iade veya müsadereyi önlemek için dava açabilir¹⁷⁹.

Ancak kat maliki olmayan veya başka sebeplerden yararlanan kiracıların da yararlanma haklarının sınırlı olduğu ölçüde dava açma hakları¹⁸⁰ vardır. Bu

¹⁷⁵ 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)

¹⁷⁶ 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)

¹⁷⁷ 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)

¹⁷⁸ Yarg. 18 HD 29.11.2011 8236/12199 (Pulak, age, sf.276)

¹⁷⁹ Tekinay, 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.)

¹⁸⁰ 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)

uyuşmazlığın öncelikle kat malikleri kuruluna götürülmesi zorunluluğunun olmadığı da kabul edilmiştir. Kat maliki olmayan yönetici, ancak kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmesi halinde bu ihlali dava edebilir¹⁸¹. Maddenin ikinci fıkrasına bakıldığında ise kat maliklerinin anataşınmazda hangi koşullarda değişiklik yapabilecekleri belirtilmiştir. Buna göre; Kat maliklerinden biri kat maliklerinin beşte dördünün yazılı muvafakatini almadıkça, ana gayrimenkulün ortak alanlarında inşaat, onarım ve tesisler, dış cephe badana veya farklı renkte boya yapılamaz. Ancak ortak kullanım alanı veya tesislerinde meydana gelebilecek bir arıza ana yapıya veya bağımsız bölümlere zarar verecek ve acil onarım gerektirecek ise kat maliklerinin rızası aranmaz.

Kat maliklerinin bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verebilecek herhangi bir değişiklik veya tadilat yapamayacakları belirtilmiştir. Ancak kat maliklerinin; bu bölüm maliklerinin onayı ile birbirine tavan, zemin veya duvar ile bağlanan bağımsız bölümlerin bağlantılı bölümlerinde onarım, montaj ve değiştirme işlemlerini ana yapıya zarar vermeyecek şekilde hasarı onarabilme işlemini gerçekleştirebileceklerdir. Bu borçlar; “bakım borcu”, “titizlikle korunma borcu”, “*anataşınmazda değişiklik yapmama borcu*”, “*ortak yerlerde değişiklik*”, “*bağımsız bölümlerde değişiklik ve onarım*” ve “*zarardan sorumluluk*” olmak üzere beş paragrafta ele alınmıştır.

Bakım borcundan kastedilen, kat maliklerinin ana mülkü üzerindeki ortak yer ve tesisleri bakım kurallarına uygun olarak kullanmak, temiz kullanmak ve çalışır vaziyette tutmak için gerekli bakım ve onarımları yapmak ve varsa bu tehlikeyi ortadan kaldırmaktır. Örneğin, ana mülkün havuzunun veya bahçesinin bakımından ve korunmasından tüm kat malikleri sorumludur¹⁸². Yine elektrik tesisatının eskimesi durumunda kat malikleri kurulu kararına gerek kalmaksızın tüm kat maliklerinin bakım ve onarımları sorumludur. Yukarıda belirtildiği gibi, Kat Mülkiyeti Kanununun 18/2. Maddeye göre bağımsız bölüm kiracıları veya sakinleri her ne sebeple olursa olsun bu yükümlülükten aynı hak sahipleri gibi sorumludur¹⁸³.

Titizlikle korunma borcu olarak ifade edilen ev sahiplerinin, ana mülkün "*mimari durumu*", "*güzelliği*" ve "*sağlamlığı*"nın korunmasından sorumlu olmasıdır. Anagayrimenkulün onaylı mimari projesine aykırı şart ve değişikliklere izin verilmez¹⁸⁴. Bir binanın mimari durumu, İmar Mevzuatına uygun olmalı ve yetkili

¹⁸¹ Yarg. 20 HD 2.7.2018 3589/5070, Yarg. 20 HD 25.6.2018 2465/4821 (Pulak, age, sf.247)

¹⁸² Yarg. 18 HD 10.5.2012 3641/5286 (Pulak, age, sf.272)

¹⁸³ Yarg. 18 HD 11.2.2010 12429/1909 (Pulak, age, sf.293)

¹⁸⁴ Balkonun cemekele 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,

makamlarca onaylanmalıdır¹⁸⁵. 19. maddenin 1. fıkrasında bu projeye uygun olarak ana binanın mimari durumunun korunması gerektiği belirtilmektedir. Aksi halde kat maliklerinden her biri mahkemeden binanın projeye uygun hale getirilmesini talep edebilir¹⁸⁶. Ancak kat maliklerinin onayı olmadan belediyenin onay vermesi kat maliklerinin iade talebinde bulunmalarına engel değildir¹⁸⁷. Yani belediye değişikliği onaylamasına rağmen kat malikleri bu değişikliği onaylamadıysa, değişikliği eski haline getirmesi istenebilir. Ancak yapılacak değişiklik mimari projede değişiklik gerektiriyorsa kat malikleri tarafından oybirliği ile değişiklik yapılması mümkündür¹⁸⁸.

Kat maliklerinin her biri aynı zamanda taşınmazın güzelliğini korumakla da yükümlüdür. Bu nedenle kat maliklerinin içinde yaşadıkları ve sahip oldukları ana yapıyı bozan, estetiğini bozan eylemlerden kaçınmaları gerekmektedir. Yani onaylanan projeye uygun olmasına ve kat sahipleri tarafından onaylanmasına rağmen ana binanın güzelliğine ve estetiğine zarar vermez.

Kat maliklerinden birinin talebi üzerine malı teslim edecek binaların restore edilmesi istenebilir. Örneğin, kat maliklerinin bağımsız bölümlerinin pencerelerini farklı renklere boyamak veya estetiğe aykırı olarak panjur veya panjur takmak bu yükümlülüğün ihlalidir¹⁸⁹. Yine kat sahipleri pencere veya balkon önlerine çiçek saksıları koyması da bu hükme ihlal teşkil edecektir¹⁹⁰. Yine ana yapının sağlamlığının sağlanmasından kat sahipleri sorumludur. Kat malikleri bu yükümlülüğe ilişkin hem önleyici hem de onarıcı tedbirler almalıdır. Bu kapsamda kat maliklerinin, ana yapıya zarar verebilecek her türlü değişiklik, tadilat veya davranışlardan kaçınmaları ve ana yapının sağlamlığını korumaya yönelik tedbirleri almaları gerekmektedir. Hasar veya çatlak gibi tahribat

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)

¹⁸⁵ YHGK 29.4.1981 5-1780/321 (Pulak, age, sf.224)

¹⁸⁶ Germeç, age, sf.295; Yarg. 20 HD 6.12.2017 4513/10250

¹⁸⁷ YHGK 20.12.1985 5-471/1173 (Pulak, age, sf.224)

¹⁸⁸ 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.)

¹⁸⁹ 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.)

¹⁹⁰ Yarg. 20 HD 21.5.2019 1407/3574, Yarg. 20 HD 24.4.2017 2026/3518 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 30.11.2021).

belirtilerinin tespiti ve tespiti durumunda gerekli bildirim veya onarımın yapılması tüm kat maliklerinin sorumluluğundadır¹⁹¹.

Anataşınmazda değişiklik yapmama borcu Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin ikinci fıkrasında kat maliklerinin taşınmazlar üzerinde hangi durumlarda değişiklik, tadilat veya onarım yapabilecekleri, hangi durumlarda yapamayacakları düzenlenmiştir. Ortak yerlerde değişiklik ve bağımsız yerlerde değişiklik ve onarım şeklinde iki ayrı paragrafta ele alınmıştır.

Ortak yerlerde değişiklik Kat maliklerinden birinin ana taşınmazın ortak alanlarında yapım, onarım ve montaj, dış cephe badana veya farklı renklerde boya yaptırabilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün yazılı muvafakat alması gerekir¹⁹². Örneğin kat maliklerinin rızası olmaksızın dış duvarları delerek bağımsız bölüme balkon eklemek mümkün olmayacaktır. Ancak kat maliklerinin 4/5'inin onayı alınmış olsa dahi değişiklik diğer kat maliklerini rahatsız etmemeli ve bağımsız bölümlerden yararlanmalarına engel olmamalıdır¹⁹³.

Bu hüküm emredici nitelikte olup, kanunda öngörülen çoğunluktan farklı olarak kat malikleri, kararların karşılıklı anlaşma ile alınabileceğini belirten bir yönetim planı hükmü düzenleyemezler. Hükümün bu fıkrası 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun¹⁹⁴

¹⁹¹ Arcak, age, sf.418; Yarg. 18 HD 25.1.2011 13436/595; Dış sıva 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.)

¹⁹² 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.)

¹⁹³ Yarg. 18 HD 14.3.2013 2261/3899 (Germeç, age, sf.376)

¹⁹⁴ 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 anayarıya 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 3150/4501 (Pulak, age, sf.224, vd.); Projede bulunmasa dahi kat maliklerinin rızası aranmaksızın, güneş enerjisi sisteminin kurulabilmesi için tesis alanının bağımsız bölüm malikinin

ile değiştirilmiştir. Eski düzenlemede kat malikinin böyle bir değişiklik yapabilmesi için tüm kat maliklerinin muvafakati gerekiyordu. Ancak bu durum kat maliklerinin ortak alanlarda değişiklik yapmasını zorlaştırdığından, yeni düzenleme ile kat maliklerinin beşte dördünün onayı yeterli görülmüştür. Ancak yazılı onam alınması şartı getirilmiştir¹⁹⁵. Bu muvafakati almak için kat malikleri kurulunu toplama zorunluluğu yoktur. Kanun sadece yazılı muvafakat aradığı için kat maliklerinden yazılı muvafakat alınması koşulunu sağlaması yeterlidir. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir¹⁹⁶.

Yeni düzenleme ile yapılan değişikliklerin bir kısmı Yargıtay kararları neticesinde hükümlere konu olmuş, dolayısıyla Yargıtay kararlarına yansıyan bir değişiklik olmamıştır. Ancak değişiklikten önce ortak alanların yenilenmesi ve onarımına ilişkin kararlar tüm kat maliklerinin oy birliği ile alındı. Bu nedenle, muvafakat alınmasına ilişkin hükümde yapılan 4/5'lik değişiklik, Yargıtay'ın önceki kararlarını geçersiz kılmıştır. Kat maliklerinin muvafakati ile ilgili bir hususu belirtmekte fayda vardır. Diğer kat maliklerinin uzun süre sessiz kalmaması veya kat maliklerinden birinin rızası olmadan aynı değişikliği yapmış olması rıza olarak yorumlanamaz. Nitekim Kanun açıkça kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerektiğini belirtmektedir¹⁹⁷. Ancak değişiklik kat maliki tarafından daha önce onaylanmış olmasına rağmen aynı kat malikinin daha sonra iade talebi dürüstlük kuralına uygun olmayacaktır¹⁹⁸.

Kat malikinin rıza gösterip göstermemesi hukuken tanınan bir haktır ve kişinin inisiyatifindedir. Bu nedenle hâkim kat maliki için muvafakat yerine verilen muvafakata karar veremez¹⁹⁹. Mahkeme, kat maliklerinin rızası olmaksızın, ortak alan veya

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 isabetli değildir. 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.

¹⁹⁵ 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)

¹⁹⁶ YHGK 22.9.1993 18-417/514 (Pulak, age, sf.224)

¹⁹⁷ 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)

¹⁹⁸ 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

¹⁹⁹ 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.)

tesislerdeki bir kusurun derhal giderilmesine ve bu kusurun asıl mala zarar verdiğine veya ana yapının güçlendirilmesi gerektiğine karar verirse²⁰⁰ proje ve tekniğe uygun onarımlar yapılabilir (KMK md.19/2)²⁰¹. Hükümdeki bu cümle, 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle eklenmiştir. Kuşkusuz bazı olası arıza veya arızaların anataşınmazın bütünlüğünü tehlikeye atması durumunda mal ve can kaybını önlemek için acil önlemler alınması gerekebilir. Böyle bir durumda kat maliklerinin onayının alınması zaman, can veya mal kaybına neden olabileceğinden, böyle bir düzenleme ile kat maliklerinin onayını alma zorunluluğu ortadan kalkar. Burada dikkat edilecek hususlar mahkemece yapılmış bir tespit olup, yapılacak onarım veya güçlendirmenin proje ve tekniğe uygun olarak yapılması gerekmektedir²⁰². Bu değişime 1999 depremi neden olmuştur. Deprem sonrası anataşınmazın güçlendirilmesi üzerine açılan davalarda kat maliklerinden birinin talebi üzerine²⁰³, güçlendirme yapıldığı tespit edilirse, kat maliklerinin rızası olmaksızın anataşınmazın güçlendirilmesine ilişkin karar verilebileceği Yargıtay kararlarına konu olmuş ve 5711 sayılı kanun ile hüküm halini almıştır²⁰⁴.

Ortak alanlarda veya tesislerde meydana gelen kusur veya arızanın ana yapıya veya bağımsız bölümlere zarar vermesi durumunda, kat maliklerinin anayasal haklarından "*mülkiyet hakkı*" ve "*sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı*"na, en yüksek haklardandır²⁰⁵. Bu nedenle kanaatimizce, acil onarım ve güçlendirme yapılması gerekiyorsa kat malikleri kurulu kararı olmaksızın hâkimin müdahalesinin kabul edilmesi uygun görülmüştür. 19. maddenin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi çerçevesinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun da değerlendirilmelidir. Bu Kanun, "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına*

²⁰⁰ Rezaki / 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)

²⁰¹ Yarg. 18 HD 4.11.2004 6520/8152, Yarg. 18 HD 18.6.1998 6071/7418 (Germeç, age, sf.339)

²⁰² 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.)

²⁰³ Yarg. 18 HD 19.2.2004 872/1085, Yarg. 18 HD 22.1.2002 11074/464 (Germeç, age, sf.303)

²⁰⁴ 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)

²⁰⁵ 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.: Arpacı Abdülkadir, Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış, sf.2 (Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 28.11.2021)

uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” amacıyla Resmi Gazete’de 31.05.2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girdi. 6306 sayılı Kanun’un 5. maddesine göre riskli yapı olduğu tespit edilen binaların yıkılmasına, kat maliklerinin yıkılmamasına ve yıkım işlemlerinin yapılmasına karar verildi. Devlet tarafından. Ancak 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde KMK 19/2. Madde ile ilgili riskli yapılar açısından hükümler bulunmaktadır. Bu kapsamda Yönetmeliğin 8. maddesinin 5. fıkrasında; “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, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsat veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.” hüküm yer almaktadır. Bu hüküm uyarınca riskli yapı şerhi bulunan taşınmazlar için ana yapının yıkılıp yeniden yapılması yerine güçlendirilmesi mümkün olmuştur²⁰⁶.

Bağımsız bölümlerde değişiklik ve onarım Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesinin 2. fıkrasının devamında; Kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verebilecek onarım, montaj ve değişiklik yapamayacakları hükme bağlanmıştır. Buradaki önlem ana yapıya zarar vermemektir²⁰⁷. Yapılacak onarım veya değişiklik ana yapıya zarar vermiyorsa bu durumda kat maliki diğer kat maliklerinin rızası olmaksızın bağımsız bölümde değişiklik yapabilecektir. Örneğin, daire sahibi bağımsız bölümde bir duvarı yıkarak iki odayı²⁰⁸ birleştirebilir veya odaların kapılarını evin içinde ana yapıya zarar verecek şekilde yeniden konumlandırabilir.

²⁰⁶ 634 sayılı Kanunun 19. maddesi uyarınca yapılacak güçlendirme işlemlerinin zorunlu olup olmadığına 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 .5.2018 3568/3965; Riskli yapının yıkılıp yeniden yaptırılması yerine güçlendirme işleminin yönelik taleplerin incelenmesinde güçlendirme yapılmasının yeterli olup olmadığına 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)

²⁰⁷ YHGK 14.3.1979 5-138/239, Yarg. 20 HD 6.11.2017 4754/8862 (Pulak, age, sf.224,252)

²⁰⁸ 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)

Ancak günümüzde çok yaygın bir durum olan balkonun mutfağa veya başka bir odaya bağlanması; dış duvarların ortak mekan olduğu ve ortak mekanlara müdahalenin kat maliklerinin onayı ile yapılabileceği düşünüldüğünde bağımsız bölümde herhangi bir değişiklik yapılmadığı kabul edilmelidir²⁰⁹. Başka bir örnek vermek gerekirse, alaturka tuvaleti Avrupa tarzı tuvalete dönüştürmek bağımsız bölümde yapılan bir değişiklik olup, ana yapıya zarar vermiyorsa bu değişiklik için diğer kat maliklerinin rızası aranmaz²¹⁰.

Yine aynı fıkranın son cümlesinde öngörüldüğü üzere; *“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”* belirtildi. Bu hükümden kastedilen; Örneğin, üst üste veya yan yana yer alan bağımsız bölümlerin sahipleri aynı ya da sahipleri farklıdır ancak ortak rıza ile kat malikleri bağımsız bölümleri birleştirebilir ya da istedikleri değişikliği yapabilirler. Bu durumda diğer kat maliklerinin muvafakati aranmaz²¹¹. Ancak bu değişiklikler kolonları veya duvarları desteklemeyi amaçlamamalı, yani ana yapıyı istikrarsızlaştırmamalıdır²¹². Ancak sahipleri bu değişiklikleri yaparken ortak alanlara dokunmamalıdır. Kuşkusuz bu hususlara aykırı bir değişiklik veya onarım yapılırsa, diğer kat maliklerinden her biri ihtilafli konunun iadesini talep edebilir²¹³.

Zarardan sorumluluk Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin son fıkrasında; Kat maliklerinin ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere verdikleri zararlardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumlu oldukları sonucuna varılmıştır²¹⁴. Kusur kavramına gelince, kat maliki kasten yapacağı bir fiil ile zarara sebebiyet verebileceği gibi ihmalden doğan bir fiil ile de zarara sebebiyet verebilir. Ancak, hasarın kat malikinin kusurundan mı yoksa ortak kullanım alanlarındaki aşınma ve yıpranmadan mı kaynaklandığını doğru tespit etmek ve sorumluluğu buna göre belirlemek gerekir²¹⁵.

²⁰⁹ Yarg. 18 HD 16.9.2002 8037/7992, YHGK 5.3.1997 18-760/150 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası – E.T. 30.11.2021)

²¹⁰ Yarg. 18 HD 4.3.2004 199/1624 (Germeç, age, sf.396)

²¹¹ 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)

²¹² Yarg. 18 HD 9.2.2010 8454/1663 (Germeç, age, sf.393)

²¹³ Germeç, age, sf.306,307

²¹⁴ 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.)

²¹⁵ Germeç, age, sf.308; Yarg 18 HD 9.3.2016 7756/4049 (Pulak, age, sf.224)

Ancak, bağımsız bölümden başka nedenlerle yararlananlar da zarardan sorumlu olacaklarına şüphe yoktur²¹⁶.

Burada kanun, kat maliklerinin sorumluluğunu kusur şartına bağlamaktadır. Yani kanun lafsına bakıldığında kat maliki ancak kusuru varsa bu zarardan sorumlu olacaktır. Ancak bağımsız bölümde hasardan kaynaklanan bir zarar söz konusu ise kusuru olmasa bile kat malikinin bu zarardan sorumlu olup olmayacağı örneğin, kendi; bağımsız bölümde sık rastlanan bir durum olmayan su tesisatı patlaması sonucu oluşacak zarardan kat malikinin kusuru olmasa bile kat malikinin sorumlu olup olmayacağı tartışmalıdır. Bazı yazarlar, zarardan sorumlu olabilmek için kat malikinin kusurlu olması gerektiğini belirtmektedir²¹⁷. Bazı yazarlar da kendi bağımsız bölümlerinden doğan zararlardan kat malikinin kusuruna bakılmaksızın sorumlu olacaklardır, yani bu maddenin uygulanmasında TBK 69. maddesi²¹⁸ ve bunun uygulanmasında göz ardı edilemeyeceği²¹⁹, TBK 66/2 veya 67/2. maddedeki²²⁰ gibi her türlü tedbiri almasına rağmen bu zararın kaçınılmaz olduğunu ispatlayarak bu sorumluluktan kaçamayacağını belirtmektedir²²¹.

Yargıtay bu konuda kusur olmasa bile sadece o bağımsız bölüm sahibinin sorumlu olacağına karar vermiştir²²². Kanaatimizce kanun hükmü yazı yönünden bir çelişki içermektedir. Ancak mutabık kaldığımız görüşe göre, kat malikinin müstakil kısmında olağanüstü bir hasar varsa, kendi kusuru olmasa dahi bu zarardan kat maliki sorumlu olmalıdır. Çünkü malik, elinde bulunan bir taşınmazın risklerini veya tehlikelerini bilecek bir konumdadır. Bu nedenle, daire sahibinin kusursuz sorumluluğu, gerekli önlemleri alması gerektiği düşüncesinden kaynaklanmaktadır. Ancak, kiracılara ilişkin bu kusursuz sorumluluk ilkesinin geçerli olup olmadığı akla gelebilir. Bu kapsamda KMK'nın 18/2. maddeye baktığımız zaman kiracılar kat malikinin borç ve

²¹⁶ Yarg. 18 HD 17.10.2005 6114/9013 (Germeç, age, sf.419)

²¹⁷ Arcak, age, sf.426

²¹⁸ 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.

²¹⁹ Tekinay, 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

²²⁰ 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.

²²¹ 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)

²²² 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)

yükümlülüklerine uymak zorundadır. Ancak kat maliki ile müşterek sorumluluk ilkesine güvenebilmek için kiracının bu yükümlülüklere aykırı hareket etmesi gerekir. Bu kapsamda kiracı bu yükümlülüklere aykırı hareket etmemiş ise bu durumda kat maliki ile birlikte sorumlu tutulmamalıdır. Bu durumda kusursuz sorumluluk ilkesinin kiracıya uygulanamayacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

3.4. Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma

Kat maliklerinin en önemli yükümlülüklerinden biri de kuşkusuz ana mülkün giderlerine katılma yükümlülüğüdür. Kat mülkiyeti olan bir taşınmazda, ortak yaşam ihtiyaçlarından dolayı bazı masrafların ortaya çıkması muhtemeldir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde ana taşınmazın giderlerine katılma yükümlülüğü bu giderlerin kat maliklerine oranı ile belirlenir.

Bu giderlere yansıtılacak hususlar, bu giderlere katılmamaları halinde açılacak dava ve icra takibinde kimlerin taraf olacağı ve işbirikte temerrüt halinde uygulanacak gecikme tazminatı oranı düzenlenmiştir. Bu bağlamda, kat maliklerinin sağladığı düzeni sağlamak ve ihtiyaçlarını aksatmamak için kat maliklerinin genel giderlere katılma konusunda dikkatli olmaları gerekmektedir.

3.4.1. Genel Giderlerin Kapsamı

3.4.1.1. Kat Mülkiyeti Kanunu Bakımından

Genel giderler Kanununun 20 nci maddesinde sayılmıştır. Buna göre kat malikleri;

- Ana gayrimenkulün yönetimi ve genel idare ile ilgili hizmetler yönetici maaşı²²³, işi yaptırabilmek için kapıcı, bahçıvan, kalorifer gibi personelin ücretleri,
- Ana mülk sigortalı ise sigorta primleri,
- Ana mülkün ısıtma, su, elektrik, asansör, çatı gibi ortak yer ve tesislerinin bakım, onarım, güçlendirme veya işletilmesinden kaynaklanan giderler²²⁴,
- Kat malikleri kurulu veya yönetim planı tarafından belirlenen avans,

katılmakla yükümlüdürler. Kat sahipleri, mülklerinin tapuya tescil edildiği andan itibaren ortak giderlerden sorumludur²²⁵. Ancak inşaatı tamamlanan ve bağımsız

²²³ Yarg. 18 HD 15.2.2001 13475/1273 (İnal, age, sf.237)

²²⁴ Yarg. 20 HD 3.4.2018 3060/2581 (Pulak, age, sf.335)

bölümü tam olarak teslim edilen kat irtifak hakkı sahibinin ortak gider yükümlülüğü, ikamet izni alınmamış olsa dahi teslim tarihinden itibaren başlar²²⁶.

3.4.1.2. Türk Borçlar Kanunu Bakımından

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ortak sorunlara ilişkin davranışlar da yapılmaktadır. Bunlara TBK'da “yan giderler” denir. TBK'da ifade edilen “yan giderler” ve KMK'da ifade edilen “ortak giderler” bazı hususlarda benzerlik gösterse de bazı noktalarda farklılaşmaktadır. Çünkü KMK'da genel giderler ana mülkün genel giderlerine katılma açısından yapılan giderleri belirtmek için kullanılırken tali giderler ise kiralananın kullanımıyla ilişkin giderlerdir²²⁷.

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

²²⁵ 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)

²²⁶ Tekinay, age, sf.65

²²⁷ 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

kapsamına alınması isabetli olmuştur²²⁸. 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 edilmiştir²²⁹. Ayrıca bu değişiklikle 19. madde ile bütünlük sağlanmış olmaktadır.

3.4.2.1. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma Yöntemi

Kat malikleri arasındaki bu anlaşma, kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşmede, yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında²³⁰ 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 deęiştirilebilir²³¹.

3.4.2.2. Genel Giderlere Katılmada Yasal Yöntem

Kanunun 20. maddesinin (a) bendinde kat maliklerinin eşit olarak katılmaları gereken giderler düzenlenmiştir. Buna göre; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avanslara kat malikleri eşit olarak katılmakla yükümlüdürler²³². Maddenin (a) bendinde gösterilen bu kişiler sınırlı olarak sayılmıştır. Bunun haricindeki kişilere ödenecek ücretler, örneğin yönetici aylığı gibi giderler bu

²²⁸ SARUHAN, age, sf.36

²²⁹ PULAK, age, sf.327

²³⁰ Yarg. 18 HD 25.11.2004 7367/8764, Yarg. 18 HD 18.10.2004 4958/7312 (PULAK, age, sf.360, vd.)

²³¹ 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)

²³² Yarg. 18 HD 13.11.2003 8359/8906 (GERMEÇ, age, sf.464)

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 giderleri²³³ 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 kaçınamaz²³⁴. 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 edemez²³⁵. Bununla birlikte kat maliklerinden biri başka bir kat malikinin kusurundan ötürü ortak yer veya tesislerden faydalanamıyorsa bu durumda da genel giderlere katılma borcundan kaçınamaz²³⁶.

Kanunun ilk cümlesinde yer alan "*aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça*" ibaresi şüphesiz bu bent için de geçerlidir. Buna göre uygulamada birtakım haksızlıklara yol 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 hükümle veya kat malikleri kurulu kararıyla örneğin, zemin katta oturan ve asansör kullanmayan bir kat malikinin bu giderlere katılmaması yönünde

²³³ YHGK 26.3.2014 18-740/392, Yarg. 18 HD 21.6.2012 268/7712 (PULAK, age, sf.332)

²³⁴ 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)

²³⁵ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.95; ARCAK, age, sf.546; AYBAY / SANAL, age, sf. 146

²³⁶ YHGK 10.3.1973 5-712/182, Yarg. 18 HD 25.10.2001 8775/9406 (PULAK, age, sf.333, vd)

düzenleme yapılabilir²³⁷.

3.4.4. Genel Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin 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, ortak hizmetlerin de aksamasına yol açabilecektir. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanunu bu düzenin sağlıklı işleyebilmesi için birtakım yaptırımlar düzenlemiştir²³⁸.

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 beş²³⁹ oranında gecikme tazminatı işletilebileceği hüküm altına alınmıştır (KMK md.20/2). Bu hükümle, ortak gider ve avansların zamanında ve eksiksiz ödenmesi ve kat maliklerinin bu konudaki ihmallerinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Kanun koyucu tarafından bu hükümle dava açma ve icra takibi yapma yetkisi, yöneticiye²⁴⁰ ve yönetici bulunmaması gibi ihtimaller düşünülerek her bir kat malikine²⁴¹ 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 geçecektir²⁴².

²³⁷ GERMEÇ, age, sf.429; Yarg. 18 HD 8.11.2001 9013/10027 (PULAK, age, sf.366)

²³⁸ KURT Ekrem, Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri, TAAD, Y.4, S.14, Temmuz 2013, sf.313

²³⁹ Hükümde yer alan “yüzde on” ibaresi 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanunla “yüzde beş” olarak değiştirilmiştir.

²⁴⁰ Özel yetki gerekmezsin 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.)

²⁴¹ Yarg. 18 HD 25.2.2016 19945/3253

²⁴² GERMEÇ, age, sf.434; ARPACI, age, sf.85; Yarg. 18 HD 15.6.2004 3439/5049 (PULAK, age, sf.362)

Kat malikleri, ortak gider ve avansların tamamı ödenmedikçe aylık yüzde beş gecikme tazminatını ödemekle yükümlüdür²⁴³. 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 ödemededen 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 gecikme tazminatının niteliğinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 118. maddesinde²⁴⁴ ifade edilen gecikme tazminatı olarak nitelendirilmesi ihtimalinde alacaklıların kat maliklerinin, aşan zararının %5 oranı ile sınırlandırılması anlamına gelecektir²⁴⁵. Bu nedenle gecikme tazminatının, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 120. maddesinde²⁴⁶ ifade edilen gecikme faizine daha yakın bir nitelikte olduğunu kabul etmek yanlış olmayacaktır²⁴⁷. Bu ihtimalde de gecikme tazminatının yanında temerrüt faizinin talep edilmesi de mümkün olmayacaktır²⁴⁸. Ancak Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlara bakıldığında gecikme tazminatı ile birlikte faizin de talep edilebileceği kabul edilmektedir²⁴⁹.

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

²⁴³ 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)

²⁴⁴ 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.

²⁴⁵ AKINCI, age, sf.93

²⁴⁶ 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.

²⁴⁷ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.668; ARCAK, age, sf.556

²⁴⁸ ARCAK, age, sf.556

²⁴⁹ GERMEÇ, age, sf.439; Yarg. 18 HD 22.2.2016 7375/2813 (PULAK, age, sf.329.vd)

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 bulunmaktadır²⁵⁰.

3.5. Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Borcu

Kat maliklerinin düzenlenmesinde kat maliklerinin en temel borçlarından biri ana gayrimenkulün ortak giderlerine katılma borcudur. Çünkü kat maliklerinin ortak giderlerini yerine getirmeleri ve avans borçlarının sağlıklı bir şekilde devam etmesi için çok önemlidir. Bu konuda yasa koyucu KMK'dır. 20/I hükmü ile ikame hukuk kuralı getirilmiştir. Bu nedenle kat maliklerinin buna aykırı bir sözleşme yapmaları her zaman mümkündür. Uygulamada kat maliklerinin ortak gider ve avanslarının yönetim planında nasıl paylaşılacağını belirlediklerini veya kat malikleri kurulu kararı ile bu konuda düzenlemeler yaptıklarını sıklıkla görüyoruz. Ancak kat maliklerinin ortak giderleri paylaşmaya karar vermemeleri veya karar verememeleri halinde KMK. 20/I hükmünde yer alan ortak giderlere katılma payına ilişkin düzenleme günümüz koşullarında ihtiyacı tam olarak karşılamamaktadır.

Özellikle günümüzde kendine ait sosyal alanları, otoparkı, sağlık hizmetleri, güvenliği, çevre düzenlemesi, temizlik hizmetleri, kapalı ve açık spor alanları gibi birçok hizmeti bünyesinde barındıran kompleks yaşam, bir yandan yaşam konforunu artırırken, diğer yandan ortak kullanım alanlarını da artırmaktadır. Bu ortak kullanım alanları ortak giderleri arttırmaktadır. Dolayısıyla ortak giderlerin karşılanabilmesi için kural olarak paranın peşin tahsil edilmesi gerekir ki buna “ortak gider avansı” (KMK. 20)²⁵¹ denilmektedir.

Her ne kadar KMK. 20'deki yasal düzenlemeler ve apartman veya site yönetim planlarındaki düzenlemeler olasına rağmen uygulamada en çok tartışılan konu ortak giderlerin nasıl paylaşılacağıdır. Çünkü Türkiye'de kat maliklerinin veya kiracılarının çoğunluğu ortak gider payından veya halk dilinde “aidat”²⁵² tutarlarından şikâyetçidir. Bu şikâyetleri doğuran sebep genellikle güvensizlik, bilgisizlik ve yanlış

²⁵⁰ Yarg. 18 HD 12.5.2016 10961/7726 (PULAK, age, sf.341)

²⁵¹ KURT, Ekrem: Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 4, Sayı 14, Ankara 2013, s. 300.

²⁵² Kat Mülkiyeti Kanununda aidat terimine yer verilmemiştir. Biz de çalışmamızda bu doğrultuda KMK. 20'de belirtildiği gibi ortak gider payı ve ortak gider avansı ibarelerini kullanacağız.

uygulamalardan kaynaklanmaktadır.

3.5.1. Ortak Giderlere İlişkin Düzenlemenin Uygulama Alanı, Hukukî Niteliği Ve Kaynağı

Kat planı, birlikte yaşamayı kolaylaştıran bir dizi düzenleme içerir. Bu düzenlemelerden bir tanesi ve en önemlisi ortak giderlerin kat maliklerince²⁵³ pay edilmesi sağlayıcı önlemlerdendir (KMK. 20 vd.)²⁵⁴. Halihazırda bahsedilen önlemler kat mülkiyetine geçilirse de kat irtifakında uygulanmaktadır (KMK. 17/III)²⁵⁵.

Öte yandan bu yükümlülüğün aslını müşterek borçluluk²⁵⁶ oluşturmaktadır. Kat malikleri, tüzel kişiler, kat malikleri birliğine yasal bir birlik gibi katılarak kararla alacaklı-borçlu olabilirler. Her kat maliki de ekli birliğin tüm maliklerine gider ve avans alma hakkına sahiptir²⁵⁷. Burada borç verme saygıdan değil, olumlu bir tutumdan bahseder. Bu borcun öncelikle parasal bir borç olması gerekir. Kural olarak, ilgili düzenlemeyi gören kişiye para olarak ya da ölçü birimi olarak ödeme yapılması mümkündür. Bu noktada KMK. 40/III düzenlemeye göre, yöneticiye bu para karşılığında "hizmet edimi" sağlanacağı söylemi bu borcu ifa edeceği anlamı taşımaktadır²⁵⁸.

Ortak giderlere katılma her kat maliki bakımından kendi mülkiyet zamanı²⁵⁹ ile

²⁵³ Bağımsız bölümün intifa hakkı malikin yararına olduğundan yönetim giderlerini çıplak malikten tahsil etmek doğru olmaz, ancak yönetim giderlerinden bu kişinin sorumlu tutulması gerekir. Bu yönde Yarg. 5 HD. 30.11.1981 tarih ve 11106/11836 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²⁵⁴ KURT: s. 301.

²⁵⁵ Kat irtifakı kurulan bina tamamlanmış ve ikamet izni alındığı için bu yerdeki kat irtifakı sahipleri idari giderlere katılırlar. Bu yönde Yarg. 5. HD. 10.11.1980 tarih ve 7634/7763 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²⁵⁶ Müsterek (paylı, kısmi) borçluluk kavramı için bkz. OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2, İstanbul 2018, s. 464; EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2019, s. 1341; KILIÇOĞLU, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2019, s. 935.

²⁵⁷ ÖZMEN, E. Sabâ/KIR, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010, s. 61-62.

²⁵⁸ AYBAY, Aydın/SANAL, Nezhî: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1985, s. 111; ŞAKAR, Müjdat: Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, İstanbul 1988, s. 67.

²⁵⁹ KMK. 20 hükmüne göre ortak giderlerin ödenmesinden yönetime karşı kat maliki sorumludur. Bu sorumluluğun başlaması için mülkiyetin kazanılmış olması yeterli olup tescil gerekmez. Dosyadaki tapu kaydındaki açıklamaya göre davaya konu teşkil eden bağımsız bölümün cebri icra yoluyla 18.01.2001 tarihinde gerçekleşen satışında ihale davalıya yapılmış ve bu yerin mülkiyeti davalıya geçmiştir. Dosyada bulunan 15.01.2002 tarihli kira sözleşmesine göre de aynı yerin davalı tarafından kiraya verilmiş olması da bu yerin mülkiyetinin davalıda olduğunu göstermektedir. Hal böyle iken salt tapu kaydında davalının malik gözükmemesi esas alınarak pasif husumet ehliyetinin yokluğu gerekçesi ile red kararı verilmiş olması doğru görülmemiştir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 25.10.2004 tarih ve 6600/7716 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

‘eşyaya bağlı borç’ olarak değerlendirilir²⁶⁰. Harcamaların hukuksal dayanağı ve dağılımı KMK. 16. maddeye göre kat maliklerinin KMK 15. maddesine göre bağımsız bölüm maliyetinin dışında olan ortak yerler ve tesislere, ortak kullanım amaçlı ortak yer ve tesisler için arsa payları oranında malik olmalıdır. KMK. 16. maddesine bakıldığında ise, kat maliklerinin ortak yerler ve tesisler üzerinde hakları her ne kadar ‘ortak mülkiyet’ olarak ifade edilse de yasal olarak burada asıl bahsedilen ‘arsa payına bağlı mülkiyet ilkesince aynı hak sahipliği’ vurgulanmıştır²⁶¹.

3.5.2. Ortak giderlerin kat maliklerine paylaştırılması hususundaki yasal düzenleme

Kat Mülkiyeti Kanununun "Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma" başlıklı 20. maddesi, aksi kararlaştırılmadıkça kapıcı, ısınma, bahçıvan ve bekçinin giderleri ile her daire için alınacak avans tutarına eşit şekilde (KMK. 20/I, a); anagayrimenkulün sigorta primleri ve tüm ortak yerlerin²⁶² bakım, koruma, güçlendirme ve onarım

²⁶⁰ ARPACI, Abdülkadir: Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984, s. 74; KURT: s. 301; Her kat malikinin kendi döneminde yaptığı ödemelerden sorumlu olacağı, bu itibarla taşınmazı satın alan yeni maliklerin ancak, taşınmazı satın aldıkları tarihten itibaren ortak giderlerden sorumlu olacakları hususunda Yarg. 18. HD. 9.9.2013 tarih ve 10272/10987 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Bağımsız bölüm malikinin kiracısı ile yaptığı kira sözleşmesinde ortak giderlerin kiracı tarafından ödeneceğinin kararlaştırılmış olması aralarındaki iç ilişkiyi düzenlemeye yönelik olup yönetime karşı ortak giderleri ödemekle yükümlü olan kat maliki sıfatıyla bağımsız bölüm malikidir. Bu yönde Yarg. 18 HD. 17.9.2003 tarih ve 5873/6533 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Kiracı, kira sözleşmesine göre fazla bir ödemede bulunmuş ise veya sözleşmeye göre ödememesi gereken bir ortak gideri ödemiş ise onun iadesini ancak kiralayan bağımsız bölüm malikinden isteyebilir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 26.2.1998 tarih ve 12665/1804 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Ortak gider ve aidat borcundan kural olarak kat maliki sorumludur. Kiracı ise kat maliki ile birlikte söz konusu borçlardan kira miktarı kadar her ay için müteselsil sorumlu bulunmaktadır. Bu yönde Yarg. 20. HD. 2.5.2017 tarih ve 1981/3785 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Davalının davaya konu bağımsız bölümde 1/2 hisse sahibi olmasının yanı sıra bu bağımsız bölümde yararlanan konumunda olduğundan mahkemece bağımsız bölümün ortak gider ve aidat borcunun tamamına hükmedilmesi gerekir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 8.9.2014 tarih ve 11148/12316 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Dava konusu anataşınmazın tamamlayıcı parçası olan kalorifer kazanının tümünden değiştirilmesi ile ilgili giderlerin kiracı tarafından değil, doğrudan kat maliki tarafından karşılanması gerekir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 25.12.2008 tarih ve 9018/13197 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com. gerekir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 25.12.2008 tarih ve 9018/13197 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²⁶¹ SİRMEN, Lâle: Eşya Hukuku, Ankara 2019, s. 474; ÖZMEN/KIR: s. 231; ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2019, s. 332; OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s. 645; AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya: Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s. 424; EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2016, s. 155.

²⁶² Bağımsız bölüm içerisinde kalan ve ortak tesis niteliği kazanmayan kanalizasyon ve su tesislerinin o bağımsız bölüm maliki tarafından onarılması gerekir. Bu yönde Yarg. 5. HD. 28.2.1983 tarih ve 1646/1719 sayılı kararı; Yarg. 5. HD. 1.5.1989 tarih ve 20606/9368 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

giderleri²⁶³ ile yönetici emekli maaşı²⁶⁴ ve işletme giderleri²⁶⁵ gibi diğer giderlerle birlikte işletme giderlerine katkıda bulunmaları gerektiğini belirtmiştir ve bu giderler için kendi arsa payı oranında(KMK. 20/I, b) dahil olmakla yükümlü oldukları ifade edilmiştir²⁶⁶.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, bu giderler, hükümdeki "gibi" ibaresinden de anlaşılacağı gibi, sınırlı sayıda değildir. Yine hükümde belirtilen gider ve avans payının amacı olağan giderler (genel giderler) ve bunlara ilişkin avanslardır²⁶⁷. KMK. 20/I hükmü zorunlu (emredici) bir hukuk kuralı değildir. Dolayısıyla kat malikleri bu kuralın aksini kararlaştırmaları her daim mümkündür.

Öte yandan, KMK. 281420 sayılı Kanun²⁶⁸ ile 20/I'de yapılan değişikliğe kadar adi giderler, hiçbir ayırım gözetilmeksizin arsa paylarına göre tahsis edilen ikame kanun kuralı olarak yer almıştır²⁶⁹. Maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere bu yeni düzenlemeye göre kat malikleri kapıcı, kalorifer, bahçıvan ve bekçinin masraflarını karşılayacaktır (günümüz şartlarında bekçi özel güvenlik görevlisi olarak anlaşılmalıdır) ve işin niteliği gereği eşit hizmet aldıkları bu giderler için alınacak avans, diğer tüm ortak giderlere arazi payları oranında katılmak zorunda kalacaklar²⁷⁰.

1983 yılında yasa değiştiğinde bu çözüm makul görünse de bu düzenleme

²⁶³ KMK. 20 gereğince kat malikleri anagayrimenkulün onarım giderlerine aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler. Bu yönde Yarg. HGK. 26.3.2014 tarih ve 18-740/392 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

²⁶⁴ Kat Mülkiyeti Kanununun 40. maddesinin son fıkrasında; yöneticinin ücretiyle ilgili olarak kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmayacağı, aynı Kanunun 20. Maddesinde ise tüm kat maliklerinin anagayrimenkulün bakım, onarım, aidat gibi ortak giderlerinden sorumlu olacakları düzenlemelerine yer verilmiştir. Bu yönde bkz. Yarg. 18. HD. 10.9.2013 tarih ve 10122/11165 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com

²⁶⁵ Örneğin ortak tesis olan havuzun ve spor salonunun su, elektririk, ısınma sarfiyatı gibi giderler.

²⁶⁶ Baca ve çatıdaki zarar ve rahatsızlığın kat maliklerinden bir veya birkaçının eyleminden meydana geldiği anlaşılırsa bu kat maliklerince çatı ve bacanın onarımına, çatı ve bacada zaman içinde oluşan eskime, çürüme vs. den kaynaklanan bir zarar varsa bundan davacı da dâhil tüm kat malikleri arsa payları oranında sorumludur. Bu yönde Yarg. 18. HD. 13.6.2013 tarih ve 8847/10341 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

²⁶⁷ ARPACI: Yönetim, s. 260.

²⁶⁸ RG. 14.4.1983 tarih, Sayı 18018.

²⁶⁹ İsviçre Medeni Kanunu'nda (ZGB) ortak giderlerin paylaşılması için kural olarak arsa payı ölçütü benimsenmekle birlikte, bir binanın bazı kısımları ve tesisleri bir kısım kat maliklerine hizmet sağlamıyor yahut çok az hizmet sağlıyorsa bu hususun giderlerin paylaşılmasında dikkate alınacağı öngörülmüştür (ZGB. 712/ h)

²⁷⁰ 2814 sayılı Kanun ile getirilen değişikliğin gerekçesi şu şekildedir: Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesinde bağımsız bölüm maliklerinin bütün yönetim giderlerine arsa payları oranında iştirak etmeleri hükme bağlanmıştır. Ancak kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerin bütün maliklere aynı derecede hizmet götördükleri de bir gerçektir. Maddede yapılan değişiklikle bu giderlerin kat malikleri tarafından eşit olarak diğer giderlerin ise eskiden olduğu gibi arsa payı oranında karşılanması kuralı benimsenmektedir. Bkz. ŞAKAR: s. 67.

günümüzün binlerce insanın yaşadığı kolektif yapıların ihtiyaçlarını tam olarak karşılamamaktadır. Bu ikame kanununun kat maliklerinin mutabakatı ile değiştirilebileceği kanunda belirtilse de kat maliklerinin aksi yönde karar vermesi kolay değildir. Bize göre KMK. 20/I hükmünde günümüz şartları dikkate alınarak yeni bir düzenleme yapılması yerinde olacaktır. Bu düzenleme yapılırken dikkate alınması gereken ana kriter kullanım esası ve yatırım esası olabilir. Örneğin toplu bir binanın ortak tesisleri olan spor tesislerinde çalışan spor eğitmenlerinin ücretleri KMK. 20/I, b bendine göre (KMK. 74'e göre) bir işletme gideridir ve kural olarak kat malikleri arsa payları oranında bu gidere katılırlar. Ancak spor eğitmenleri kat maliklerine hizmet verirken, bu hizmeti tüm kat maliklerine eşit olarak sunmakta ve onlara arsa paylarına göre muamele etmemektedir. Bu nedenle bu giderlerin kat malikleri tarafından eşit olarak karşılanması bir kural olmalıdır. Aynı şekilde uygulamada da ortak havuz, sauna ve hamam kullanımı kural olarak arsa payına uygun değildir. Bu nedenle kat maliklerinin kullanım bazında bu harcamalara eşit katılımına ilişkin bir yasal düzenleme yapılması kural olarak uygun olacaktır.

Öte yandan, ana mülke yatırım şeklinde ortak bir harcama yapmak, örneğin ortak havuzun kiremitlerini değiştirmek veya ortak mülkün sızdıran çatısını devretmek mantıklıdır. Kat maliklerinin söz konusu giderlere arsa payları oranında katkıda bulunmaları gerekmektedir. Dolayısıyla mevcut düzenlemeyi bu açıdan uygun buluyoruz. Kat malikinin, ortak alanların veya tesislerin kullanım hakkından feragat edilmesi veya kendi bağımsız bölümünün durumu nedeniyle bunlardan yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek bu gider ve avans payını ödemekten kurtulamaz (KMK. 20/I, c). Örneğin, bir kat maliki zemin katta oturduğu için çatı ve asansör masraflarına²⁷¹ katılmayacağını iddia edemezken, bir başkası da kışın evde kalmadığını ileri sürerek²⁷² ortak ısıtma giderlerine katılmayacağını iddia edemez²⁷³. Kat maliki, kendi bağımsız bölümünün durumundan dolayı ortak alan veya tesislerden yararlanma veya yararlanma hakkından vazgeçmediğini veya vazgeçmek zorunda olmadığını iddia

²⁷¹Yarg. HGK. 20.12.1972 tarih ve 1243/1494 sayılı kararın özeti için bkz. SİRMEN: s. 480, dn. 783.

²⁷² Bağımsız bölümün malikleri tarafından kullanılmıyor olmasının, ortak giderlerden sorumlu tutulmamaları sonucunu doğurmayacağı hakkında Yarg. 18. HD. 22.1.2015 tarih ve 12082/996 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

²⁷³ Buna karşılık Yargıtay bir kararında, bağımsız bölümün ısıtılması anayapımından ayrı bir tesisatla sağlanıyorsa, bunun malikini ısıtma giderlerinden muaf tutmuştur. Yarg. 5. HD. 7.4.1975 tarih ve 3410/8110 sayılı kararın özeti için bkz. ARPACI: Yönetim, s. 260; Ancak, kat malikleri kurulu kararı uyarınca merkezi sistemle ısınan anayapıda, bir malikin bu sistemden ayrılarak bağımsız bölümüne kombi taktırıp bireysel ısınmaya geçmiş olması, onu merkezi ısınma sistemine ilişkin gider ve avans payını ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz. Bu yönde Yarg. 18. HD. 21.6.2010 tarih ve 1974/9323 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com

ederek bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz²⁷⁴. Harcamalara yapılan katkının tamamen kaldırılabilmesi veya azaltılabileceği doktrinde yazarlar tarafından kabul edilmektedir

3.5.3. Ortak giderlere katılmaya ilişkin kat malikleri arasındaki anlaşmalar

KMK. madde 9'a göre, "kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim plânında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır". Madde metni hiyerarşiyi açıklamaktan uzak olmakla birlikte, kat mülkiyetindeki normlar hiyerarşisinin şu şekilde sıralandığı doktrinde kabul edilmektedir²⁷⁵:

1. Kat Mülkiyeti Kanununun zorunlu hükümleri,
2. Türk Medeni Kanunu ve diğer kanunların zorunlu hükümleri,
3. Kat malikleri arasındaki sözleşme hükümleri,
4. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yedek hükümleri,
5. Türk Medeni Kanunu ve diğer kanunların yedek hükümleri.

Kat malikleri arasındaki ortak giderlere ilişkin sözleşme hükümleri çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir²⁷⁶. Her şeyden önce kat malikleri ortak gider avanslarının kat malikleriyle nasıl paylaşılacağını yönetim planında belirlemiş olabilirler. Bu pratikte en yaygın yöntemdir. İkinci olarak, yönetim planından²⁷⁷ ayrı olarak, kat malikleri kurulunca alınacak bir kararla ortak giderler konusunda aksine bir düzenleme yapılabilir. Yine kurul kararı şeklinde olmasa da kat maliklerinin yeterli sayıda yapacakları anlaşmalar bu konuda yeterli olacaktır. Ancak, bu son durumda, anlaşma

²⁷⁴ AYBAY/SANAL: s. 113-114; EREN: Mülkiyet, s. 164; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: s. 666; ARPACI: Yönetim, s. 260-263; REİSOĞLU: Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 85-86; KURT: s. 302; ARPACI, Abdülkadir: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990, s. 167; GÖKNAR, Hikmet: Örnekleriyle Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 1983, s. 120; YALÇIN, Ayhan: En Son Değişiklikleri ile Atıflı-İçtihatlı-İndeksli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1997, s. 42; REİSOĞLU, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Ankara 1966, s. 46-47; REİSOĞLU, Safa: Kat Mülkiyeti, Ankara 1967, s. 95.

²⁷⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: s. 616

²⁷⁶ KMK. 9 hükmüne göre, kat malikleri ortak gider avanslarının kat maliklerine ne şekilde pay edileceğine ilişkin kuralları, kat irtifakı yahut kat mülkiyetinin kuruluşu aşamasında tapu memurunun re'sen düzenleyeceği resmi sözleşme (resmi senet) metnine koyabilecekleri hususunda bkz. KURT: s. 303.

²⁷⁷ Öğretideki yazarlardan KURT, kat maliklerinin ortak giderlere katılma esaslarının genel olarak yönetim planı ile yapılabileceğini, işletme projesi ile bu esasların belirlenmesinin mümkün olmadığını, söz konusu projenin yalnızca gelir ve giderlerin tahmini ile bunun önceden belirlenmiş kurallara göre, böyle kurallar yoksa KMK. 20'ye göre kat maliklerine dağılımı gösteren bir bütçeden ibaret olduğunu belirtmiştir. Bkz. KURT: s. 310.

sadece tarafları bağlayacaktır. Diğer bir deyişle, söz konusu sözleşme bağımsız bölümlerin mülkiyetini sonradan devralanlar yani yeni malikler için geçerli olmayacaktır²⁷⁸.

3.5.3.1. Yönetim planı

Yönetim planı, yönetim tarzının amacını ve kullanımını, yöneticilerin ve denetçilerin ücretlerini ve diğer yönetim konularını belirtir²⁷⁹. Yönetim planı, tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme²⁸⁰ etkisine sahiptir (KMK. 28/I). Yönetim planının “sözleşmeye dayalı” olduğu kanunda açıkça belirtilmiştir. Çünkü kat mülkiyeti kurulurken birden fazla malik varsa bu nitelik söz konusu olacaktır. Bilindiği üzere, müşterek mülkiyet esaslarına göre taşınmazın maliki, o taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurmak isteyebilir ve kat mülkiyeti rejimine göre (KMK. 12/I) taşınmazın maliki olan herkes bu taşınmaz için tek başına başvurabilir. Bu son durumda yönetim planı sadece bu kişi tarafından imzalanacaktır (KMK. 12/I, b). Dolayısıyla bu gibi durumlarda sözleşmeden bahsetmek doğru olmaz. Çünkü sözleşme, birden fazla kişi gerektiren hukuki bir işlemdir. Dolayısıyla kanun koyucu "sözleşme"²⁸¹ terimini doğru kullanmıştır. Bu nedenle yönetim planı, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilirken tapu siciline başvuru yapıldığında tüm menfaat sahipleri (tek mülkiyet halinde sadece bu kişi) tarafından tapu idaresine sunulan bir belgedir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi yönetim planının içeriği kanunla belirlenir (KMK. 28). KMK. 28/I'de belirtilen "yönetime ilişkin diğer hususlar" ibaresinden kat maliklerine ilişkin ortak giderlerin yönetim planında düzenlenebileceği anlaşılmaktadır.

Nitekim ortak giderlere ilişkin düzenlemeler hemen hemen her yönetim planında yer almaktadır. Yönetim planı hükümleri Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunların emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla kat malikleri tarafından diledikleri gibi düzenlenebilir. Yargıtay'a göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun oybirliği veya belirli bir çoğunluk arayan hükümlerine aykırı olarak, yönetim planı ile kabul edilemez²⁸². Bu

²⁷⁸ Bu yönde bkz. ARPACI: Yönetim, s. 268; ARPACI: Kanun, 80.

²⁷⁹ Bu hususta bkz. ÖZTRAK, İlhan: Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:22, Sayı 03, Ocak 1967, s. 113-138

²⁸⁰ Ancak öğretilerde bunu bir sözleşme değil, eşyaya bağlı borç veya statü olarak niteleyen görüşler de bulunmaktadır. Bu husustaki görüşler için bkz. NOMER, Haluk Nami: Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, s. 827 vd.

²⁸¹ ARPACI: Yönetim, s. 49

²⁸² Yarg. 5. HD. 11.11.1985 tarih ve 11970/12226 sayılı kararı; Yarg. 18. HD. 10.2.2005 tarih ve 8944/639 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com

nedenle yönetim planının emredici kurallara aykırı hükümleri geçersizdir ve kat maliklerini bağlamaz²⁸³. Bu sonuç, genel hükümlerden (TBK.27) ve KMK'nın “anagayrimenkulün idaresi kat malikleri kurulu tarafından yürütülür ve yönetim şekli bu kurul tarafından belirlenir” şeklindeki ifadesinden çıkarılabilir. Kanunların emredici hükümleri saklıdır” 27. maddeden de anlaşılmaktadır.

Yönetim planı kat mülkiyeti rejimi açısından o kadar önemlidir ki, her alıcı bağımsız bölüm alırken yönetim planını da incelemelidir. Yönetim planı ve hatta bir nüshası tapu müdürlüğünün tanıtım ve talepleri çerçevesinde hareket etmelidir. Yönetim planı ve yönetim planındaki değişiklikler kat kütüğünün (KMK.28/V) beyanlar bölümüne yazılır. Yönetim planını sonradan değiştirmek çok zordur. Başlangıçta oybirliği ile kabul edilen bir yönetim planı, toplantıya katılanların değil, tüm bağımsız bölüm sahiplerinin en az yüzde beşi tarafından yazılmalıdır. Daha sonra beşte dört (5/4) çoğunluk oya kadar değiştirilebilir (KMK. 28/III).

3.5.3.2. Yönetim planı dışındaki bir karar ile ortak giderlerin paylaşılması

Yönetim planı dışında kat malikleri ortak giderler hakkında kat malikleri kurulunun alacağı kararla aksine bir düzenleme de yapabilirler²⁸⁴. Ancak kat malikleri kurulu kararı ile belirlenen gider paylaşım kuralları yönetim planına aykırı olamaz²⁸⁵. Öte

²⁸³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: s. 674; ARPACI: Yönetim, s. 50 vd; SİRMEN: s. 482

²⁸⁴ Kat maliklerinin kurul kararı niteliğinde olmayan fakat oybirliği ile yapılmış olan anlaşmaları da, bu hususta yeterli olacaktır. Ancak, kurul kararı niteliğinde olmayan anlaşmalar cüz'i halefleri bağlamayacaktır. Bu yönde bkz. ARPACI: Yönetim, s. 268; ARPACI: Kanun, s. 80;

²⁸⁵ Kat maliklerinin ortak giderlere arsa payları oranında katılmalarına karar verilmesi talebine ilişkin davada, Mahkemece, dava kabul edilmiştir. Kat maliklerinin ortak giderleri kat malikleri kurulu toplantısında belirleyebilecekleri gibi yönetim planıyla da giderlerin paylaşım şekli belirlenebilir, aksi halde Kat Mülkiyeti Yasasının 20. maddesi hükümleri uygulanır. Kat malikleri kurulu kararının yönetim planına veya Yasa hükümlerine aykırı olduğu iddiasında olan kat maliki ortak giderlerle ilgili kat malikleri kurulu kararına karşı iptal davası açabilir. Bu hususlar gözetilerek davanın reddi gerekir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 15.10.2012 tarih ve 9381/11154 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com; Diğer taraftan Yargıtay'ın bir başka kararına göre, dava, site ortak giderlerine arsa payı oranında katılımın sağlanması için hâkim müdahalesi istemine ilişkindir. Somut olayda; ada temsilciler kurulunun toplantısında tüm gelir ve giderlerin ortak olarak paylaşılmasına karar verildiği ve bu karara dayanılarak giderlerin eşit olarak paylaştırıldığı anlaşılmaktadır. Davacıların 2011 yılı aidatlarının belirlendiği ada temsilciler kurulu toplantısında alınan kararların iptaline ilişkin bir talebi bulunmadığına ve kat maliklerinin iptal edilmemiş bulunan tüm kararlara uymak mecburiyeti olduğuna göre, hâkim, kat maliklerinin iradeleri yerine geçip ortak giderlere arsa payı oranında katılmaya karar veremez. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, davacıların apartman giderlerine arsa payları oranında katılmaları yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir. Bu yönde Yarg. 18. HD. 5.3.2013 tarih ve 2413/3073 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

yandan kat maliklerinin beşte dördünün aldığı kat malikleri kurulu kararı da yönetim planında değişiklik olarak kabul edilecektir²⁸⁶.

Yönetim planı kat maliklerinin oybirliği ile yapılmasına rağmen, yönetim planının kat malikleri kurulu kararıyla değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu yeterlidir (KMK. 28/III). Toplu binalarda yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu bina temsil kurulu (KMK.70/I) üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm toplam sayısının beşte dördünün oyu aranır. Yeterli sayı sağlanmazsa, örneğin kat maliklerinden bazıları diğer kat maliklerinin sözleşmeden doğan haklarının kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilecek meşru taleplerine karşı çıkarlarsa, KMK. 33. maddeye göre mahkemeye başvurmak mümkündür (KMK. 28/III)²⁸⁷.

Yönetim planı ve içinde yapılan değişiklikler tüm kat maliklerini ve onların cüzi ve külli haleflerini de bağlar. Örneğin, bağımsız bir bölümün sahibi ölürse, mirasçı (külli halefler) de miras bırakan tarafından imzalanan yönetim planına bağlı olacaktır. Aynı şekilde, örneğin bir satın alma yoluyla bağımsız bir bölüme sahip olan kişi (cüzi halef) de aynı şekilde mevcut yönetim planının hükümlerine bağlı kalacaktır. Yönetim planının cüzi haleflere bağlanmasını “*kanundan doğan eşyaya bağlı borç*”²⁸⁸ kavramıyla açıklamak mümkündür. Bilindiği gibi yönetim planında yapılan değişiklikler kat mülkiyeti sicilinin beyanlar bölümüne tarih belirtilerek (KMK.28/V)²⁸⁹ kaydedilir. Bu noktada bazı sorular doğmaktadır. Bunlardan bir tanesi, yönetim planında yapılan değişiklikler kat kütüğünün beyanlar kısmına kaydedilmiyorsa bu değişiklikler cüzi halefleri bağlar mı?

Oğuzman ve arkadaşlarının görüşüne göre²⁹⁰, yönetim planında yapılan değişiklikler kat kütüğünün beyanlar kısmına kaydedilmemişse bu değişiklikler cüzi halefleri bağlamadığı yönündedir. Bu husus doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, kanaatimizce yönetim planında yapılan değişikliklerin kat mülkiyetinin beyanlar bölümünde

²⁸⁶ KURT: s. 308; Yarg. 18. HD. 14.4.2005 tarih ve 1259/3657 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

²⁸⁷ Hâkimin müdahalesi ile (KMK. 33) toplu yapı giderine farklı bir katılım ölçütü getirilebileceği, ortak giderlere katılım payının hakkaniyete uygun olmadığı tezinin ileri sürülebileceği ve hâkimin bu yolda takdir hakkı ile ortak giderlere katılım payını değiştirebileceği hususunda bkz. ÖZMEN/KIR: s. 236; Diğer taraftan, ortak giderlere katılma hususunda, KMK. 20’de öngörülenden farklı bir çözüm getiren yönetim planı (veya yönetim planı değişikliği) teklifini imzalamayan kat maliki aleyhine, KMK. 33 uyarınca mahkemeye başvurularak “imzalanmış sayılması”na karar verilmesinin istenemeyeceği hususunda bkz. REİSOĞLU: Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 81.

²⁸⁸ ARPACI: Yönetim, s. 74; AYBAY/SANAL: s. 148

²⁸⁹ Burada bir kişisel talep hakkının şerhi değil, kat malikleri birliğinin yönetiminin açıklanmasının söz konusu olduğu hakkında bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: s. 674, dn. 259.

²⁹⁰ Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe (2018) *Eşya Hukuku*, 21. Baskı, İstanbul, Filiz.

gösterilmesinin sadece açıklayıcı bir etkisi vardır. Bu nedenle, yönetim planında yapılan değişiklikler, kat mülkiyetinin beyannameler bölümünde kaydedilmemiş olsa bile, cüzi halefleri bağlar²⁹¹.

Yine KMK. 32/II'ye göre tüm kat malikleri, bunların genel ve kısmi halefleri, yöneticileri ve denetçileri, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür. Dolayısıyla kat malikleri kurulu kararı ile yönetim planında değişiklik yapılırsa kat malik defterinin beyanlar bölümünde gösterilmese dahi bu değişiklik kat maliklerinin cüzi mirasçılarını bağlar. Buna göre Yargıtay'ın bir kararında, ortak giderlere katılma payına ilişkin yönetim planındaki değişikliğin kat malikleri kurulu toplantısında arsa beyanları bölümüne kaydedilmesi gerektiği belirtilmiştir aksi halde hüküm yoktur²⁹².

Bu başlık altında değerlendirilmesi gereken bir diğer önemli husus, yönetim planında yer alan her bir düzenlemenin kat malikleri kurulunun veya toplu yapı temsilciler kurulunun (temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısı) beşte dördünün oyu ile değiştirilip değiştirilemeyeceğidir. Daha açık olarak ifade etmek gerekirse, kat maliklerinin beşte dördünün oyu yönetim planında ortak giderlerin paylaşımına ilişkin mevcut düzenlemeleri değiştirmek ve farklı paylaşım esaslarını belirlemek için yeterli olacak mı? Bu konudaki öğretideki hakim görüş²⁹³, KMK tarafından yazılmıştır. 20/I maddesindeki "görüş birliği" (görüş birliği, oybirliği) ibaresinden hareketle, ortak giderlere ilişkin değişiklikte tüm kat maliklerinin oybirliği aranır.

Ancak bize göre hem KMK. 28/III ve KMK. 70/I'deki düzenlemeye göre ortak gider payının değiştirilmesi için beşte dört çoğunluk ile karar alınması yeterli olacaktır²⁹⁴. Yargıtay'ın bu konuda farklı kararları var. Örneğin Yargıtay'ın bir kararında "4/5 çoğunlukla alınan karar, maliyet katılma payı değişikliği için geçerli değil, oybirliği gereklidir"²⁹⁵ şeklinde ifade etmiştir. Ancak Yargıtay'ın bir başka kararında "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin birinci fıkrasındaki maliyet dağıtımının yönetim planında yer alması ve yönetimin sağlanması gereken konulardan biri olduğu" ifade

²⁹¹ ARPACI: Yönetim, s. 74; NOMER: 832-833; Karşı yönde bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR: s. 674; TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991, s. 105; GÖKNAR: s. 135.

²⁹² Yarg. 18. HD. 1.4.2013 tarih ve 1470/5144 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com

²⁹³ ARPACI: Kanun, s. 80; ARPACI: Yönetim, s. 262; EREN: Mülkiyet, s. 163; ERDOĞAN, Celâl: Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Ankara 1972, s. 99; ÖZMEN/KIR: s. 235

²⁹⁴ Aynı yönde bkz. GÖKALP, Şerafettin: Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1989, s. 60; ODYAKMAZ, Nevzat: Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, İstanbul 1995, s. 37.

²⁹⁵ Yarg. 5. HD. 16.4.1990 tarih ve 23877/12553 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

edilmiştir. Plan, yönetim planına dahil edilmelidir. 28 inci maddenin değişen 3 üncü fıkrasına göre²⁹⁶ kat malikinin 4/5'inin oyu ile değiştirilebilir.

Kanaatimizce bu ikinci karar daha doğrudur. Nitekim ortak maliyetlerin paylaşımına ilişkin hususlar yönetim planında ve dolayısıyla KMK'da yer almaktadır. 28/III ve KMK. 70/T'de belirtildiği gibi, bu hususlar 4/5 çoğunluk ile değiştirilebilir. Bir an için KMK. 20/I maddesinde belirtilen “kat maliklerinin her birinin kendi aralarında ayrı bir sözleşmesi yoksa” ibaresi ile böyle bir sözleşmeyi her bağımsız bölüm malikinden onaylaması şartı, özellikle binlerce kişinin bir arada bulunduğu toplu yapılarda karşılanabilmektedir. Çünkü kanaatimizce 5/4 çoğunluk kat maliklerinin anlaşlığını göstermek için yeterlidir. Şimdi, modern dünyada hukuk, bireysel mülkiyete veya parçalara değil, bütüne odaklanmalıdır. Son olarak tekrar belirtelim ki kurul kararı şeklinde olmasa da kat maliklerinin yeterli sayıda yaptıkları anlaşmalar bu konuda yeterli olacaktır. Ancak, bu son durumda, anlaşma sadece tarafları bağlayacaktır. Diğer bir deyişle, bağımsız bölümlerin mülkiyetini sonradan kazananlar yani yeni malik olanlar hakkında anılan sözleşme uygulanmaz²⁹⁷.

3.6. Sigorta Anlaşması

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 olmayıp²⁹⁸, 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.

Sigorta değerinin de kat malikleri kurulunca tayin edileceği ifade edilmişse de bu bedel, sigorta şirketi tarafından takdir edileceğinden, madde hükmünün, sigorta

²⁹⁶ Yarg. 18. HD. 9.6.1995 tarih ve 5176/6902 sayılı kararı için bkz. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com.

²⁹⁷ ARPACI: Yönetim, s. 268; ARPACI: Kanun, 80.

²⁹⁸ 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)

şirketinin belirlediği bedel üzerinden sigorta ettirilmesine yönelik karar alınması gerektiği şeklinde yorumlanması isabetli olacaktır²⁹⁹.

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. Kat malikleri kurulunca alınacak kararla, anataşınmazın sigorta ettirilmesi kararlaştırıldığı takdirde kat malikleri sigorta primlerine arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler (KMK md.21/2). Anataşınmazın tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça kat maliklerine, arsa payları oranında paylaşılır (KMK md.21/3). Fıkra hükmünde "*aksine sözleşme olmadıkça*" denildiği için kat malikleri sigorta bedelinin farklı oranlarda paylaşılması kararlaştırılabilir. Kat malikleri anataşınmazın sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta 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).

3.7. Ortak Giderlerin Teminatı

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 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

²⁹⁹ PULAK, age, sf.368

olması karışıklığa yol açabilmektedir³⁰⁰.

Ödenmeyen ortak gider veya avans bedeli, tescile tabi bir kanuni ipotek hakkı ile teminat altına alınmıştır³⁰¹. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22/2. maddesinde; Kat malikinin borcunun bu yolla da alınmaması 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 lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebileceği ifade edilmiştir. Kanun koyucu bu hükümde "*borç bu yolla alınamazsa*" ifadesiyle birinci fıkraya yollama yapmaktadır.

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 ödenir³⁰². Bu imtiyaz esasen ipotek hakkından bağımsız bir önceliktir. Yani ipotek hakkı tesis edilmemiş dahi olsa ortak gider alacaklarına öncelik tanınmıştır³⁰³.

3.8. Müsaade Mecburiyeti

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.

³⁰⁰ AYBAY/SANAL, age, sf.162

³⁰¹ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.670

³⁰² OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, age, sf.672

³⁰³ ARCAK, age, sf.655

Kat mülkiyetinin diğer mülkiyet haklarından ayrıldığı noktalardan biri de bu madde ile hüküm altına alınmıştır. Nitekim bu hükümle 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 olmaktadır³⁰⁴. Kanun koyucu bu hükümle, kat malikleri arasında ortaya çıkması muhtemel çekişmelerin önüne geçmeyi amaçlamıştır.

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 zorundadırlar³⁰⁵. Bu izin, işin niteliği itibariyle sadece bağımsız bölüme giriş veya bağımsız bölümden geçiş³⁰⁶ niteliğinde olabileceği gibi bağımsız bölümde birtakım işlemlerin yapılması veya bağımsız bölümün boşaltılması³⁰⁷ şeklinde de olabilir³⁰⁸.

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 yapılabilmesi³⁰⁹ 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 değerlendirilebilir³¹⁰. Yine anayapının güvenliği veya sağlamaştırılması ile ilgili çalışmalar için bağımsız bölüme girme ihtiyacı doğabilir. Bu ve benzeri durumlarda da yine KMK'nın 23. maddesi uyarınca müsaade mecburiyeti söz konusu

³⁰⁴ 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)

³⁰⁵ 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)

³⁰⁶ YHGK 11.5.1988 5-363/414 (PULAK, age, sf.384)

³⁰⁷ 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)

³⁰⁸ AYBAY / SANAL, age, sf.166

³⁰⁹ 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı kanun ile birinci fıkraya "ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler" ibaresi eklenmiştir.

³¹⁰ Yarg. 18 HD 17.5.2007 4207/4398 (PULAK, age, sf.385)

olacaktır³¹¹.

3.9. Yasak İşler

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 özgüledikleri amaca uygun olarak kullanılmalardır. 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, belli amaçlar dışında kullanımı kesinlikle yasaklanırken belli kullanımlar için de kat maliklerinin oybirliği şart koşulmaktadır. Kanun koyucu bu hükümle 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 çıkar³¹².

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.”

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin birinci fıkrası “*mesken, iş veya ticaret yeri*” olarak kayıtlı olan bağımsız bölümler için düzenlenmiştir. İkinci fıkrada ise yalnızca, kütükte “*mesken*” olarak kayıtlı bağımsız bölümler için bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre; anataşınmazın, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve

³¹¹ REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, sf.92; GERMEÇ, age, sf.516

³¹² ARSLAN / KIRMIZI, age, sf.406

benzeri gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta³¹³, 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 olabilir³¹⁴.

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 yönündedir³¹⁵. 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.

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 gerekmektedir³¹⁶. Onay vermeyen kat maliki için hakimın müdahalesinin istenmesi söz konusu değildir³¹⁷.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin 1. fıkrasında mesken, iş veya ticaret yeri

³¹³ 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)

³¹⁴ 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)

³¹⁵ 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)

³¹⁶ 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.)

³¹⁷ 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

olarak gösterilen bağımsız bölümlerde "*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı*"³¹⁸ gibi" müesseselerin kurulması yasaklanmış akabinde de buna aykırı hükümlerin geçersiz olacağı belirtilmiştir³¹⁹. Yani bu çerçevede kat malikleri aralarında anlaşarak "*hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi*" müesseselerin kurulabileceğine ilişkin yönetim planı hükmü düzenleyemezler.

Zira bu tür kurumlar, her türlü hastalığa sahip kişilerin sürekli ve çok sayıda olduğu, gelip gittikleri veya bu kişiler için ilaç ürettikleri veya depoladıkları yerlerdir. Kanun koyucu yaptığı düzenleme ile bu yerlerde yaşayanların sağlığını korumayı amaçlamıştır³²⁰. Kat maliklerinin menfaatlerini korumayı amaçlayan bu hüküm zorunludur³²¹. Yasağa aykırı olarak yapılan sözleşmelerin geçersiz olacağı hükümde belirtilmiştir. Hükmün ifadesinde sözleşme terimi kullanılsa da, kat maliklerinin mutabakatı kastedildiğinden yönetim planında hüküm verme veya karar verme gibi eylemlerin iradeye aykırı olması halinde de aynı düzenleme uygulanacaktır³²². Kanun koyucu, kat maliklerinin bağımsız bölümlerinin kullanımını değiştiren sözleşmeler yapmaktan men edildiğinden, kat malikleri kurulunun oybirliği ile kararına rağmen bu konu yapılacak bir iş olarak görülmemektedir. Böyle bir sözleşme yapılması veya karara bağlanması halinde emredici hükme aykırı olacağından hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır.

Önem verilmesi gereken bir diğer husus ise konutta gerçekleştirilecek faaliyetin tamamen açılması yasak olan işletmelerden birine özel mi yoksa uygulamaya özel mi olduğunu ayırt etmektir³²³. Birinci fıkra kapsamında sağlık kuruluşu açılması kesinlikle

³¹⁸ "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, ecza laboratuvarı gibi sair laboratuvar çalışmaları da yasak kapsamında mütalaa edilmekte... Buna göre, hastalardan alınan materyallerin laboratuvarda birtakım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez..." Yarg. HGK E. 2004/18 476 K. 2004/561 T. 20.10.2004, Erişim Tarihi: 14.04.2022; "...Dava konusu yer, muayenehane olarak kullanılması yanında, işyeri niteliğindeki tıbbi tahliller laboratuvarı olarak da kullanıldığına göre, muayenehane kavramının genişletilip, hakim faaliyetin laboratuvar tahlilleri olduğu anlaşılan bakteriyoloji laboratuvarının da bu kavram içinde mütalaa edilerek davanın reddi doğru görülmemiştir..." Yarg. HGK E. 2000/18-918 K. 2000/934 T. 31.5.2000, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 12.04.2022.

³¹⁹ Ali Arcak, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında: Kat Mülkiyeti, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1988, s. 673.

³²⁰ Germeç, s. 535-536.

³²¹ Abdülkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984, s. 162; Şeref Ertaş, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s. 377; Arcak, s. 673.

³²² Meskenini kliniğe dönüştürmek isteyen kat maliki, kat malikleri kurulunun olumsuz kararına karşı hâkimin müdahalesini de isteyemez. Abdülkadir Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Apartman Yaşamının Sorunları, İstanbul, Temel Yayınları, 1994, s. 148.

³²³ "...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinin ilk fıkrasında, tapu kütüğünde iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan

yasaktır. KMK m. 24/1'de yasaklanan iş; tedavinin muayene ile birlikte yürütüldüğü, birden fazla doktorun çalıştığı ve birden fazla uzmanlığı kapsayabilen bir faaliyetir³²⁴. Yargıtay muayeneyi; tıp ve diş hekimleri tarafından ticari amaç olmaksızın bireysel ve çaba bazında muayene, reçete ve küçük tedavi işlemlerinin yapıldığı yerdir olarak ifade etmiştir³²⁵. Hayvanların muayene edildiği veteriner klinikleri³²⁶ ve diş protez laboratuvarları³²⁷ bu kriterleri karşılamadıkları için muayene olarak

muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur...Özellikle radyoloji uzmanının raporunda belirttiği görüşler de dikkate alınarak, anataşınmazın sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümdeki faaliyetlerin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, sözü edilen yerdeki tıbbi cihazlar kullanılmak suretiyle yapılan işlerin muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde konu ile yakından ilgili kurumların görüşlerine de başvurulmak suretiyle alınacak cevapların incelenmesi sonucu oluşacak uzman bilirkişi kanaati doğrultusunda düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması gerektiğinden, davacı tarafın ileri sürdüğü iddiaların doğruluğunun araştırılması bakımından ayrıca fizik ve çevre mühendisinin görüşleri de alındıktan sonra, öncelikle bu yerde yürütülen faaliyetin klinik, poliklinik, laboratuvar veya muayenehane olarak kabulünün mümkün olup olmadığı, cihazların bina statğine olumsuz etkisi bulunup bulunmadığı araştırılarak... Yarg. 18. HD E. 2010/10141 K. 2010/12812 T. 11.10.2010; "...Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarında, sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümlerdeki bu faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uzman bilirkişilere incelettirilerek bu konunun düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması aranmaktadır..." Yarg. 18. HD E. 2003/2472 K. 2003/3083 T. 15.4.2003, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 15.04.2022.

³²⁴ Germeç, s. 539; Gökalp, s. 97.

³²⁵ "...yasak kapsamı dışında kalan ve muayenehanede yapılabilecek işin ise doğrudan hasta üzerinde elle veya aletlerle yapılan sağlık kontrolünü ve operasyon sayılamayacak müdahaleleri içerir nitelikte olması aranmaktadır..." Yarg. HGK E. 2004/18-476 K. 2004/561 T. 20.10.2004; "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre şirketlerin gerek merkezleri ve gerekse irtibat büroları da dahil faaliyet gösterdikleri tüm yerler, ticari işletmenin uzantısında bir işyeri niteliğinde olup doktor muayenehanesi gibi kabulü söz konusu olamaz...Davalı şirketin dava konusu yerle irtibatının kesildiğinin tespiti halinde ise ilk davanın davalısı kiracı tarafından kullanılan böyle bir laboratuvarın, daha çok münferit ve kişisel emeğe dayalı olarak faaliyet gösterilen doktor muayenehanesi olarak kabulünün mümkün olup olmadığı ya da Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesinin birinci fıkrasında sayılan yasak işler kapsamına girip girmediği hususlarında yeniden ve konunun uzmanlarından oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kurulundan rapor alınması, ayrıca konunun Sağlık Bakanlığında radyoloji uzmanı doktorun muayenehanesinde "muayene" sözcüğünün ifade ettiği anlam çerçevesinde yapabileceği işlerin neler olduğunun, bu kapsamda hangi cihazları muayenehanede bulundurup kullanabileceğinin ve de tıbbi tanı cihazı bulundurma yetkisiyle ruhsatını almış bir laboratuvarın, hasta yoğunluğu da dikkate alınarak yasada belirtilen dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler kapsamına girip girmeyeceğinin bildirilmesinin istenmesi, alınacak rapor ve cevap doğrultusunda oluşacak duruma göre yukarıda yapılan tüm açıklamalar da gözetilerek bir karar verilmesi, gerekirken..." Yarg. 18. HD E. 2004/345 K. 2004/1603 T. 4.3.2004; "...Tıp doktoru ve diş hekimi muayenehaneleri 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24/I maddesinde düzenlenen yasak işler kapsamına girmez..." Yarg. HGK E. 2002/18-1055 K. 2002/1057 T. 11.12.2002 www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 14.04.2022. "...Meskenlerin, akupunktur kliniği olarak kullanılmasına yasal engel yoktur..." Yarg. 18. HD E. 2000/9192 K. 2000/10751 T. 17.10.2000, Ali Haydar Karahacıoğlu / Cengiz Ergin, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 713.

³²⁶ "...Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde hayvanların tedavi ve bakımlarının yapıldığı veterinerlik faaliyetlerinin yürütülebilmesi tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri kararla mümkündür..." Yarg. 18. HD E. 2009/4897 K. 2009/5402 T. 25.5.2009, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 15.04.2022.

³²⁷ "...Davalının diş hekimi olmadığı ve muayenehane açma hak ve yetkisi bulunmadığı gibi diş hekimlerine, ihtiyaçlarına uygun materyal ürettiği, dolayısıyla söz konusu yerin muayenehane niteliği

değerlendirilmemektedir. Ancak tıbbi muayenelerde tıbbi mevzuat kapsamında acil durumlarda pansuman ve küçük operasyonlar yapılabilir.

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 olmayacaktır³²⁸. 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 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 bulamayacaktır³²⁹.

taşımadığı ve işyeri olduğu..." Yarg. 18. HD E. 2007/9833 K. 2008/1165 T. 11.2.2008, Tahsin Murat Pulak, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014, s. 442.

³²⁸ YGHK 21.12.2005 18-695/759, Yarg. 18 HD 24.1.2011 14162/495 (Pulak, age, sf.392, vd.).

³²⁹ 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).

SONUÇ

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, 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 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 *eklenti*; 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 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 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. Hükümlerle, 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.

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.

KMK m. 24/1'de konut, iş yeri ve ticari alanların bulunduğu bağımsız bölümlerden büyük ve orta ölçekli sağlık kurumu olarak kullanılmaması gerektiği belirtilmiştir. Maddenin son bölümünde ise bu yasağa istisna getirilmiş ve uygulama kapsamı dışında tutulmuştur. Fakat kanunun ikinci fıkrasında oybirliği kuralının istisna olup olmadığı ifade edilmemiştir. Yönetim planında ayrı bir hüküm yoksa Yargıtay'ın uygulaması da uygulamaya konulabilir. Kanaatimizce KMK m. 24/2 kapsamına girip girmediği net olarak belirtilmediği için konutlarda muayenelerin açılması için oybirliği şartı aranmalıdır.

Kat mülkiyetinin kurulduğu bir anataşınmazda temel kural, bağımsız bölümlerin özgülendikleri amaca uygun olarak kullanılmalardır. 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 belirlenen amaçlar dışında kullanımı kesinlikle yasaklanırken, belli kullanımlar için de kat maliklerinin oybirliğini şart koşmaktadır. Kanun koyucu bu düzenlemeyle anataşınmazda düzen ve sükûnetin korunmasını amaçlamaktadır. Bu da kat maliklerini, bağımsız bölümlerinde diledikleri

gibi tasarruf edebilme imkanından alıkoyan bir hüküm olarak karşımıza çıkar.

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile, hepimizin parçası olduğumuz kat mülkiyetinin sorunsuz işleyişi taşınmazın ömrünün doğal sonucu, malın devamlılığı için ve hatta bir arada yaşama ihtiyaçlarının karşılanması için anagayrimenkul problemsiz ve bağımsız olarak devamlılığının sağlanması ve ihtiyaca karşılık vermesi açısından önemlidir. Bu noktada getirilen düzenlemelerin uygun olduğu ve genel olarak ortak giderler ve uygulanması açısından ihtiyaçları karşıladığı söylenebilir. Ancak toplu yapıların artan ömürleri dikkate alındığında, ortak alanların, özellikle ortak alanların belirlenmesi ve toplanmasına ilişkin düzenlemeler, daha fazla üzerine inşa edilen toplu yapılar için yetersiz kaldığından, konuyla ilgili yeni düzenlemelerin gerekli olduğu sonucuna varılmıştır.

KAYNAKÇA

- Akipek, J., Akıntürk, T. ve Ateş, D. (2018). *Eşya Hukuku*, İstanbul.
- Arcak, A. (1988). *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Seçkin Kitabevi.
- Arcak, A. (1988). Değişik ve Yeni Hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında: Kat Mülkiyeti, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Kitabevi.
- Arcak, A. ve Celal, E. (1988). *Kat mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, İstanbul.
- Arpacı, A. (1984). *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul, Bedir Yayınevi.
- Arpacı, A. (1994). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması*, Temel Yayınları.
- Arpacı, A. (2000). Kat Malikleri Kurulu'nun Geçersiz Kararları İİK. 68 Hükmünde Gösterilen Belgelerden Sayılır mı? Prof Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul.
- Arpacı, A. Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış, Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası – E.T. 28.11.2021.
- Arslan, İ. ve Kırmızı, M. (2012). *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Bilge Yayınevi, Mayıs.
- Ayan, M. (2016). *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Seçkin Yayınları, Ekim.
- Aybay, A. ve Sanal, N. (1985). *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul.
- Aybay, A. ve Sanal, N. (2010). *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Beta Yayınları, Ağustos.
- Bozkurt, C. (2010). *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Çeliker, G. (2012). *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Dinçbudak Solak, B. (2018). *Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Sınırlandırılması*, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

- Eisoğlu, S. (1967). Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları 231-213.
- Erdoğan, C. (1972). Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Ankara.
- Eren, F. (2016). *Mülkiyet Hukuku*, Ankara.
- Ertaş, Ş. (2015). Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi.
- Ertaş, Ş. (2015). *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Bilge Yayınevi, Nisan.
- Esener, T. ve Güven, K. (2019). *Eşya Hukuku*, Ankara.
- Germeç, M. E. (2017). *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Şubat.
- Gümüş, M. A. (2012). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1*, Vedat Kitapçılık.
- Hatemi, H., Serozan, R., ve Arpacı, A. (2009). *Eşya Hukuku*, İstanbul.
- Karahacıoğlu, A. H. (2006). *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi, Eylül.
- Karahacıoğlu, A. H. ve Ergin, C. (2011). *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı*, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Karahasan, M. R. (2007). *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Arıkan Yayınları, Ağustos.
- Karahasan, M. R. (2009). Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt I- Cilt II, Ankara.
- Karahasan, M. R. (2009). Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, (Eşya Hukuku), Ankara.
- Kurşad, Z. (2009). Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C.2, İstanbul.
- Kurt, E. (2013). Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 4, Sayı 14, Ankara.
- Odyakmaz, N. (1995). Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, İstanbul.
- Odyakmaz, N. (1997). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, Alfa Yayınevi.
- Oğuzman, K. (1958). *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*, İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S. (2018). Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, Ekim.

- Oğuzman, M. K. ve Öz, T. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2*, İstanbul.
- Özmen, E. S. ve Kır, H. (2010). *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, İstanbul.
- Özmen, E. S. ve Vardar Hamamcıoğlu, G. (2017). *Kat İrtifakı*, On İki Levha Yayıncılık, Eylül, İstanbul.
- Öztaş, İ. (2008). *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul.
- Öztrak, İ. (1967). *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:22, Sayı 03, Ocak.
- Prutting, H., Wegen, G. ve Weinreich, G. (2018). *Luchterhand Kommentare, BGB Kommentar*, 13. Auflage, Köln.
- Pulak, M. (2011). *Açıklamalı, İçtihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara.
- Pulak, T. M. (2014). *Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Reisoğlu, S. (1963). *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları*, (Tasarı) Ankara.
- Reisoğlu, S. (1967). *Kat Mülkiyeti*, Ankara.
- Reisoğlu, S. (1976). *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, Ankara.
- Saruhan, H. (2019). *Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler*, Adalet Yayınevi, Mayıs.
- Saruhan, N. Ö. (2007). *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sirmen, L. (2019). *Eşya Hukuku*, Ankara.
- Şakar, M. (1988). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, İstanbul.
- Şengül, M. (2012). *Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmalar Dergisi, C.18, S.3.
- TDK, <http://sozluk.gov.tr/> Erişim Tarihi: 19.11.2021.

Tekinay, S. S. (1979). *Borçlar Hukuku*, İstanbul.

Tekinay, S. S. (1991). *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, Filiz Kitabevi.

Yalçın, A. (1997). En Son Değişiklikleri ile Atıflı-İçtihatlı-İndeksli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul.

EKLER

Ek A. Etik Kurul Onay Formu

T.C	
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ	
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	
TEZ / ARAŞTIRMA / ANKET / ÇALIŞMA İZİNİ / ETİK KURULU İZİNİ TALEP FORMU VE ONAY TUTANAK FORMU	
ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
T.C. NOSU	
ADI VE SOYADI	Ahmet Burak YILDIZ
ÖĞRENCİ NO	20193011
TEL. NO.	
E - MAİL ADRESLERİ	-
ANA BİLİM DALI	ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
HANGİ AŞAMADA OLDUĞU (DERS / TEZ)	TEZ
İSTEKDE BULUNDUĞU DÖNEME AİT DÖNEMLİK KAYDININ YAPILIP-YAPILMADIĞI	2021 / 2022 - GÜZ DÖNEMİ KAYDINI YENİLEDİM.
ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	
TEZİN KONUSU	634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KAT MALİKİNİN HAK VE BORÇLARI
TEZİN AMACI	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 düzenlenmektedir. Bu çalışmamızda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun düzenlediği kat maliklerinin hak ve borçları konusu ele alınmıştır.
TEZİN TÜRKÇE ÖZETİ	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 diğer yanda ise bu hakların sınırlarını belirleyen yükümlülükler düzenlenmiştir. Bu çalışmamızda 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.
ARAŞTIRMA YAPILACAK OLAN SEKTÖRLER/ KURUMLARIN ADLARI	Herhangi bir kurumdan izin alınmasına gerek yoktur.
İZİN ALINACAK OLAN KURUMA AİT BİLGİLER (KURUMUN ADI-ŞUBESİ/ MÜDÜRLÜĞÜ - İLİ - İLÇESİ)	Herhangi bir kurumdan izin alınmasına gerek yoktur.
YAPILMAK İSTENEN ÇALIŞMANIN İZİN ALINMAK İSTENEN KURUMUN HANGİ İLÇELERİNE/ HANGİ KURUMUNA/ HANGİ BÖLÜMÜNDE/ HANGİ ALANINA/ HANGİ KONULARDA/ HANGİ GRUBA/ KİMLERE/ NE	Herhangi bir kurumdan izin alınmasına gerek yoktur.

UYGULANACAĞI GİBİ AYRINTILI BİLGİLER						
UYGULANACAK OLAN ÇALIŞMAYA AİT ANKETLERİN/ ÖLÇEKLERİN BAŞLIKLARI/ HANGİ ANKETLERİN - ÖLÇELERİN UYGULANACAĞI		Herhangi bir anket çalışması yapılmamıştır.				
EKLER (ANKETLER, ÖLÇEKLER, FORMLAR, V.B. GİBİ EVRAKLARIN İŞİMLERİYLE BİRLİKTE KAÇ ADET/SAYFA OLDUKLARINA AİT BİLGİLER İLE AYRINTILI YAZILACAKTIR)		1) (.....) Sayfa Ölçeği. 2) (.....) Sayfa Anketi. 3) (.....) Sayfa Formları. 4) (.....) Sayfa				
ÖĞRENCİNİN ADI - SOYADI: Ahmet Burak YILDIZ			ÖĞRENCİNİN İMZASI: (Enstitü Müdürlüğünde Aşlı İmzalıdır) TARİH: 28/04/2022			
TEZ/ ARAŞTIRMA/ANKET/ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME SONUCU						
1. Seçilen konu Bilim ve İş Dünyasına katkı sağlayabilecektir.						
2. Anılan konu faaliyet alanı içerisine girmektedir.						
1.TEZ DANIŞMANININ ONAYI		2.TEZ DANIŞMANININ ONAYI (VARSA)		ANA BİLİM DALI BAŞKANININ ONAYI		
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRÜNÜN ONAYI		Kemal ATASOY Adı - Soyadı: Unvanı: Prof. Dr.		Adı - Soyadı: Faruk ANDAÇ Unvanı: Prof. Dr.		
Adı - Soyadı: Murat Koç Unvanı: Doç. Dr.		Adı - Soyadı: Unvanı:		Adı - Soyadı: Unvanı: Prof. Dr.		
İmza:Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		İmza:..... / / 20....		İmza:Evrak onayı e-posta yoluyla alınmıştır. / / 20....		
İmza:Evrak onayı e-posta yoluyla alınmıştır. / / 20....						
ETİK KURULU ASIL ÜYELERİNE AİT BİLGİLER						
Adı - Soyadı: Şehnaz ŞAHİNKARAKAŞ		Adı - Soyadı: Yücel ERTEKİN		Adı - Soyadı: Deniz Aynur GÜLER		
Adı - Soyadı: Mustafa BAŞARAN		Adı - Soyadı: Mustafa Tefrik ODMAN		Adı - Soyadı: Hüseyin Mahir FİSUNOĞLU		
Adı - Soyadı: Jülide İNÖZÜ		Adı - Soyadı: Mustafa Tefrik ODMAN		Adı - Soyadı: Hüseyin Mahir FİSUNOĞLU		
Unvanı : Prof. Dr.		Unvanı : Prof. Dr.		Unvanı : Prof. Dr.		
Unvanı : Prof. Dr.		Unvanı : Prof. Dr.		Unvanı : Prof. Dr.		
İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		
İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		İmzası : Enstitü müdürlüğünde evrak aslı imzalıdır. / / 20....		
Etik Kurulu Jüri Başkanı - Asıl Üye		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi		
OY BİRLİĞİ İLE		Çalışma yapılacak olan tez için uygulayacak olduğu Anketleri/Formları/Ölçekleri Çağ Üniversitesi Etik Kurulu Asıl Jüri Üyelerince İncelenmiş olup, / / 20..... - / / 20..... tarihleri arasında uygulanmak üzere gerekli izin verilmesi taraflarımızca uygundur.				
OY BİRLİĞİ İLE						
AÇIKLAMA: BU FORM ÖĞRENCİLER TARAFINDAN HAZIRLANDIKTAN SONRA ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜ SEKRETERLİĞİNE ONAYLAR ALINMAK ÜZERE TESLİM EDİLECEKTİR. AYRICA FORMDAKİ YAZI ON İKİ PUNTO OLACAK ŞEKİLDE YAZILACAKTIR.						

Ek B. Tez Etik Kurul İzin İstek Formu



T.C.
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü

Sayı : E-23867972-050.01.04-2200000558
Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği
Kuruğu Kararı Alınması Hk.

24.01.2022

REKTÖRLÜK MAKAMINA

İlgi: 09.03.2021 tarih ve E-81570533-050.01.01-2100001828 sayılı Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu konulu yazınız.
İlgi tarihli yazınız kapsamında Üniversitemiz Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesindeki Lisansüstü Programlarda halen tez aşamasında kayıtlı olan **İdris AYHAN, Ömer TAŞKIRICI, Ahmet Burak YILDIZ, Burak Furkan KARAMAN** isimli öğrencilerimize ait tez evraklarının "Üniversitemiz Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu Onayları" alınmak üzere Ek'te sunulmuş olduğunu arz ederim.

Doç. Dr. Murat KOÇ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Ek : 4 Adet öğrenciye ait tez evrakları listesi.

Ek C. Çağ Üniversitesi Tez Kurulu İzin Yazısı



T.C.
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ
Rektörlük

Sayı : E-81570533-044-2200000750
Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği
Kurul İzni Hk.

01.02.2022

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.01.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200000558 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda söz konusu edilen İdris AYHAN, Ömer TAŞKIRICI, Ahmet Burak YILDIZ ve Burak Furkan KARAMAN isimli öğrencilerimizin tez evrakları Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulunda incelenerek uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Ünal AY
Rektör