

T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



KAT MÜLKİYETİNDE KOMŞULUK HUKUKU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ali Kemal AKAN

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

OCAK 2023

T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



KAT MÜLKİYETİNDE KOMŞULUK HUKUKU

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ali Kemal AKAN
(201232009)

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Selma ÇETİNER

OCAK 2023



T.C.
İSTANBUL GEDİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Formu

Enstitümüz, Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı (201232009) numaralı öğrencisi Ali Kemal AKAN'ın “*Kat Mülkiyetinde Komşuluk Hukuku*” adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 12.01.2023 tarihli kararı ile oluşturulan jüri tarafından *Oy Birliği* ile *Yüksek Lisans* tezi olarak *Kabul* edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

Tez Savunma Tarihi: 12/01/2022

- 1) Tez Danışmanı:** Prof. Dr. Selma ÇETİNER
- 2) Jüri Üyesi:** Doç. Dr. Ali Hulki CİHAN
- 3) Jüri Üyesi:** Dr. Öğr. Üyesi Mazlum DOĞAN

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “*Kat Mülkiyetinde Komşuluk Hukuku*” adlı çalışmanın, bizzat şahsıma ait bir çalışma olduğunu, tezin planlama aşamasından sonuçlanmasına kadarki tüm süreçte bilimsel ahlâk ve geleneklere aykırı bir yardıma başvurulmaksızın, akademik ve etik kurallara riayet edilerek hazırlandığını, çalışmada kullanmış olduğum tüm eserlerin Kaynakça bölümünde gösterilen eserler olduğunu, bu eserlerden faydalanılan yerlerde atıf yapıldığını beyan ederim.
12/01/2023

Ali Kemal AKAN



ÖNSÖZ

Yüksek lisans tezi olarak hazırlamış olduğum bu çalışmamda tezimin danışmanlığını üstlenip, tezin planlanmasından sonuçlanmasına kadarki tüm süreçte bilgilerini ve deneyimlerini benimle paylaşan, bana yol gösteren, kıymetli vaktini bana ayıran değerli hocam Prof. Dr. Selma ÇETİNER'e,

Yüksek lisans tez savunmamda jüri üyesi olarak yer alan, çalışmama katkı veren değerli hocam Doç. Dr. Ali Hulki Cihan'a

Gerek yüksek lisans ders döneminde gerekse de tez döneminde engin bilgi ve birikiminden faydalanma imkânı bulduğum, farklı bakış açısıyla ufkumu açan, tanımaktan onur duyduğum değerli hocam Dr. Mazlum DOĞAN'a,

Emeklerini ve bana katkılarını saymakla bitiremeyeceğim değerli annem Ümmü AKAN'a ve 2017 yılında aramızdan ayrılan değerli babam Mehmet AKAN'a,

Çalışmamda bana destek olan, ailelerinin bir üyesi olmaktan kıvanç duyduğum değerli kayınpederim Metin KANIK'a ve değerli kayınvalidem Gülseren KANIK'a,

Yüksek lisans eğitim sürecimde sabır ve anlayışı ile çalışmamda büyük katkısı olan, en büyük destekçim, hayat arkadaşım Hatice Nur AKAN'a,

Çalışmamın hazırlanması aşamasında dünyaya gelerek bizleri sevince boğan, çalışmamın neşe kaynağı değerli kızım Zeynep Miray AKAN'a,

Sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ocak 2023

Ali Kemal AKAN

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. KAT MÜLKİYETİ VE KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR	1
1.1 Kat Mülkiyeti	1
1.1.1 Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tarihçesi	1
1.1.2 Kat mülkiyeti kavramı	2
1.1.2.1 Tanımı	2
1.1.2.2 Kat mülkiyetinin unsurları	4
1.1.2.2.1 Tamamlanmış bir ya da birden fazla yapının bulunması	4
1.1.2.2.2 Ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli nitelikte bağımsız bölümlerin bulunması	5
1.1.2.2.1 Yapının tamamının kargir nitelikte olması	7
1.1.3 Kat mülkiyetinin hukuki niteliği	8
1.2 Kat Mülkiyetinde Temel Kavramlar	11
1.2.1 Anataşınmaz	11
1.2.2 Anayapı.....	12
1.2.3 Bağımsız bölüm.....	13
1.2.4 Ortak yerler ve kullanma hakkı	14
1.2.5 Eklenti.....	19
1.2.6 Kat maliki	26
1.2.7 Kat irtifakı ve kat irtifakı sahibi	26
1.2.8 Arsa payı.....	29
1.2.9 Sözleşme.....	32
1.2.10 Toplu yapı.....	34
1.2.11 Yönetim planı	38
2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNDE KOMŞULUKTAN DOĞAN HAK, BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER	44
2.1 Komşu Kavramı	44
2.2 Türk Medeni Kanunu Kapsamında Komşuluktan Doğan Hak, Borç ve Yükümlülükler	45
2.3 Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Komşuluktan Doğan Hak, Borç ve Yükümlülükler	48
2.3.1 Kat malikinin hakları	50
2.3.1.1 Genel olarak	50
2.3.1.2 Kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları.....	51
2.3.1.3 Kat malikinin ortak yerler üzerindeki hakları.....	54
2.3.2 Kat malikinin borç ve yükümlülükleri.....	57

2.3.2.1 Genel nitelikteki borç ve yükümlülükler	60
2.3.2.1.1 Doğruluk kurallarına uyma	60
2.3.2.1.2 Rahatsız Etmeme.....	61
2.3.2.1.3 Birbirlerinin hakkını çiğnememe	62
2.3.2.1.4 Yönetim planı hükümlerine riayet etmek.....	63
2.3.2.2 Yargıtay kararları ışığında genel nitelikteki borç ve yükümlülükler..	64
2.3.2.2.1 Gürültü çıkarmama	64
2.3.2.2.2 Evcil hayvan beslenilmesi.....	67
2.3.2.2.3 Diğer Hâller	74
2.3.3 Anataşınmazın Bakımı, Korunması.....	75
2.3.3.1 Anataşınmazın Bakımı.....	75
2.3.3.2 Anataşınmazın Korunması.....	76
2.3.3.2.1 Anataşınmazın mimari yapısını koruma borcu	76
2.3.3.2.2 Anataşınmazın güzelliğini koruma borcu	77
2.3.3.2.3 Anataşınmazın sağlamlığını koruma borcu.....	78
2.3.4 Anataşınmazda onarım, tesis ve değişiklik yapılması.....	79
2.3.4.1 Genel olarak.....	79
2.3.4.2 Ortak yerlerde onarım, tesis ve değişiklik yapılması.....	80
2.3.4.3 Bağımsız Bölümlerde Onarım, Tesis ve Değişiklik Yapılması.....	83
2.3.5 Zarardan Sorumluluk	86
2.3.6 Anataşınmazda genel giderlere katılma.....	89
2.3.6.1 Genel giderler	89
2.3.6.2 Giderlerin karşılanmasında yasal ilke.....	90
2.3.6.3 Genel giderlere katılma anlaşması	92
2.3.6.4 Giderlere katılmaktan kaçınma ve bağışık tutulma	94
2.3.6.5 Toplu yapılarda genel giderlere katılma	96
2.3.7 Anataşınmazın sigorta ettirilmesi	99
2.3.8 Müsaade mecburiyeti.....	103
2.3.9 Bağımsız bölümleri ve eklentileri tahsis gayesine uygun kullanma.....	108
3. KOMŞULUK HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN İHLÂLİNDE DAVA HAKKININ KULLANILMASI.....	117
3.1 Hâkimin Müdahalesi	117
3.1.1 Genel olarak.....	117
3.1.2 Kat malikleri kurulu kararının iptali davası.....	118
3.1.2.1 Genel olarak.....	118
3.1.2.2 Davanın tarafları	121
3.1.2.2.1 Davacı taraf.....	121
3.1.2.2.2 Davalı taraf.....	123
3.1.2.2.3 Dava açma süresi	124
3.1.2.2.4 Görevli ve yetkili mahkeme.....	126
3.1.2.2.5 Yargılama usulü ve karar	127
3.1.3 Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle hâkimin müdahalesinin istenilmesi	128
3.1.3.1 Genel olarak.....	128
3.1.3.2 Davanın tarafları	130
3.1.3.2.1 Davacı taraf.....	130
3.1.3.2.2 Davalı taraf.....	131
3.1.3.2.3 Dava açma süresi	133
3.1.3.2.4 Görevli ve yetkili mahkeme.....	133
3.1.3.2.5 Yargılama usulü ve karar	134

3.1.3.2.6 Kararın yerine getirilmemesinin yaptırımını.....	135
3.2 Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri	136
3.2.1 Genel olarak.....	136
3.2.2 Kat mülkiyetinin zorunlu devrinin şartları	139
3.2.2.1 Kat maliklerinden birisi tarafından diğer kat maliklerinin haklarının ihlâlüne sebebiyet verilmesi	139
3.2.2.2 Diğer kat malikleri yönünden çekilmez hâle gelecek nitelikte ihlâl sebebiyet verilmesi	140
3.2.2.2.1 Borçların ifasında çekilmezlik	141
3.2.2.2.2 Kararı yerine getirmemekte ısrar etme.....	145
3.2.2.2.3 Ahlâka ve adaba aykırı şekilde kullanım	147
3.2.2.3 Hâkime-mahkemeye başvuru	148
3.2.3 Kat mülkiyetinin zorunlu devri davası	150
3.2.3.1 Davanın tarafları	150
3.2.3.1.1 Davacı taraf.....	150
3.2.3.1.2 Davalı taraf.....	151
3.2.3.1.3 Dava açma süresi	151
3.2.3.1.4 Görevli ve yetkili mahkeme.....	152
3.2.3.1.5 Yargılama usulü ve karar	152
3.3 Genel Gider ve Avans Alacağı'nın Tahsili.....	153
3.3.1 Genel olarak.....	153
3.3.2 İcra takibi başlatılması.....	154
3.3.3 Dava açılması	156
3.3.3.1 Davanın tarafları	156
3.3.3.1.1 Davacı taraf.....	156
3.3.3.1.2 Davalı taraf.....	156
3.3.3.1.3 Dava açma süresi	157
3.3.3.1.4 Görevli ve yetkili mahkeme.....	158
3.3.3.1.5 Yargılama usulü ve karar	158
4. SONUÇ.....	161
KAYNAKLAR	167
ÖZGEÇMİŞ.....	172

KISALTMALAR

BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vb.	: Ve Benzeri
vd.	: Ve devamındaki
vs.	: Ve Saire

KAT MÜLKİYETİNDE KOMŞULUK HUKUKU

ÖZET

Bu çalışmada toplu yaşam biçimi olarak da adlandırabileceğimiz kat mülkiyetinde, kat maliklerinin yahut bağımsız bölümlerde ikamet edenlerin komşuluk hukuku çerçevesinde sahip oldukları haklar ile birbirlerine karşı sorumlu oldukları borç ve yükümlülükler inceleme konusu yapılmıştır.

Çalışmanın ilk bölümünde öncelikle kat mülkiyeti hukukuna ilişkin temel kavramlar ele alınmıştır. Bu kısımda kat mülkiyeti kavramının ülkemizde ortaya çıkış nedeni ve bu kapsamdaki tarihsel süreç kısaca belirtilmiş, akabinde kat mülkiyeti kavramına ve hukuki niteliğine ilişkin olarak gerek yargısal uygulamalarda gerekse de doktrinde yapılan tanımlamalar ve görüşler dile getirilmiştir. Sonrasında kat mülkiyeti hukukunun deyim yerindeyse yapı taşları olarak adlandırabileceğimiz “anataşınmaz”, “bağımsız bölüm”, “anayapı”, “ortak yer”, “ekleni”, “kat irtifaki”, “arsa payı”, “toplu yapı”, “yönetim planı” gibi temel kavramlar açıklanmaya çalışılmıştır.

Temel kavramlara ilişkin yapılan açıklamalardan sonra komşu kavramı ve komşuluk hukuku TMK ve KMK bağlamında ayrı ayrı ele alınmış, çalışmanın esasını oluşturan KMK kapsamında komşuluk hukuku detaylı şekilde irdelenmiştir. KMK kapsamında komşuluk hukuku konusu ile ilgili olarak kat maliklerinin hakları gerek bağımsız bölüm gerekse de ortak yerler açısından ayrı ayrı ele alınmış, bu kısımda TMK gereğince paylı mülkiyet hakkı sahibine tanınan ortaklığın giderilmesini isteme ve önalm haklarına yönelik olarak kat mülkiyeti hakkı sahibi yönünden getirilen kısıtlamalar dile getirilmiştir.

Kat maliklerinin haklarına yer verildikten sonra uygulamada birçok ihtilafın temelinde yatan kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri konusu ele alınmıştır. Bu kısımda Yargıtay kararlarına konu somut uyuşmazlıklarda sıklıkça görülen gürültü çıkarma, evcil hayvan besleme durumları ayrı başlıklar halinde ele alınmış, bu durumlara ilişkin olarak yargısal uygulamalar ve doktrindeki bu uygulamalara ilişkin görüş ve eleştiriler dile getirilmiştir.

Akabinde KMK’da ayrı maddelerde düzenlenen kat maliklerinin diğer borç ve yükümlülüklerine yönelik açıklama ve değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Çalışmanın son kısmında ise kat mülkiyetinde komşuluk hukukundan kaynaklı ihtilafların çözümü bakımından dava yolunun kullanılması hâlinde hâkimin müdahalesi, kat mülkiyetinin zorunlu devri ile genel gider ve avans borcunun tazminine yönelik açılacak davalarda, davanın tarafları, görevli ve yetkili mahkeme ile yargılama sürecine ilişkin olarak yargısal uygulamalar da gözetilerek açıklamalarda bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: *Kat Mülkiyeti, Komşuluk, Kat Maliki, Borç ve Yükümlülükler*

NEIGHBORHOOD LAW ON CONDOMINIUM

ABSTRACT

This study examines the rights of condominium owners or residents of independent sections in the condominium, which we can also call a multi-dwelling lifestyle, within the framework of neighbourhood law, and their obligations and liabilities to each other.

In the first part of the study, first of all, the basic concepts of the condominium act are discussed. In this part, the reason for the appearance of the condominium concept in our country and the historical process within this scope are briefly stated, then the definitions and views regarding the condominium concept and its legal nature, both in judicial practices and in doctrinal sources, are mentioned. Afterward, if the saying is true, the basic concepts, which we can call the building blocks of the condominium act, such as “*main immovable*”, “*detached section*”, “*main building*”, “*commonplace*”, “*accessory*”, “*construction servitude*”, “*land share*”, “*mass housing*”, and “*management plan*” are tried to be explained.

Following the explanations of the basic concepts, the concept of neighbour and the neighbourhood law are discussed separately in the context of the Turkish Civil Code and the Condominium Act, and the neighbourhood law is examined in detail within the scope of the Condominium Act, which forms the basis of the study. Within the scope of the Condominium Act, the rights of the condominium owners regarding the neighbourhood law are discussed separately in terms of both the detached section and the commonplaces, and in this part, the restrictions imposed on the owner of the condominium right regarding the right to request the elimination of joint ownership and the pre-emptive rights granted to the owner of the joint ownership right in accordance with the Turkish Civil Code are expressed.

After mentioning the rights of the flat owners, the obligations and liabilities of the flat owners, which lie at the bottom of many conflicts in practice, are discussed. In this part, situations such as making noise and having a pet, frequently seen in concrete disputes subject to Supreme Court decisions, are discussed under separate headings, and in terms of these situations, views and criticisms about these practices in judicial practices and doctrine are expressed.

Subsequently, explanations and evaluations were made regarding the other obligations and liabilities of the flat owners, regulated in separate articles in the Condominium Act.

In the last part of the study, in cases where litigation is used for the settlement of disputes arising from the neighbourhood law in the condominium, the intervention of the judge, and the litigants in the lawsuits to be filed for the compulsory transfer of the condominium and the compensation of the general expense and advance debt, the competent and authorized court and the judicial practices regarding the trial process were also observed and information is given.

Keywords: *Condominium, Neighbourhood, Flat owner, Obligations and liabilities.*

1. KAT MÜLKİYETİ VE KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

1.1 Kat Mülkiyeti

1.1.1 Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tarihçesi

Nüfusun hızla artması, müstakil konut yapımının arsa bedelleri nazara alındığında ekonomik koşullara uygun olmaması gibi ülkemizdeki sosyal ve ekonomik nedenler özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında artan konut kıtlığı, çoklu yapılaşmanın (apartman şeklinde) yaygınlaşması sonucunu doğurmuş ve neticesinde ülkemizde kat mülkiyeti müessesinin kanun yoluyla düzenlenmesi zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır.¹

Ülkemizde kat mülkiyetine yönelik olarak ilk kanun tasarısı 1959 yılında hazırlanmış ise de Adalet Komisyonu tarafından kabul edilmediğinden kanunlaşması mümkün olmamıştır. Sonrasında değişen sosyal ve ekonomik koşullar nedeniyle kat mülkiyeti müessesinin kanun yoluyla düzenlenmesi düşüncesi yeniden ortaya çıkmış, hazırlanan tasarı bu kez Adalet Komisyonunca kabul edilmiş ve nihayet 1965 yılında kat mülkiyeti müessesesi kanun yoluyla düzenlenmiş ve Meclis'te kabul edilen tasarı 02.01.1966 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.²

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra ise kanunlaşmayı sağlayan değişen sosyal ve ekonomik koşullar bu kez KMK'nın güncellenmesini gerektirmiş

¹ Gökner, Hikmet, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti* (Sevinç Matbaası: Ankara, 1983), s. 18; Reisoğlu, Safa, *Uygulamada Kat Mülkiyeti* (Güneş Matbaacılık: Ankara, 1976), s. 18; Erdoğan, Celâl, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular* (Balkanoğlu Matbaacılık: Ankara, 1972), s. 17; Arcak, Ali - Erdoğan, Celâl, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması* (Halkevleri Basımevi: Ankara, Mayıs 1976), s. 81; Ertaş, Şeref, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (Bilge Yayınevi: Ankara, 2015), s. 16.

² RG, T. 02.07.1965, S. 12038, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12038.pdf>, (E.T. 01.02.2022) ; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 25-26; Tasarı'da yer alan hükümlere ve esas alınan prensiplere yönelik eleştiriler için ayrıca bkz. Reisoğlu, Safa, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tekidi ve Yeni Tasarı Teklifi* (Sevinç Matbaası: Ankara, 1963), s. 143-153.

ve 16 kez ek ve değişiklik yapılmıştır.³ Bu nedenle, KMK'nın durağan bir yapıda olduğunu söyleyebilmek mümkün değildir.⁴

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hazırlanmasında bir kısım yabancı devletlere ilişkin bu husustaki kanunlardan faydalanılmış ise de Kanun'un kendisine özgü bir sistemi söz konusudur. Nitekim İsviçre'de bağımsız bölümlere ilişkin olarak paylı mülkiyeti esas alan daimi bir faydalanma hakkı tesisi söz konusu iken KMK'da Almanya'da olduğu şekilde bağımsız mülkiyet prensibi benimsenmiştir. Ayrıca Almanya ve İsviçre'den farklı olarak kat mülkiyetinde bağımsız bölümlerin tapuya tescilinde anataşınmaza ait tapu kaydı haricinde ayrı bir sayfaya bağımsız bölümlerin tescili esası benimsenmiştir.⁵

1.1.2 Kat mülkiyeti kavramı

1.1.2.1 Tanımı

Kat mülkiyeti kavramı, öğretilerde KMK m. 1'de yer alan yasal düzenlemeden hareketle, tanımlanmaktadır.⁶ Bu kapsamda kat mülkiyeti kavramı esasen; tamamlanmış nitelikte bir taşınmazın maliki yahut ortak malikleri tarafından ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli şekilde kurulmuş olan bağımsız mülkiyet hakkı olarak tanımlanabilir.⁷

Tanımından da anlaşıldığı üzere kat mülkiyeti kavramı, katlar üzerindeki mülkiyet hakkının yanı sıra bir katta mevcut muhtelif daireler ile mağaza ve depo gibi bağımsız nitelikteki bölümler üzerindeki mülkiyet haklarını da ifade eden teknik bir deyimdir.⁸

³ KMK'da ilk olarak 1969 yılında, son olarak ise 2022 yılında ek ve değişiklik yapılmış olup, sürekli değişen ve gelişen sosyal ve ekonomik hayat, gelecekte de ek ve değişiklikler yapılmasını gerektirecektir.

⁴ Delikaya, Ömer, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi* (Hacı Bayram Veli Üniversitesi: Ankara, Yüksek Lisans Tezi, 2021), s. 10.

⁵ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 20.

⁶ KMK m. 1/1; *"Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, 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 kurulabilir"*, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>, (E.T. 03.02.2022).

⁷ Germeç, Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2021), s. 55-56; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 21; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 71; Oğuzman, M. Kemal - Seliçi, Özer - Oktay Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi: İstanbul, 2018), s. 608; Kanun'da *"bağımsız mülkiyet hakkı"* ibaresinin kullanılmasının teknik açıdan hatalı olduğu, zira arsa payı ile bağlantılı bir mülkiyet hakkının söz konusu olduğu, bu bağlamda mülkiyet hakkının bağımsızlığından söz edilemeyeceğine dair görüş ve eleştiriler hususunda bkz. Tekinay, Selâhattin Sulhi, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)* (Filiz Kitabevi: İstanbul, 1991), s. 3-4.

⁸ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 28.

Kat Mülkiyeti Kanunu ilk olarak yürürlüğe girdiği dönemde tek parsel üzerinde yer alan bir binanın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli şekilde kullanılmaya müsait bölümlerinde kat mülkiyeti kurulması söz konusuydu. Sosyal ve ekonomik gelişmeler dolayısı ile 1983 yılında KMK'da 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile yapılan değişiklik sonrasında tek parsel üzerinde yer alan birden fazla (bloklar hâlinde) binanın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli şekilde kullanılmaya müsait bölümlerinde kat mülkiyeti kurulması da mümkün hâle gelmiştir.⁹ 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile yapılan değişiklik sonrasında kurulması mümkün hâle gelen kat mülkiyetine doktrinde "*yatay kat mülkiyeti*" nitelendirilmesi de yapılmıştır.¹⁰

Yine gelişen sosyal ve ekonomik koşullar gereğince 2007 yılında KMK'da 5711 sayılı Yasa'nın 22. maddesi ile yapılan değişiklik ile birlikte KMK m. 65'den sonra gelmek üzere "*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*" başlıklı "*Dokuzuncu Bölüm*" altında toplam 9 maddeden oluşan bir kısım düzenlemelere yer verilmiş, "*toplu yapı*" kavramı hukukumuzda girmiştir.¹¹ 5711 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik öncesinde yalnızca tek parsel üzerine kurulu binalar kat mülkiyetine konu edilebiliyorken, değişiklik sonrası birden fazla parsel üzerinde yer alan binalar yönünden toplu yapı biçiminde kat mülkiyeti rejiminin uygulanabilmesi mümkün kılınmıştır. Bu mülkiyet biçimine doktrinde "*toplu kat mülkiyeti*", "*site kat mülkiyeti*" gibi nitelendirmeler yapılmaktadır.¹²

Tek parsel tek anayapıdan oluşan kat mülkiyetini ifade eden klasik kat mülkiyeti ile bir ya da birden fazla parsel üzerinde mevcut birden fazla sayıdaki anayapıdan oluşan toplu yapı arasında kat mülkiyetinin esasını oluşturan hususlara ilişkin herhangi bir farklılık söz konusu değildir. Her iki sistemde de bağımsız bölüm, ortak yer, tesisler ile eklenti kavramlarını esas almaktadır. Sistemler arasında yalnızca nitelikten kaynaklı farklılık nedeniyle kurulması ve yönetime dair bir kısım farklılıklar söz konusudur.¹³

⁹ RG, T. 14.04.1983, S. 18018, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18018.pdf>, (E.T. 03.02.2022).

¹⁰ Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 18; Şengül , Mehmet, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar Ve Toplu Yapı Yönetimi* (Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2010), s. 38.

¹¹ RG, T. 28.11.2007, S. 26714, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm>, (E. T. 03.02.2022).

¹² Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 18.

¹³ Şengül , Mehmet, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi*", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 18, S. 3, (Aralık 2012), s. 202.

1.1.2.2 Kat mülkiyetinin unsurları

Kat mülkiyetinden söz edilebilmesi için üç koşulun kümülatif şekilde gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ilki; yapım aşaması tamamlanmış nitelikte bir ya da birden fazla yapının bulunması, ikincisi; söz konusu tamamlanmış yapıda yahut yapılarda kat mülkiyetinin söz konusu olabileceği nitelikte bağımsız bölümlerin bulunması, üçüncüsü ise; söz konusu yapı yahut yapıların tamamının kargir yapılmış olmasıdır.¹⁴

1.1.2.2.1 Tamamlanmış bir ya da birden fazla yapının bulunması

Kat mülkiyetinden söz edilebilmesi için gerekli koşullardan ilki yapım aşaması tamamlanmış nitelikte bir ya da birden fazla yapının bulunmasıdır. Tamamlanmış yapıdan kasıt Belediye tarafından yapı kullanma izninin diğer bir deyişle iskân ruhsatının alınması gerekir.¹⁵ Nitekim KMK m. 12'de kanun koyucu tarafından iskân(yapı kullanma) ruhsatı, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeler arasında sayılmıştır.¹⁶

Evveliyatında tamamlanmamış bir yapıda herhangi bir şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün değilken 1983 yılında 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile KMK'da yapılan değişiklikle bir arsa üzerinde birden çok yapının mevcudiyeti hâlinde, vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler yönünden kat mülkiyetine geçilebileceği düzenleme altına alınmıştır.¹⁷ Ancak 2007 yılında 5711

¹⁴ Arcak, Ali, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (Seçkin Kitabevi: Ankara, 1988), s. 129; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 82; Germeç, Mahir Ersin - Tanrıverdi, Ezgi, *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları* (Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2022), s. 30; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 56; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 12-15; Genç Arıdemir, Arzu, *Kat Mülkiyeti I* (On İki Levha Yayıncılık: İstanbul, Ocak 2021), s. 66; Bozkurt, Muhammed Fatih, *Türk Hukukunda Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri* (İstanbul Medeniyet Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2019), s. 14; Yargıtay 18. HD, T. 26.02.2006, E. 2006/11102, K. 2007/1467 "Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmazdan söz edilebilmesi ve dolayısıyla ortak taşınmazda kat mülkiyetine geçilebilmesi için; üzerindeki yapının veya yapıların mimari projesine uygun biçimde tamamlanmış (yapı kullanma izin belgesinin alınmış) olması ve bağımsız bölümlerinden her birinin başlı başına kullanılmaya elverişli bulunması (m.1), anayapının tümünün kargir olması (m.50/2), her bir paydaşa en az bir bağımsız bölümün düşmesi, 12.maddede yazılı belgelerin yöntemine uygun biçimde tamamlanmış bulunması gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 03.02.2022.

¹⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 130; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 82; Aybay, Aydın - Sanal, Nezih, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (Araştırma Eğitim Ekin Yayınları: İstanbul, Haziran 1983), s. 13; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 58; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 13.

¹⁶ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 82; Yapı kullanma belgesine ilişkin geniş bilgi için bkz. Bekar, Pınar Alkım, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar* (Hacettepe Üniversitesi: Ankara, Doktora Tezi, 2021), s. 81-82.

¹⁷ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 130; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 41; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 58-59; Arpacı, Abdülkadir, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Temel Yayınları:

sayılı Yasa'nın 24. maddesi ile KMK'da yapılan değişiklikle anılan hüküm yürürlükten kaldırılmıştır. Bu açıklamalar ışığında güncel durumda kural olarak tamamlanmamış bir yapıda herhangi bir şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir.¹⁸ Bu kapsamda belirli kısmında inşaat aşaması tamamen bitmiş bir binada, tamamlanan kısım iskâna elverişli nitelikte olsa yahut bu kısım yönünden her nasılsa iskân alınmış olsa dahi kat mülkiyetinin kurulması mümkün olmayacaktır.¹⁹

Yapı henüz tamamlanmamış yahut arsa maliklerince sahibi oldukları arsaya bina yapılması söz konusu ise, kat mülkiyetinin kurulması mümkün değil ise de ileride tesis edilecek kat mülkiyetine esas teşkil etmek üzere kat irtifakı tesisi mümkündür.²⁰

1.1.2.2.2 Ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli nitelikte bağımsız bölümlerin bulunması

Kat mülkiyetinden söz edilebilmesi için gerekli koşullardan ikincisi ise söz konusu tamamlanmış yapıda yahut yapılarda kat mülkiyetinin söz konusu olabileceği nitelikte bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Bağımsız bölümden kasıt; söz konu yerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olmasıdır.²¹

Başlı başına kullanma durumu söz konusu bağımsız bölümün niteliğine göre değerlendirilecektir. Örneğin; bir dairenin iki odası niteliği itibariyle başlı başına kullanılmaya elverişli nitelikte bulunmadığından mesken olarak kat mülkiyetine konu olabilmesi mümkün değildir.²²

Yine bir kattaki daire ile içerisinde bulunan merdivenle ulaşılan üst kattaki daire başlı başına kullanma durumuna imkân vermediğinden ayrı ayrı bağımsız bölüm

İstanbul, 1994), s. 20; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 13-14.

¹⁸ Yıldırım, Neslihan, *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler* (İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011), s. 5; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 59.

¹⁹ Arpacı, Abdülkadir, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (İstanbul Üniversite Kitabevi: İstanbul, 1985), s. 2; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 20; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 58.

²⁰ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 33; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 2; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 14.

²¹ Odyakmaz, Ali Nevzat, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları* (Yasa Yayınları: İstanbul, Temmuz 1979), s. 35; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 22; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 611; İsviçre hukukunda bağımsız bölümlerin kendine özgü girişi olması gerektiği yasal düzenleme altına alınmış ise de KMK'da "bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması" gerektiğini belirten KMK m. 2 hükmü, bağımsız bölümün, diğer bağımsız bölümlerden ayrı kullanılmasını sağlayacak nitelikte fiziksel özellikleri haiz olması gereğini de düzenlediğinden Türk hukukunda bu yönde ayrıca bir düzenleme yapılmasına gereklilik bulunmadığına dair görüş için bkz. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 68.

²² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 29; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 33; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 41; Özkan, Hasan, *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı* (Seçkin Kitabevi: Ankara, 1975), s. 28; Oğuzman - Seliçi - Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 612.

olarak nitelendirilebilmeleri mümkün değildir.²³ Ancak bir iş merkezinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılması mümkün olan tek odadan ibaret bölümler, niteliği itibariyle bağımsız bölüm sayılarak kat mülkiyetine konu edilebilir.²⁴

Kat mülkiyeti kurulması için yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine konu edilmesi gerekir. Yapıda yer alan bir yahut birkaç bağımsız bölümde kat mülkiyeti kurulması, diğer bağımsız bölümlerde kat mülkiyeti kurulmaması gibi bir durum söz konusu olamaz.²⁵

Bağımsız bölümlerin tespiti uygulamada çeşitli sorunlara yol açmaktadır. Bu şekilde anataşınmazın hangi kısımlarının bağımsız bölüm olarak nitelendirileceği hususundaki sorunların çözümünde ise yetkili merci tarafından onaylanmış inşaat projesi esas alınacaktır. İnşaat projesinde bağımsız bölüm olarak nitelendirilecek yerler esas alınarak tapuya tescil gerçekleştirilecektir.²⁶

KMK'da kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlerin niteliği örnekleyici nitelikte sayılmıştır. KMK'ya göre kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen ve depo niteliğindeki bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine konu edilebilmesi mümkündür.²⁷ KMK m. 1'de geçen "gibi" ifadesi uyarınca bunlardan başka benzer nitelikteki yerlerin de kat mülkiyetine konu edilebilmesi kabul edilmiştir.²⁸ Örneğin; toplantı, sinema yahut tiyatro salonlarının kat mülkiyetine konu edilebilmeleri mümkündür.²⁹

Kat mülkiyetine geçilmesi için kat mülkiyetine konu edilecek yapının yapıldığı arsada paylı mülkiyetin yahut tek başına mülkiyetin söz konusu olması gerekir.

²³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 59; Bozkurt, *Kat Maliklerinin Hakları*, s. 18.

²⁴ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 42; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 35.

²⁵ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 35; Antalya, O. Gökhan, *Eşya Hukuku* (Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2019), IV/s. 557.

²⁶ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 27-28.

²⁷ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 131; Yargıtay 18. HD, T. 08.11.2010, E. 2010/10709, K. 2010/14767, "Kat mülkiyetine geçilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne verilen 18.10.1966 tarihli kat mülkiyetine geçilme istemini içeren tüm maliklerin imzaladığı dilekçede de üçüncü bodrum katta 1 nolu bağımsız bölüm olarak 8/100 arsa paylı deponun gösterildiği, keza 18.10.1966 tarihli akit tablosunda da (resmi senet) üçüncü bodrum kattaki ortak yerlerin tek tek sayıldığı, bunların kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak, sığınak muftağı ve duşu olarak gösterildiği ve depoların ortak yerler içerisinde sayılmadığı, bunların akit tablosunun üçüncü sayfasında arsa payı verilerek yukarıda belirtildiği şekilde (1) nolu bağımsız bölüm olarak yazıldığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası 4. ve 6 maddelerine göre de ortak yerler arasında sayılmayan ve ortak yer olduğuna dair bir kayıt bulunmayan, eklenti olarak gösterilmeyen depolara arsa payı verilip bağımsız bölüm niteliği kazandırılmış olması yasaya uygundur.", (UYAP Portal), E. T. 04.02.2022.

²⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 2; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 13-14; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 27; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 60; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 22.

²⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 130.

Arsada tek başına mülkiyet söz konusu olduğu takdirde inşa edilen yapıdaki birden fazla sayıdaki bağımsız bölümün kat mülkiyetine konu edilebilmesi mümkündür.³⁰ Ancak arsa üzerine tek bağımsız bölümden ibaret bir yapı inşa edilmesi hâlinde gayrimenkul mülkiyeti ile kat mülkiyeti birleştiğinden kat mülkiyetine geçilmesinde hukuki menfaat bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu bu yapıda kat mülkiyetine geçiş mümkün olmayacaktır.³¹

Kat mülkiyetine geçilmesi için kat mülkiyetine konu edilecek yapının yapıldığı arsa üzerinde elbirliği mülkiyeti söz konusu olduğu hâlde ise doğrudan kat mülkiyetine geçilmesi mümkün değildir. Arsa maliklerince elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi gerekir.³²

1.1.2.2.1 Yapının tamamının kargir nitelikte olması

Kat mülkiyetinden söz edilebilmesi için gerekli koşullardan sonuncusu ise söz konusu yapı yahut yapıların tamamının kargir yapılmış olmasıdır (KMK m. 50).³³ Ahşap binalarda kat mülkiyeti kurulmasının yasaklanmasının nedeni; ahşap binaların sıklıkla tamirat gerektirmesi ve bu nedenle malikler arasında devamlı surette ihtilafların söz konusu olacağına öngörülmesidir.³⁴

Bir yapının kargir nitelikte olup olmadığı tasdikli plan ile tespit olunur. Tasdikli plan uyarınca tespit yapılamamış olması ihtimalinde ise tapu memurunca mahallinde yapılacak inceleme neticesinde kargir nitelikte yapının mevcut bulunup bulunmadığının tespiti gerekecektir.³⁵

³⁰ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 36; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 27; Oğuzman-Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 617.

³¹ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 27-28.

³² Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 14; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 36.

³³ “Kargir olma, yapının tamamen betonarme olmasını ifade etmektedir.”, Aksan Nar, Şerife, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim* (Erzincan Üniversitesi: Erzincan, Yüksek Lisans Tezi, 2013), s. 12; Doktrinde, günümüz inşaat teknolojisi karşısında, bağımsız bölümler için bu şartın artık gerekli olmadığı da ifade edilmiştir. Bu hususta bkz. Şengül , “Ortak Yer ve Tesisler”, s. 207-208,dipnot 13.

³⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 20; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 26; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 14.

³⁵ Özkan ’a göre yapının tamamının kargir olup olmadığı hususu tapu memuru tarafından mahallinde inceleme yapılmasını gerektiren bir husus değildir. Tapu memuru, tasdikli plan ve emlak vergisi kayıtlarını gözeterak yapının tamamının kargir olup olmadığını tespit etmelidir. Başkaca bir araştırmaya girmesine lüzum ve imkân bulunmamaktadır. Çünkü yapının kargir olup olmadığı hususunun tespiti belediyelere ait olup, tapu memurunun bu yönde bir yetkisi ve görevi bulunmamaktadır. Bu hususta bkz. Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 29-30.

Tamamen yahut kısmen ahşap nitelikte bulunan yapılar, kargir nitelik taşımadığından bu yapıların kat mülkiyetine de konu edilebilmeleri mümkün değildir.³⁶ Tamamen yahut kısmen ahşap nitelikte bulunan yapılarda her nasılsa kat mülkiyeti kurulmuş ise söz konusu kat mülkiyeti iptal edilerek paylı mülkiyete geçilmesi gerekir.³⁷

1.1.3 Kat mülkiyetinin hukuki niteliği

Kat mülkiyetindeki mülkiyet hakkı arsa payını ve kat mülkiyetinin tesis edildiği yapıdaki ortak yerleri de içerisine alır.³⁸ Bu nedenle KMK'da kat mülkiyetinin esasen arsa payı ve anataşınmazdaki ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türü olduğu açıkça belirtilmiştir (KMK m. 3). Kat mülkiyetinde arsa payı ve ortak yerler, bağımsız bölümün ayrılmaz parçalarıdır. Öyle ki, malik lehine, sahibi bulunduğu bağımsız bölüme arsa payı özgülenmeksizin ve malike ortak yerlerden faydalanma imkânı verilmeksizin kat mülkiyetinden söz edilmesi mümkün değildir.³⁹

KMK'da kat mülkiyeti kurulurken her bir bağımsız bölüme değeri ile orantılı şekilde arsa payının tahsis edilmesi gerektiği açık şekilde belirtilmiştir (KMK m. 3/2). Böylece arsa payına ilişkin mülkiyet hakkı, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına bağlanmaktadır.⁴⁰

Kat mülkiyetinde malikin bağımsız bölüm üzerinde bağımsız nitelikte bir mülkiyeti söz konusu iken, arsa payı ve ortak yerlerde ise paylı mülkiyeti söz konusudur. Bu nedenle bağımsız bölüme kim malik ise, (bağımsız bölüm ile olan sıkı sıkıya bağlılıklarından ötürü) arsa payı ve ortak alandaki paylı mülkiyetin sahibi de o kişi olur.⁴¹

Kat mülkiyetinde maliklerin bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları mülkiyet hakkının niteliği hususunda doktrinde görüş ayrılıkları söz konusudur. Görüş ayrılıkları temel olarak kat mülkiyetinde arsa payının mı yoksa bağımsız bölümlerin mi esas alınacağı noktasında toplanmaktadır.⁴²

³⁶ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 33; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 42; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 36.

³⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 58.

³⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 9; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 79; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 32.

³⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 79.

⁴⁰ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 18.

⁴¹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 610-611.

⁴² Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 8-9; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 29-32.

Kat mülkiyetinin hukuki niteliğinin tespitinde arsa payının esas alınması gerektiğini belirten görüşün savunucularına göre kat mülkiyeti; maliklerine sahip oldukları katlarda tek başlarına yararlanma hakkı veren özel olarak biçimlenmiş paylı mülkiyet türüdür. Bu görüşe göre; malikin, bağımsız bölümlerde mülkiyet hakkı değil egemenlik hakkı, yararlanma hakkı söz konusudur. Paydaşlara bağımsız bölümlerde tek başına yararlanma imkânı tanıyan paydaşların arsa üzerinde sahip oldukları paylı mülkiyet haklarıdır.⁴³ Bu kapsamda tapu kütüğünde bağımsız bölümler için ayrı sayfa açılması söz konusu olmayıp, esasen söz konusu ayrı sayfalar, paydaşlara bağımsız bölümlerde tek başına yararlanma imkânı tanıyan arsa payları için açılmaktadır. Arsa paylarının tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya geçirilmesi ile bağımsız bölümler ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanmaktadır. Bu kapsamda tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız bölümler değil, bağımsız bölümler üzerinde tek başına yararlanma imkânı tanıyan arsa paylarıdır. KMK’da kullanılan “kat mülkiyeti”, “özel mülkiyet” gibi kavramların aslında kat sahiplerinin diğer bir anlatımla yararlanma hakkı sahiplerinin psikolojik olarak tatmin edilmesi amacıyla kullanılmıştır.⁴⁴

Doktrinde baskın olan ve bizim de katıldığımız diğer görüşe göre kat mülkiyeti; bağımsız bölümleri esas alan, arsa payı ve ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türüdür.⁴⁵ Bu görüşün savunucularına göre; mülkiyet kavramının içeriği toplumsal ihtiyaçlara göre belirlenmektedir.⁴⁶ Bu nedenle, kat mülkiyetinin niteliğinde de bu durumun gözetilmesi gerekmektedir. Günümüzde müstakil yapılar yerini çok katlı binalara, yüzlerce bağımsız bölümü içerisine alan sitelere bırakmış olup günümüz yaşam koşullarında kat mülkiyetinde malik olma iradesi esasen bağımsız bölümlere yöneliktir. Diğer bir anlatımla malik, anataşınmazın arsa payına malik olmak yahut ortak alana malik olmak iradesi ile değil bağımsız bölüme malik olma iradesi ile taşınmazı edinmektedir. Bu nedenle kat mülkiyeti; bağımsız

⁴³ Sungurbey, İsmet, “*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 2, (1968), s. 153-154; Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 37; İsviçre Medeni Kanunu’nda kat mülkiyeti, paylı mülkiyet hükümlerinin geçerli olduğu bir taşınmazda, taşınmaz paydaşlarına bağımsız bölüm üzerinde münhasır yararlanma yetkisi tanıyan özel bir paylı mülkiyet türü olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda İsviçre’de kat mülkiyeti, “*arsa payı*” esas alınarak yasal düzenlemeye kavuşturulmuştur. Bu hususta bkz. Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 41-55.

⁴⁴ Sungurbey, “*Temel Sorunlar*”, s. 151-161; Bu görüşe ilişkin eleştiriler için bkz. Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 29-32.

⁴⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 9; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 28; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 9; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 8-9; Genç Ardemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 39-44; Durmazgezer, Nergis, *Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı* (Dokuz Eylül Üniversitesi: İzmir, Yüksek Lisans Tezi, 2019), s. 11.

⁴⁶ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 8.

bölmeleri esas alan, arsa payı ve ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türü olarak kabul edilmelidir.⁴⁷

Yine kat mülkiyetinin hukuki niteliğinin tespitinde bağımsız bölümlerin esas alınması gerektiğini belirten görüşün savunucularına göre; malikin, bağımsız bölümlerde bağımsız nitelikte bir mülkiyet hakkı mevcuttur. Bu mülkiyet hakkının arsa payı ve ortak alanlarla ayrılmaz nitelikte bir bağlantısı söz konusudur.⁴⁸

Yargıtay'a göre de kat mülkiyeti; bağımsız bölümleri esas alan, arsa payı ve ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türüdür. Nitekim 24.04.1978 tarihli ve 3/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulan, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı bağımsız, özel bir mülkiyet hakkı olarak tanımlanmıştır.⁴⁹

Kat mülkiyetinin kurulması ile kat mülkiyetine konu edilen bağımsız bölümler tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilir, bu şekilde her bir bağımsız bölüm ayrı gayrimenkul niteliğini kazanır. Söz konusu bu ayrı gayrimenkul niteliklerinden ötürü her bir bağımsız bölümün müstakilen devri, rehin ve kira sözleşmesine konu edilmesi mümkündür.⁵⁰ Ancak kat mülkiyetinin tesis edildiği taşınmaz malikinin, arsa paylarını bağımsız bölümden ayrı olarak devretmesi, rehin sözleşmesine konu etmesi mümkün değildir.⁵¹

Doktrinde ayrıca söz konusu bu görüş ayrılıklarının pratikte bir sonuç doğurmayacağı, söz konusu görüş ayrılıklarının tapu sicil tekniği ile ilgili olduğu, bunun haricinde pratikte bir sonuç doğurmayacağı da ifade edilmektedir.⁵²

⁴⁷ Cemiloğlu, Naz, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Kavramı İle Ortak Yerlerdeki Hak ve Yükümlülükler* (İstanbul Bilgi Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2021), s. 75.

⁴⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 79; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 28; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 97.

⁴⁹ RG, T. 10.06.1978, S. 16312, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16312.pdf>, (E.T. 08.02.2022).

⁵⁰ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 29; Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 25; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 33.

⁵¹ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 33; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 119; Oğuzman- Seliçi-Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 611; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 3; Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 46.

⁵² Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 9.

1.2 Kat Mülkiyetinde Temel Kavramlar

1.2.1 Anataşınmaz

Anataşınmaz kavramı; KMK’da “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*” olarak tanımlanmıştır (KMK m. 2). Kanun’daki tanımdan hareketle anataşınmaz; üzerindeki yapıda kat mülkiyetinin kurulduğu arazi parçasının tamamı olarak tanımlanabilir.⁵³

Doktrinde KMK’da yer alan anataşınmaz kavramına yönelik tanımlamanın yanlış olduğu, zira kat mülkiyetine konu edinilenin anataşınmaz olmadığı, bağımsız bölümler olduğu, bu nedenle anataşınmazın, bağımsız bölümleri, ortak alanları ve mevcut ise eklentileri de içerisine alan taşınmazın tümü olarak tanımlanabileceği belirtilmiştir.⁵⁴

Kanaatimizce de doktrindeki bu eleştiri haklıdır. Zira her ne kadar Kanun’da anataşınmaz “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*” olarak ifade edilmiş ise de kat mülkiyetinin hukuki niteliği kısmında da belirtildiği üzere kat mülkiyeti; bağımsız bölümleri esas alan, arsa payı ve ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türüdür. (KMK m. 3). Bu bağlamda; kat mülkiyetine konu esas unsur bağımsız bölümlerdir. Anataşınmaz kavramı da buradan hareketle tanımlanmalıdır. Bu nedenle kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün anataşınmaz olarak tanımlanması mümkün değildir. Anataşınmaz esasen; kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bağımsız bölümleri, ortak alanları ve mevcut ise eklentileri de içerisine alan arazi parçası (parsel) olarak tanımlanabilir.

Yine doktrinde anataşınmaz kavramının yalnızca kat mülkiyetinin kurulduğu yapının yer aldığı arazi parçası için kullanılmayacağını, kat irtifakının kurulduğu yapının yer aldığı arazi parçasının da anataşınmaz olarak ifade edilmesi gerektiği belirtilmiştir.⁵⁵ Esas olan anataşınmazdır. Zira anataşınmaz üzerinde kat maliklerinin

⁵³ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 17; Pulak, Tahsin Murat, *Kat Mülkiyeti Kanunu* (Adalet Yayınevi: Ankara, 2021), s. 221; Yasal düzenlemede “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkul*” ibaresine yer verilmiş ise de kat irtifakına konu olan gayrimenkul de anataşınmaz olarak nitelendirilmektedir. Bu hususta bkz. Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 28.

⁵⁴ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 18; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 10; Sinanoğlu, İlnur, *Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimın Müdahalesi (KMK. md.33)* (İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 1996), s. 14.

⁵⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4.

arsa payı oranında mülkiyet hakları söz konusu olup, anayapı harap olsa dahi anataşınmaz üzerindeki paylı mülkiyet hâli devam eder.⁵⁶

1.2.2 Anayapı

Anayapı kavramı; KMK'da “*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün esas yapı kısmı*” olarak tanımlanmıştır (KMK m. 2).⁵⁷ Kanun'daki tanımdan hareketle anayapı; anataşınmazın üzerinde bulunan bağımsız bölümleri de içerisine alan esas yapıdır.⁵⁸ Diğer bir anlatımla, anayapı kavramı, anataşınmaz üzerinde yer alan ve bağımsız bölümleri içeren temel yapı yahut yapıları ifade etmektedir.⁵⁹ Anayapı, dikey inşa edilmiş olabileceği gibi yatay olarak inşa edilmiş de olabilir.⁶⁰ Toplu yapılarda birden çok esas yapı olarak nitelendirilecek yapı bulunduğundan birden fazla sayıda anayapının varlığı söz konusudur.⁶¹

Kanun koyucu anayapı kavramını tanımlarken “*esas yapı*” ifadesini kullanmış olup, bu ifadeden kanun koyucunun anataşınmaz üzerinde bulunan havuz, kömürlük ve garaj gibi yapıların anayapı olarak nitelendirilmesini istemediği, yalnızca en önemli durumda olan yapıyı, örneğin apartmanı, anayapı olarak nitelendirmek istediği anlaşılmaktadır.⁶² Bu nedenle anayapıya yönelik yasal düzenlemeler anataşınmaz üzerinde bulunan havuz, kömürlük ve garaj gibi yapılar yönünden geçerli olmayacaktır.⁶³

Anataşınmazın içerisinde bağımsız bölümleri barındıran birden fazla sayıda yapı bulunması hâli de söz konusu olabilir (KMK m. 2). Bu hâlde söz konusu bu binaların her birisi anayapı olarak nitelendirilecektir.⁶⁴ Yine hatırlatmak gerekir ki; anayapının tamamının kargir olması şarttır.⁶⁵

⁵⁶ Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 16.

⁵⁷ KMK'da anayapı kavramına yönelik yapılan tanımlamada mantık hatası olduğuna dair eleştiri için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 10-11.

⁵⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 73.

⁵⁹ Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 30.

⁶⁰ Şengül, Mehmet, “*Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, C. 31, S. 137, (Ağustos 2018), s. 347.

⁶¹ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 53.

⁶² Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 73; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 17.

⁶³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 17.

⁶⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 73; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 17.

⁶⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 33.

1.2.3 Bağımsız bölüm

Bağımsız bölüm; kat mülkiyeti kurumunun en önemli, deyim yerindeyse belkemiği olarak tanımlanabilecek nitelikte bir kavramdır.⁶⁶ Bağımsız bölüm kavramı KMK m. 2’de tanımlanmış ise de bağımsız bölümün tam olarak tanımının yapılabilmesi için KMK m. 1, m. 2 ve m. 50’nin bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekir.⁶⁷ Bu bağlamda bağımsız bölüm; fiziki ve hukuki olarak inşa aşaması tamamlanmış ve kargir nitelikte bulunan bir yapının kat, dükkân, daire, iş bürosu, mağaza ve depo gibi ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli nitelikte bulunan, özel mülkiyete konu edilebilen, arsa payının özgülenmesi ile kat mülkiyeti siciline kaydı yapılmış bölümlerden her birisi olarak tanımlanabilir.⁶⁸

Bağımsız bölümlerden söz edilebilmesi için öncelikle fiziki ve hukuki anlamda tamamlanmış nitelikte bir ya da birden fazla yapının bulunması şarttır.⁶⁹ Tamamlanmış yapıdan kasıt Belediye tarafından yapı kullanma izninin diğer bir deyişle iskân ruhsatının alınması gerekir (KMK m. 12/a).⁷⁰

Yine söz konusu bu bağımsız bölümlerin içerisinde bulunduğu yapının yapı yahut yapıların tamamının kargir yapılmış olması da zaruridir (KMK m. 50). Kargir nitelikte bulunmayan, örneğin ahşap nitelikte, yapılar içerisinde yer alan bölümlerin bağımsız bölüm olarak nitelendirilebilmesi mümkün değildir.⁷¹

Son olarak bağımsız bölümden söz edebilmek için söz konusu yerin büyüklüğü yahut değeri ne olursa olsun ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması gerekir.⁷² Ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup olmadığının tespitinde

⁶⁶ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 17.

⁶⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 4-5; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 73; Küpelioğlu Gelmez, Nihan, *Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri* (İstanbul Ticaret Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2018), s. 6.

⁶⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 19; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 73; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 66; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 26; Sinanoğlu, *Yönetimde Müdahale*, s. 13; Tekinay’a göre yasal tanımda belirtilen “ayrı ayrı” ibaresine gereklilik bulunmamaktadır. Zira KMK m. 19/2 gereğince bir bağımsız bölümdeki odaları ayıran duvarın kaldırılması ve yine iki ayrı bağımsız bölümün birleştirilmesi mümkündür. Bu hususta bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 11.

⁶⁹ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 41; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 130.

⁷⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 130.

⁷¹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 74.

⁷² Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 41; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 28; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 35; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 33; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 611; Yargıtay 18. HD, T. 05.11.2012, E. 2012/10030, K. 2012/11779 "Kat Mülkiyeti Yasası uygulamalarında asıl olan her bir bağımsız bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli olmasıdır.", (UYAP Portal), E. T. 10.02.2022.

söz konusu yerin tahsis edildiği kullanım amacına göre belirlenecektir.⁷³ Örneğin; bir dairede tuvalet ve lavabo gibi zaruri yerlerin mevcut olmaması hâlinde söz konusu yer mesken (daire) olarak nitelendirilemeyecek ve daire olarak bağımsız bölüm şeklinde nitelendirilmesi mümkün olmayacaktır. Oysaki bu yerin bir dükkân yahut iş bürosu olarak bağımsız bölüm şeklinde nitelendirilmesi mümkündür.⁷⁴ Bu nedenle bağımsız bölümün, tahsis edildiği amaca uygun teknik ve fiziksel özelliklere sahip olması gerekmektedir.⁷⁵

Kat mülkiyeti kurulmadan önce anataşınmazda hangi kısımların bağımsız bölüm olduğu yetkili makamlarca onaylanmış projede açıkça gösterilmek zorundadır.⁷⁶ Bir yapıda kat mülkiyeti kurulduğunda bağımsız bölüm olarak nitelendirilen her bölüm için tapu sicilinde kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılıp kaydı yapılır.⁷⁷

1.2.4 Ortak yerler ve kullanma hakkı

Ortak yerler ve kullanma hakkı kavramları birbirleri ile bağlantılı kavramlar olduğundan çalışmamızda aynı başlık altında değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Esasen her iki kavram da kat maliklerinin borçları ve yükümlülükleri yönünden önem arz eden kavramlardır.⁷⁸

Kat mülkiyeti hukuku esasen ortak yer kavramı üzerine biçimlenen bir hukuk sistemidir. Bu durum 2007 yılında KMK’da yapılan değişikliklerle birlikte daha da öne çıkmaya başlamış ve özellikle toplu yapılarda bu kavram hukuki ilişkinin temel objesi olmuştur.⁷⁹

Ortak yerler kavramına ilişkin Yasa’da “*anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri*” tanımlaması yapılmıştır (KMK m. 2). Yasal tanımdan hareketle ortak yer kavramını anataşınmazın korunmasını sağlayan, bağımsız bölüm maliklerinin ortak şekilde kullanmalarına ve faydalanmalarına hizmet eden yerler, şeyler olarak

⁷³ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 5; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 67; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 612.

⁷⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 24; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 26.

⁷⁵ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 67.

⁷⁶ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 28; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 33.

⁷⁷ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 3; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 95.

⁷⁸ Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 18.

⁷⁹ Şengül , “*Kiracının Kullanma ve Yararlanma Hakkı*”, s. 347.

tanımlayabiliriz.⁸⁰ Ortak yerler, binanın korunmasına veya kat maliklerinin faydalanmalarına hizmet eder.⁸¹

Bir şeyin yahut yerin ortak yer sayılabilmesi için şu üç koşulun gerçekleşmesi gerekir.⁸²

1-Bağımsız bölüm dışında yer alması gerekir.⁸³

2-Korunma ve ortaklaşa kullanma ya da faydalanmaya yarayan yer yahut şey olması gerekir.

3-Korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanma noktasında zaruriyet arz etmesi gerekir.

Ortak yerler kavramına ilişkin olarak KMK m. 2'de tanımına yer verildikten sonra KMK m. 4'de ortak yerlerin konusunun sözleşme ile kararlaştırılabileceği belirtildikten sonra Yasa gereği ortak yerlerin neler olduğu bentler hâlinde sayılmıştır.⁸⁴

Yasal düzenlemede belirtilenler kanun gereği ortak yerler olup, bunlardan başka yerlerin ve şeylerin de ortak yer kavramı içerisine girmesi mümkündür. Nitekim anılan hükmün son cümlesinde bu hususa işaret edilmiş ve ortak şekilde kullanmak, korumak veya faydalanmak için zorunlu olan diğer yerlerin ve şeylerin de bu

⁸⁰ Yasal tanımda "yer" tabirine yer verilmiş ise de ortak yerin mutlaka bir alan yahut mekân ya da hacim olarak düşünülmemesi gerekir. Nitekim mutlak ortak yerlerin sayıldığı KMK m. 4'de "yerler ve şeyler" kavramına yer verilmiştir. Bu nedenle ortak yerler terimi Yasa'da geniş anlamda kullanılmıştır. Bu hususta bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 21; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 7.

⁸¹ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 27.

⁸² Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 21.

⁸³ KMK m. 2/b'de belirtilen bu koşul, KMK m. 4/1,a'da yer alan düzenleme ile çelişir niteliktedir. Zira KMK m. 2/b gereğince bağımsız bölümün dışında kalan yerler ortak yerdir. Oysaki KMK m. 4/1,a'da ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran duvarlar, tavan ve tabanlar bağımsız bölümün dışında yer almadıkları halde kanun gereğince ortak yerler arasında sayılmıştır. Bu bağlamda bir yerin yahut şeyin ortak yer olması için mutlaka bağımsız bölüm dışında bulunması gerektiğine yönelik KMK m. 2/b'de yer alan düzenleme doktrinde de eleştirilmektedir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 22.

⁸⁴ KMK m. 4 gereğince şu şeyler ve yerler Yasa gereği ortak yerler kavramı içerisine girmektedir; "a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

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

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

kavram kapsamına girdiği belirtilmiştir (KMK m. 4/son).⁸⁵ Örneğin gelişen teknoloji ile birlikte hayatımıza giren bilgisayar ağları, doğalgaz tesisleri ortak yer kavramı kapsamındadır.⁸⁶

Kanun koyucu tarafından ortak yer kavramı toplu yapılar bakımından geniş ele alınmış ve toplu yapıda yer alan birden fazla binanın ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin buldukları parsel ve yapıya bakılmaksızın tahsis edildiği bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı belirtilmiştir (KMK m. 67/2). Bu bağlamda toplu yapıda yer alan bir parselde yer alan tesisin, farklı parsel de yer alan binadaki bağımsız bölüm maliklerine de tahsis edilmesi ile birlikte eşyaya bağlı borç niteliğini haiz toplu yapı ortak yeri oluşturulabilmektedir.⁸⁷

Yasa'da ortak yerler olarak sayılan unsurlar doktrinde ve uygulamada “*mutlak ortak yerler*” olarak da nitelendirilmiştir.⁸⁸ Yasa'da sayılan bu ortak yerlerin niteliğinin değiştirilmesi mümkün değildir. Diğer bir anlatımla, Yasa'da ortak yerler olarak sayılan unsurların bağımsız bölüm maliklerince sözleşme ile ortak yer olarak nitelendirilme durumunu değiştirebilmeleri mümkün değildir.⁸⁹ Yasa'da mutlak ortak yer olarak sayılan kapıcı dairesi, sığınak gibi bölümler ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya imkân verse dahi kat mülkiyetine konu edilmeleri mümkün değildir.⁹⁰

⁸⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 76.

⁸⁶ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 85.

⁸⁷ Şengül, “*Ortak Yer ve Tesisler*”, s. 206-207.

⁸⁸ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 34-35; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 123; Odyakmaz, Ali Nevzad, *Son Değişiklikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı* (Alfa Basım Yayım Dağıtım: İstanbul, 1992), s. 9; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 43; Özkan Saruhan, Nimet, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar* (İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2007), s. 23; Adana BAM 5. HD, T. 26.10.2021, E. 2019/1714, K. 2021/2085, (UYAP Portal), E. T. 13.02.2022; Yargıtay 18. HD, T. 25.02.2014, E. 2014/1764, K. 2014/3358, “*KMK m. 4/1,c gereğince çatı ve genel dam terasları ortak yerlerden olup, anataşınmazın ortak yerlerinden olan çatının onarımından ve meydana gelen zarardan tüm kat malikleri arsa payı oranında sorumludur.*”, (UYAP Portal), E. T. 13.02.2022.

⁸⁹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 15; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 35; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 19; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 33; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 27; Küpelioğlu Gelmez, *Mülkiyetin Zorunlu Devri*, s. 10; Akıncı, Yağmur, *Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası* (Marmara Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011), s. 10; KMK m. 4'de sayılanların mutlak ortak yer olmadığı, bağımsız bölüm maliklerince sözleşme ile Yasa'da sayılanların da ortak yer kapsamından çıkarılabileceği, maddede yer alan “*herhalde*” sözcüğünün söz konusu düzenlemenin yorum kuralı olduğunu belirtmek amacıyla kullanıldığına, ancak Yasa'da sayılanların bir kısmının niteliği itibarıyla ortak yer kapsamından çıkarılmasının mümkün olmadığına dair bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 34.

⁹⁰ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 36; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 22; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 35; Yargıtay 18. HD, T. 14.06.1999, E. 1999/6211, K. 1999/7670, “*Mahkemece bir bölümü iptal edilen yönetim planının 10. maddesinin ilk fıkrasında anağayrimenkulün bodrum katında bulunan ikinci kalorifer dairesi, kapıcı dairesi ve sığınaklardan ibaret yaklaşık 100 m2 alanlı yerde, davalı Ziraat Bankasının her türlü tasarrufa kayıtsız ve şartsız sahip olacağı belirtilmektedir. Bu kural, 634 sayılı Yasanın 2. maddesinin ortak yeri, ortaklaşa*

Bağımsız bölüm maliklerinin sözleşme ile belirli bir yeri yahut şeyi ortak yer olarak kararlaştırmaları mümkündür.⁹¹ Bağımsız bölüm maliklerince Yasa'da ortak yer olarak sayılmayan bir yerin, sözleşme ile ortak yer olarak kararlaştırması ise mümkündür. Görüldüğü üzere sözleşme ile ortak yer olarak nitelendirme durumu Yasa'da ortak yer olarak sayılan unsurlar haricindeki yerler ve şeyler için geçerlidir.⁹² Örneğin; bağımsız bölüm maliklerince bağımsız bölüm olarak nitelendirilen bir yerin sözleşme ile ortak yer sayılması mümkündür.⁹³

Bağımsız bölüm maliklerinin, ortak yerler üzerinde arsa payları oranında paylı mülkiyet hakları söz konusudur.⁹⁴ Bağımsız bölümlerin devri, kira yahut rehin sözleşmesine konu edilmesi hâlinde ortak yerler de kendiliğinden söz konusu devir, kira yahut rehin sözleşmesi kapsamındadır.⁹⁵ Bağımsız bölümlerin aksine ortak yerler yönünden ayrıca arsa payı ayrılması gibi bir durum söz konusu değildir.⁹⁶

Kullanma hakkı kavramına gelindiğinde ise; KMK m. 2'de bu kavram kat maliklerinin paydaşı oldukları ortak yerler üzerindeki faydalanma hakları olarak tanımlanmıştır.⁹⁷ Tanımdan da anlaşılacağı üzere söz konusu kavram; bağımsız bölüm maliklerinin, ortak yerler üzerindeki paydaş olmaları nedeniyle, faydalanma

kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerlerdir biçimde tanımlayan bendine, kapıcı ve kalorifer dairelerinin her halde ortak yer sayılacağını öngören 4. maddesine, kat maliklerinin ortak yerlere de ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarına ve buraları da kullanma hakkına sahip olduklarına ilişkin 16. maddesine aykırılık teşkil eder. Ortak yer kavramıyla bağdaşmayan bir düzenleme getiren, Yasanın buyurucu kurallarını ihlal eden, yönetim planı ile aynı hak mesabesinde bir hak oluşturan bu hükmün iptalinde bir isabetsizlik görülmemiştir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 13.02.2022; İstanbul BAM 1. HD, T. 23.12.2021, E. 2020/1225, K. 2021/1818, "Davacıların ortak alan olduğunu iddia ettikleri bir alanın kendileri adına tescilli talebi karşılanabilir nitelikte değildir." (UYAP Portal), E. T. 13.02.2022; Aksi yönde görüş için bkz. Şengül, "Ortak Yer ve Tesisler", s. 211-212; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 34.

⁹¹ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 35; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 33; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 9; "Kat maliklerince ek ortak yer belirlenmesi, tapu memurunca düzenlenecek resmi senet (sözleşme) ile mümkündür.", Akıncı, *Ortak Gider*, s. 12.

⁹² Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Yargıtay 18. HD, T. 05.04.2010, E. 2009/11807, K. 2010/5211 "Kat Mülkiyeti Yasasının 4. maddesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirtilebileceği ve a, b ve 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.", (UYAP Portal), E. T. 13.02.2022.

⁹³ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 38; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 168; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 124; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 36.

⁹⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 335; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 7; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 113; Yargıtay 20. HD, T. 11.10.2017, E. 2017/4648, K. 2017/7600, (UYAP Portal), E. T. 13.02.2022.

⁹⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 35.

⁹⁶ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29.

⁹⁷ Kanun'da ortak yerler tanımlanırken "...korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler" denilmesine karşın, bunlardan yalnızca faydalanma hakkını ayırıp bu hakka "kullanma hakkı" denilmesinin gereksiz ve başarısız bir tanımlama çabası örneği olduğuna yönelik eleştiri için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 11; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 615.

haklarının bulunduğunu ifade etmektedir.⁹⁸ Kullanma hakkı kavramı, ortak yerlerle ilgili bir kavram olup, bağımsız bölümler üzerindeki kullanma hakkı bu kavram kapsamında değildir.⁹⁹ Kullanma hakkı, bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölümlerde sahip oldukları bireysel nitelikteki mülkiyet hakkının ortak yer olarak nitelendirilen anataşınmazın diğer bölümlerine yayılan uzantısıdır.¹⁰⁰ Bu hak, kat mülkiyeti hakkının yasal kapsamı içerisinde yer alan bir haktır.¹⁰¹

Kat malikleri anataşınmazın tüm ortak yerleri üzerinde, arsa payı oranında malik olduklarından, bu yerlerde de kullanma hakları söz konusudur.¹⁰² Bu durumun doğal sonucu olarak kat maliklerinin söz konusu bu ortak yerler üzerinde kullanma hakları kural olarak arsa payı oranındadır.¹⁰³ Ancak kat maliklerince ortak yerler üzerindeki kullanma ölçüsünün sözleşme ile belirlenmesi de mümkündür.¹⁰⁴ Ortak yerlerin kullanım hakkının bir yahut birkaç bağımsız bölüm malikine bırakılması mümkün olup, bu yönde yapılacak bir belirleme o yerin ortak yer niteliğini değiştirmez.¹⁰⁵

⁹⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 7.

⁹⁹ Bozkurt, *Kat Maliklerinin Hakları*, s. 24.

¹⁰⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 22.

¹⁰¹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 22; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 7.

¹⁰² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 77; İzmir BAM 6. HD, T. 28.06.2022, E. 2021/1315, K. 2022/2980, "Ortak yerler ile ilgili masraflara katılmaması kullanımının engellenmesi hakkını vermez. Ortak yerlerin kullanımından kaynaklanan masrafların tahsili için icra takibi yapılması, dava açılması mümkündür. KMK'nın 18/1. maddesine aykırı kullanımı halinde diğer bağımsız bölüm maliklerinin aykırı kullanan bağımsız bölüm maliki aleyhine dava açma hakları olup dava açılmadan kullanıma engel olunması hakkı vermez.", (UYAP Portal), E. T. 03.07.2022.

¹⁰³ Kullanma hakkının ölçüsü genel kömürlük, teras, garaj gibi yerlerde aksine anlaşma olmadıkça arsa payı oranındadır, Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 77; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 139; Karabay, Mustafa, *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hak ve Borçları* (İstanbul Şehir Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2019), s. 16; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 123; Küpelioğlu Gelmez, *Mülkiyetin Zorunlu Devri*, s. 11; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 35.

¹⁰⁴ Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 37; Yargıtay 5. HD, T. 10.11.2020, E. 2020/7752, K. 2020/9688 kararında otoparkın KMK m. 4 gereğince otoparkın ortak yer niteliğinde olduğunu ve kullanım hakkının kat maliklerinin KMK m. 16 gereğince payı oranında, paylı mülkiyet hükümlerine göre kullanma hakkına sahip oldukları, ancak ortak yerlerin kullanım hakkının; kat maliklerince, bir veya birden fazla kat malikine verilmesi ve buraların kullanım şeklinin düzenlenmesinin mümkün olduğu, bu nedenle kat maliklerince buralara ilişkin kullanım hakkından da feragat edebileceği belirtilmiştir, (UYAP Portal), E. T. 20.02.2022; Benzer yönde Yargıtay 5. HD, T. 01.11.2021, E. 2021/8496, K. 2021/12347, (UYAP Portal), E. T. 20.02.2022.

¹⁰⁵ Yargıtay 18. HD, T. 14.12.2009, E. 2009/12544, K. 2009/11718 "Kat Mülkiyeti Yasasının 4.maddesinde ortak alan olarak kabul edilen terasın salt olduğu gibi kullanma şekli yönetim planı ile teras katta bulunan kat maliklerine verilmiştir. Yönetim planı ile kullanma şeklinin ve kimin tarafından kullanılacağı belirlenmesi terasın ortak alan olma niteliğinde bir değişiklik meydana getirmediği gibi burayı kullanan bağımsız bölüm maliklerinin dava konusu yere müdahale edip kendi bağımsız bölümlerine buranın bir bölümünü katacak şekilde onaylı mimari projeye aykırı olarak tesis ve değişiklik yapmaları yasal mevzuata uygun düşmez.", (UYAP Portal), E. T. 20.02.2022.

Kullanma ölçüsünün sözleşme ile belirlendiği durumlarda söz konusu kullanma ölçüsüne ilişkin anlaşma, kat malikinin külli ve cüzi haleflerini de bağlar.¹⁰⁶

Ortak yerler ve kullanma hakkı bakımından uygulamada sıklıkla uyuşmazlığa neden olan bir husus ise kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu bir taşınmazın zemin katında yer alan dükkânlar önündeki boşluklardır. Söz konusu dükkânlar önündeki boşlukların dükkâna mi ait olduğu yoksa ortak yer olarak mı sayılacağı konusu uyuşmazlıklara neden olmaktadır. Özellikle pastane, kafe, lokanta gibi işletilen dükkânların önündeki boşluğun da ilgili dükkân işletmecisi tarafından kullanılması durumu söz konusu olur. Bu noktada özellikle belirtmek gerekir ki, aksi kararlaştırılmadıkça dükkân önündeki boş alanlar, niteliği itibariyle kat mülkiyetinin kurulduğu anataşınmazın bir parçası olduğundan ortak yer olarak nitelendirilecektir. Bu nedenle bağımsız bölüm maliklerinin söz konusu alan üzerinde arsa payları oranında faydalanma hakları söz konusu olacaktır. Eğer belirtilen boş alanların dükkânların kapsamına alınması iradesi söz konusu ise, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında tapu siciline sunulacak yetkili idare tarafından onaylanmış projede ve resmi sözleşmede bu durumun gösterilmesi yahut bu kısımlardaki kullanma haklarının sözleşme ile dükkân sahiplerine bırakılması gerekir.¹⁰⁷

1.2.5 Eklenti

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun getirdiği yeni kavramlardan birisi de eklentidir. Bu kavram hukukumuza KMK ile girmiştir.¹⁰⁸ Eklenti kavramı da KMK'da tanımlanan kavramlardan olup, KMK'ya göre eklenti; *“bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler”* olarak tanımlanmıştır (KMK m. 2). Tanımdan da açıkça anlaşılacağı üzere bir yerin eklenti olarak nitelendirilebilmesi için bağımsız bölüm dışında olması ve bir bağımsız bölüme özgülenmiş olması zaruridir.¹⁰⁹ Özetle; bağımsız bölümün dışında bulunan ancak doğrudan bağımsız bölüme tahsis edilen yerler, eklenti olarak nitelendirilmektedir.¹¹⁰

¹⁰⁶ Yargıtay 5. HD, T. 10.11.2020, E. 2020/7752, K. 2020/9688, (UYAP Portal), E. T. 20.02.2022.

¹⁰⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 32-33; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 171; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 112; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 36; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 37-38.

¹⁰⁸ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 135; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 212; KMK bağlamında eklenti kavramı, TMK'daki eklenti kavramından farklılık arz etmektedir. Bu farklılık nedeniyle KMK'da geçen eklenti kavramı yeni bir kavramdır. KMK'daki eklenti kavramı ile TMK'daki eklenti kavramı arasındaki farklılıklara ilişkin geniş bilgi için bkz. Cemiloğlu, *Ortak Yer Kavramı*, s. 13-14.

¹⁰⁹ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 13; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Arcak -

Eklenti kavramına ilişkin olarak KMK'da örnekleyici nitelikte yerler sayılmış olup, bunlar kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi yerlerdir (KMK m. 6). Bu niteliğe sahip kısımlar bağımsız bölümün içerisindeyse eklenti olarak nitelendirilemeyecek, bağımsız bölümün bir parçası (müştemilat) olarak kabul edilecektir.¹¹¹

Örneğin; başka yerden girişi bulunmayan, yalnızca anayapıda yer alan dükkân içerisinden girişi bulunan depo yahut asma kat gibi yerler eklenti olarak kabul edilemez, bu şekildeki yerler içerisinde bulunduğu bağımsız bölümün müştemilatı olarak kabul edilir.¹¹² Zira eklenti kavramının Yasa'da yer alan tanımında da belirtildiği üzere bir yerin eklenti olarak kabul edilebilmesi için bağımsız bölümün dışında olması zorunlu unsurdur.

Bağımsız bölümlerde olduğu şekilde eklentilerin kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi aşamasında tanzim edilecek resmi senet içeriğinde ve yetkili idarece onaylanmış projede hangi yerlerin, hangi bağımsız bölümün eklentisi olduğunun açıkça belirtilmesi gerekir.¹¹³ Yine kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölüme ait sayfanın beyanlar hanesinde o bağımsız bölüme tahsis edilen eklentilerin gösterilmesi gerekir (KMK m. 6/2).¹¹⁴

Eklentiler, anayapının içinde olacağı gibi dışında da olabilir.¹¹⁵ Örneğin; anayapı dışında yer almasına karşın anataşınmaz içerisinde bulunan depo, garaj, kamelya gibi

Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 134; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 212.

¹¹⁰ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 26; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 15.

¹¹¹ Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 44; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 135; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 212; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 26.

¹¹² Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 41; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 26-27.

¹¹³ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 39; Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 44; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 135; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 212; Yargıtay 18. HD, T. 05.03.2013, E. 2013/601, K. 2013/3130 "Dava konusu garaj niteliğindeki eklentinin tapu kaydında 4 nolu bağımsız bölümün eklentisi olarak yazılı olduğu ve anataşınmaza ait onaylı mimari projesinde de 4 nolu bağımsız bölümün eklentisi olarak gösterildiğine göre doğrudan doğruya bu bağımsız bölüme tahsis edilmiş ve niteliğinin de garaj olduğu hususları dikkate alınarak dava konusu bu yerin ortak yerlerden sayılması isteminin reddine karar verilmesi gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 03.03.2022.

¹¹⁴ Eklentinin, beyanlar hanesine kaydının yapılmasının hukuki etkisi (kurucu nitelikte mi yoksa açıklayıcı nitelikte mi olduğu) doktrinde tartışmalıdır. Bu tartışmalara ilişkin geniş bilgi için bkz. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 105-107. Yargıtay 18. HD, T. 21.03.2006, E. 2006/1159, K. 2006/2286 "Kat irtifakı kurulurken 2 numaralı bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilen ve tapu siciline de bu şekilde geçirilen kayıt ile yönetim planı hükmü, bu anataşınmazdan sonradan bağımsız bölüm satın aldığı anlaşılın davacıları da bağlayacağı muhakkaktır. Davalının 2 numaralı bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilen kömürlükler ile garajı mimari projesine uygun tarzda kullanmasında herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır.", (UYAP Portal), E. T. 03.03.2022.

¹¹⁵ Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34; Arpacı, *Kat*

yerler anayayı dışında yer alsa da bir bağımsız bölüm ile ilişkilendirilebilir ve bu şekilde eklenti olarak kabul edilebilir.¹¹⁶ Anayapının dışında yer alan eklentilerin, mutlaka anataşınmaz içerisinde olması gerekir.¹¹⁷ Eklentilere, ortak yerlerde olduğu gibi eklenti için de ayrıca arsa payı ayrılmaz.¹¹⁸

Eklenti, anataşınmazdaki bağımsız bölümler ile ilişkilendirilir ve hangi bağımsız bölüm ile ilişkilendirilmiş ise o bağımsız bölümün maliki aynı zamanda eklentinin de maliki olur.¹¹⁹ Bu kapsamda eklenti hangi bağımsız bölüme tahsis edilmiş ise eklenti üzerindeki kullanma hakkı da o bağımsız bölüm malikine aittir.¹²⁰ Eklenti üzerinde kullanma hakkı ilgili bağımsız bölüm malikine ait olduğundan, eklentiler yönünden yapılacak masraflara da bizzat ilgili bağımsız bölüm maliki katlanacaktır, diğer kat maliklerinin bu bakımdan bir sorumlulukları söz konusu değildir.¹²¹

Depo, garaj gibi yerlerin eklenti mi, ortak yer mi yoksa bağımsız bölüm niteliğinde mi olduğu hususu uygulamada tereddüt arz eden durumlardandır. Bu gibi yerlerin niteliğinin tespitinde yetkili idarece onaylanmış proje ve maliklerin kullanım arzusu

Mülkiyeti Kanunu, s. 6; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 135; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 26; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 15.

¹¹⁶ Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 41.

¹¹⁷ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 135; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 212.

¹¹⁸ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 35; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 11; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 44; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 27.

¹¹⁹ Reisoglu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 38; Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 74.

¹²⁰ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 11; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Yargıtay 20. HD, T. 10.09.2018, E. 2017/3618, K. 2018/5453 "Kat mülkiyeti kurulurken 42 numaralı bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilen ve tapu siciline de bu şekilde geçirilen kayıt ile yönetim planı hükmünün, bu anataşınmazdan bağımsız bölüm satın aldığı anlaşılan davacıları da bağlayacağı muhakkak olup, davalılardan (...)’nın malik olduğu 42 numaralı bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilen kazan dairesi ve otoparkı tek başına kullanmasında herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır.", (UYAP Portal), E. T. 05.03.2022; Benzer yönde Bursa BAM 4. HD, T. 02.02.2022, E. 2021/1425, K. 2022/195, (UYAP Portal), E. T. 05.03.2022.

¹²¹ İstanbul BAM 36. HD, T. 07.06.2022, E. 2021/12, K. 2022/1268 "Dava dilekçesindeki talep; KMK’ya tabi anataşınmazda binanın terasının projesinde 79 nolu dükkânın eklentisi olarak kayıtlı olduğundan bu terasın yönetimce tamir ettirilir, tamir bedelinin 79 nolu dükkân sahibi davalıdan tahsili için yönetime izin verilmesi talebine ilişkin olup, yargılama aşamasında dava ıslah edilerek 12.930,00 TL tamir bedelinin tahsili talep edilmiştir. Mahallinde yeniden yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi heyet raporlarında dava konusu edilen terasın projesinde 79 bağımsız bölüm numaralı büronun eki olduğunu, 79 bağımsız bölüm numaralı büronun tapu kaydında 1/1 payının davacı adına kayıtlı olduğu, tapu kayıt örneklerine göre dava konusu 79 bağımsız bölüm numaralı büronun arsa payının diğer bağımsız bölümlerden fazla olduğu, dava konusu terasın 79 bağımsız bölüm numaralı büronun eklentisi olduğunu bildirmişlerdir. Bu gerekçelerle dava konusu terasın ortak yerlerden olmayıp, 79 nolu bağımsız bölümün eklentisi olduğunun kabulü ile davacı site yöneticiliği tarafından davalıya ait olduğu anlaşılan teras için yaptırılan teras su yalıtım bedelinden davalı sorumlu olduğundan davanın kabulüne karar verilmesinde bir hata bulunmamaktadır.", (UYAP Portal), E. T. 15.06.2022.

gözetilerek değerlendirme yapılması gerekir.¹²² Ayrı ayrı ve başlı başına kullanma durumu söz konusu ise bağımsız bölüm, bağımsız bölüm maliklerinin ortak kullanımına ve faydalanmalarına konu ise ortak yer, anayapıdaki bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi söz konusu ise eklenti olarak nitelendirilecektir.¹²³

Eklentinin hukuki niteliğine gelindiğinde ise; KMK'da eklentinin bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağı açıkça belirtilmiştir (KMK m. 6).¹²⁴ Bütünleyici parça; asıl şeyin sürekli olarak esas unsuru olan ve yok edilmedikçe, yıkılmadıkça yahut yapısı değiştirilmedikçe ayrılması olanaksız parçaları olarak tanımlanabilir.¹²⁵

¹²² Yargıtay 20. HD, T. 02.11.2017, E. 2017/4135, K. 2017/8818 "Kat Mülkiyeti Kanununun 2. maddesinde bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerin eklenti olduğu açıklanmış ve eklentilerin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedileceği ve anataşınmaza ait mimari projede de gösterileceği öngörülmüştür. Mahkemece yeniden anataşınmaza ait kat mülkiyeti kurulmasına esas alınan belediyece onaylı mimari proje ve bağımsız bölüm listesi belediyeden ve tapu müdürlüğünden getirtilerek davaya konu deponun bu projede 2 nolu bağımsız bölümün eklentisi olarak gösterilip gösterilmediği, kat mülkiyetinin kurulması sırasında malik olan kişilerin iradelerinin eklenti kurulması yönünde olup olmadığı hususunda bilirkişi kurulundan rapor alınması gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 07.03.2022; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 11; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 154; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 39; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; "Kanunda mutlak ortak yer olarak sayılan yerler dışındaki bütün tesislerin eklenti olarak bağımsız bölüme tahsis edilmesi mümkündür. Bu kapsamda oyun yeri, otopark, bahçe, çiçeklik gibi yerlerin de eklenti olarak nitelendirilmesi mümkündür. Ancak kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bir taşınmazda oyun yeri, otopark, bahçe, çiçeklik gibi yerler ayrıca mevcut değilse bu yerler niteliği itibarıyla bütün bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanıp yararlanabilecekleri yerlerdir. Bu nedenle bu yerlerin eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsisi KMK m. 4'e aykırılık teşkil eder. Diğer kat malikleri yok sayılarak bu gibi yerlerin belli bağımsız bölümlerin istifadesine sunmak doğru değildir. Bu durum bağımsız bölüm malikleri arasında kıskançlığa ve ihtilaflara sebebiyet verecek niteliktedir. Bu sonuç da KMK'nın amacına aykırılık teşkil eder. Bu nedenle, kat mülkiyetine konu bir taşınmazda böyle tesisler var ve yalnızca bir tane ise bunların ortak yer olarak sayılması gerekir. Ancak taşınmazda böyle yerlerin sayısı birden fazla ise, fazla olanların eklenti olarak bağımsız bölüme tahsisi mümkündür. Örneğin; kat mülkiyetine konu bir taşınmazda, anayapının dışında iki adet oyun yeri, iki adet çiçeklik yahut iki adet bahçe var ise bu oyun yeri, çiçeklik yahut bahçelerden birisinin tüm kat maliklerinin istifadesine sunulması, diğerinin ise bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilmesi mümkündür.", Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 28-29.

¹²³ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 39; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 155; Depoların niteliğinin tespitinde esas alınması gerekli hususlara yönelik detaylı bilgi için bkz. Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 139-142; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 217-220.

¹²⁴ "KMK m. 6'da eklentilerin, bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğu belirtilmiş ise de Yasa'da yer alan bu ifade yanlıştır. TMK m. 684'de yer alan bütünleyici parçanın koşulları nazara alındığında ve özellikle depo, kömürlük gibi bağımsız bölümlerle maddi bir bağlantısı bulunmayan yerleri teknik anlamda bütünleyici parça olarak kabul etmeye, saymaya imkân bulunmamaktadır." Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 614-615; Benzer yönde, Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 16.

¹²⁵ Aybay-Sanal'a göre; KMK'da bütünleyici parça terimi Medeni Kanun'daki "mütemmim cüz" teriminin karşılığı olarak kullanılmıştır. Bütünleyici parçanın söz konusu tanımından hareketle eklentiler için kullanılan bütünleyici parça teriminin doğru olmadığı düşünülebilir. Ancak bu düşünce yerinde değildir. Zira Yasa'da eklentilerin bütünleyici parça olduklarını değil bütünleyici parça "sayılacakları" belirtilmiştir. Bu nedenle eklentiler yönünden, bütünleyici parça kavramında bulunması gereken asıl şey ile aralarındaki sıkı maddi bağlılık şartının aranmasına gereklilik bulunmamaktadır. Bu nedenle, bütünleyici parçaya ilişkin yasal düzenlemeler eklentiler için de uygulama alanı bulacaktır, Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 42-43; Aynı yönde bkz. Arpacı,

Örneğin; bir çatının kiremitleri, inşaatta kullanılan demirler ya da bir evdeki su, elektrik tesisatı bütünleyici parça niteliğindedir.¹²⁶

Eklentinin bu niteliği gözetildiğinde; bağımsız bölümün devri, kiralanması rehin sözleşmesine konu edilmesi hâlinde söz konusu bağımsız bölüme ait eklentilerin de kendiliğinden ilgili hukuki işlem kapsamında kaldığı noktasında tartışma bulunmamaktadır (KMK m. 6).¹²⁷

Eklentinin bağımsız bölümden ayrı tasarrufunun mümkün olup olmadığı hususunda ise doktrinde farklı görüşler söz konusudur.

Bir kısım yazarlar eklentinin hukuki niteliği itibariyle bağımsız bölümün bütünleyici parçası olmasının, mutlak olarak bağımsız bölümden ayrı tasarruf edilemeyeceği anlamına gelmediğini, bu durumun bağımsız bölüm malikine eklentiye mutlaka kendin kullanacaksın demek anlamına geleceğini, bu durumun da bağımsız bölüm malikinin tasarruf hakkına müdahale oluşturacağını ifade etmektedirler.¹²⁸ Bu düşüncedeki yazarlara göre; eklentinin, aynı anataşınmazda bağımsız bölümü olsun ya da olmasın herhangi bir kişiye kiralanması mümkündür.¹²⁹

Yine bu görüşteki yazarlara göre; eklentinin, aynı anataşınmaz içerisinde bağımsız bölüm maliki bulunan kimseye devrinde engel bulunmamaktadır. Zira eklentinin devri hâlinde, devralan malikin, sahibi bulunduğu bağımsız bölüm ile söz konusu eklenti arasında ilişki kurulabilir, bu şekilde eklenti söz konusu bağımsız bölüme bağlanabilir.¹³⁰

Eklentinin, bağımsız bölümden ayrı tasarrufunun mümkün olmadığı görüşünde olan yazarlara göre ise eklenti; hukuki niteliği itibariyle bağımsız bölüme tabi olup, bağımsız bölümden ayrı olarak tasarruf işlemine konu edilmesi mümkün değildir.¹³¹

Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 25.

¹²⁶ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 289; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 160.

¹²⁷ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 11; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 155; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 45; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 44.

¹²⁸ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 42.

¹²⁹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 645; Örneğin; aracı bulunmayan bir bağımsız bölüm maliki, eklenti niteliğini haiz otoparkta bulunan yerini birden fazla aracı bulunan başka bir kat malikine kiralaması mümkündür, söz konusu otopark yerini yalnızca ilgili bağımsız bölüm maliki kullanacağını savunmak hak ve hukuk kurallarına aykırılık teşkil eder. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 42-43.

¹³⁰ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 43.

¹³¹ Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 27; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 136-137; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 214-215; Sinanoğlu, *Yönetimde Müdahale*, s. 14; Germeç, *Kat Mülkiyeti*

Bağımsız bölüme malik olan kimse bu bağımsız bölüme özgülenmiş eklentilerin de maliki olacağından, eklentilerin hukuki kaderi, özgüldüğü bağımsız bölümün hukuki kaderine bağılıdır.¹³²

Yargıtay da bağımsız bölümden ayrı tasarrufunun mümkün olmadığı bağımsız bölümden ayrı tasarrufunun mümkün olmadığı görüşündedir. Yargıtay, eklentilerin niteliği itibariyle bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğunu ve bu nedenle ilgili bağımsız bölüm maliki haricindeki kimseler tarafından kullanılmasının mümkün olmadığını belirtmektedir.¹³³

Kanaatimizce eklentinin bağımsız bölümden ayrı tasarrufu mümkün değildir. Zira KMK m. 6 gereğince eklentiler, bağımsız bölümün bütünleyici parçasıdır. Yukarıda da ifade edildiği üzere söz konusu düzenleme doktrinde eleştirilmekteyse de mevcut yasal düzenleme kapsamında eklentinin bu hukuki niteliği uyarınca değerlendirme yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda da bütünleyici parçanın, asıl şeyden ayrı tasarrufu söz konusu olamayacağından, KMK bağlamında da eklentinin, bağımsız bölümden ayrı tasarruf edilmesinden söz edilmesi mümkün değildir.

Bir bağımsız bölümün garaj, kömürlük ve depo gibi birden çok eklentisi olabilir.¹³⁴ Buna karşın, bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilip edilemeyeceği hususu tartışmalıdır.

Bir eklentinin, birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilebileceğini savunan yazarlara göre; eklentinin, tek bir bağımsız bölüm ile ilişkilendirilmesi zaruri olmayıp, birden fazla bağımsız bölüm ile de ilişkilendirilmesi mümkündür.¹³⁵ Zira bu hususta yasal bir engel bulunmamaktadır. Bu durumda eklenti olarak kabul edilen yerler üzerinde, ilişki kurulan birden fazla bağımsız bölüm malikinin müşterek mülkiyeti söz konusu olacaktır.¹³⁶

Hukuku, s. 75.

¹³² Ergül, Işıl, *Tapu Sicilinde Beyanlar* (Galatasaray Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011), s. 102.

¹³³ Yargıtay 18. HD, T. 30.05.2016, E. 2015/11916, K. 2016/8583, (UYAP Portal), E. T. 15.03.2022; Yargıtay 18. HD, T. 12.07.2010, E. 2010/3737, K. 2010/10668, (UYAP Portal), E. T. 15.03.2022.

¹³⁴ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 138; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 216; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 74; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 108; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 32.

¹³⁵ Kılıç , Yaren, *Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar* (Dokuz Eylül Üniversitesi: İzmir, Yüksek Lisans Tezi, 2017), s. 156; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 15.

¹³⁶ Gökmar, *Örnekleleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 39; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 158-159; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 16-17.

Bir eklentinin, birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilebileceğini savunan bir kısım yazarlara göre bu durum aynı anayapıdaki bağımsız bölümler için geçerlidir. Aynı anataşınmazda birden fazla anayapı söz konusu ise örneğin bir anayapıda yer alan kömürlük, yer aldığı anayapıdaki bağımsız bölümler yönünden eklenti olarak tahsis edilebilir. Söz konusu kömürlüğün, bulunduğu anayapı dışındaki başka bir anayapıda yer alan bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilmesi mümkün değildir.¹³⁷ Bir eklentinin, birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesi durumunda söz konusu eklentinin “*ortak eklenti*” olarak tanımlanacağı belirtilmektedir.¹³⁸ Ne var ki, bir yer (depo, garaj, kömürlük, su deposu vs.) tapuda tüm bağımsız bölümler ile eklenti olarak ilişkilendirilse dahi bu durumda eklentiden değil, ortak yerden söz edilebilir.¹³⁹

Bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesinin mümkün olmadığını savunan yazarlara göre ise KMK m. 6’de tekil kavramlara yer verilmiş olup bağımsız bölüm malikinin eklentinin de tek başına maliki olacağı belirtilmiştir. Maliki tek olan bir şeyin birden fazla bağımsız bölümün bütünleyici parçası olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bu hususta Yasa’da yer alan söz konusu düzenlemenin katı yorumlanması gerekir. Bu nedenle, bir eklentinin, birden fazla bağımsız bölüme tahsisi mümkün değildir.¹⁴⁰

Eklenti ile ortak yer kavramları arasındaki farklılığa geldiğimizde; her iki kavram da birbirinden farklılık arz eden kavramlardır. Ortak yerin anataşınmazdaki tüm bağımsız bölümlere arsa payı oranında bağlılığı söz konusu olup, kat maliklerinin ortak yerlerde müştereken kullanma hakları söz konusudur. Oysaki eklenti, doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme özgülenmiş, münhasıran özgülenen kat malikinin mülkiyet ve buna bağlı olarak kullanım hakkına sahip olduğu yerlerdir.¹⁴¹ Bu

¹³⁷ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 158-159; Gökner, *Örnekleleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 50-51; Reisoğlu’na göre eklentilerin birden fazla bağımsız bölüme tahsisi mümkün olup, bu durumda beyanlar hanesine ilgili bağımsız bölümlerin numaralarının yazılması gerekir, Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 39.

¹³⁸ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 13.

¹³⁹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 16.

¹⁴⁰ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 108; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 215-216; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 138-139; Cemiloğlu, *Ortak Yer Kavramı*, s. 16; Küpelioğlu Gelmez, *Mülkiyetin Zorunlu Devri*, s. 7; Arpacı ’ya göre bir eklentinin, birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilebileceğini kabul etmek söz konusu eklenti üzerinde bağımsız bölüm maliklerinin müşterek mülkiyet hükümlerine göre tasarrufta bulunması anlamına gelir. Bu durumda kat mülkiyetine konu bir taşınmazdaki bir eklentinin tüm bağımsız bölümlere tahsis edilmesi ile bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanıp faydalanacakları ortak yer kavramı arasında fark kalmayacaktır, Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 27.

¹⁴¹ Gökner, *Örnekleleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 40; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 34.

kapsamda ortak yerler tüm bağımsız bölüm maliklerine ait olduğu hâlde, eklenti yalnızca hangi bağımsız bölüme tahsis edilmiş ise o bağımsız bölümün malikine aittir.¹⁴²

1.2.6 Kat maliki

Yasa’da yer alan tanımından hareketle kat maliki kat mülkiyetinin söz konusu olduğu anataşınmazdaki bağımsız bölümlerden birisi yahut birden fazlası üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı bulunan kişi olarak tanımlanabilir (KMK m. 2).¹⁴³ Kat maliki kavramı kısaca, kendine özgü niteliği bulunan kat mülkiyeti hakkının sahibi olarak tanımlanabilir.¹⁴⁴

Kat mülkiyetinin niteliği gereğince kat maliki, kat mülkiyetinin tesis edildiği taşınmazdaki paylı mülkiyet payından kaynaklı ve onunla bağlantılı bir biçimde kendine özgü bir mülkiyet hakkı olan kat mülkiyeti hakkının sahibi olmakta ve bu suretle de kat maliki olarak tanımlanmaktadır.¹⁴⁵

Kat malikleri gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Bu hususta herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Yine bir bağımsız bölüme birden fazla gerçek yahut tüzel kişinin malik olması söz konusu olabileceği gibi bir kişinin birden fazla bağımsız bölümde malik olması da söz konusu olabilecektir.¹⁴⁶

Kat maliki kavramı KMK açısından oldukça önemli bir kavramdır. KMK’da kat mülkiyeti hukuki ilişkisindeki istemleri, hakları, borçları, yetki ve sorumlulukları ele alan düzenlemeler bu kavram (kat maliki) bağlamında düzenlenmiştir.¹⁴⁷

1.2.7 Kat irtifakı ve kat irtifakı sahibi

Kat irtifakı kavramı yasal tanımından hareketle bir arsa üzerinde kat mülkiyeti kurulmak üzere yapılması planlanan yahut yapım aşamasında olan bir veya birden fazla yapının bağımsız bölümlerine yönelik olarak o arsa üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan maliki yahut malikleri tarafından kurulan irtifak hakkı çeşidi olarak

¹⁴² Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 44; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 120; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 33.

¹⁴³ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 28.

¹⁴⁴ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 21; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 6; Bozkurt, *Kat Maliklerinin Hakları*, s. 23; Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 17.

¹⁴⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 75.

¹⁴⁶ Karabay, *Kat Maliklerinin Hak ve Borçları*, s. 14.

¹⁴⁷ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 21.

tanımlanabilir (KMK m. 2).¹⁴⁸ Söz konusu bu irtifak hakkı sahipleri de kat irtifakı sahibi olarak tanımlanmaktadır (KMK m. 2).¹⁴⁹

Kat irtifakı kavramı Türk Medeni Kanun'da (TMK) düzenleme alanı bulan irtifak haklarının bir özel türü olup KMK ile ihdas edilmiş bir kavramdır.¹⁵⁰ Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramları KMK ile hukukumuzda girmiştir. Kat mülkiyeti, nasıl kendine özgü nitelikleri bulunan bir çeşit mülkiyet hakkı ise kat irtifakı da kendine özgü nitelikleri bulunan bir irtifak hakkı çeşididir.¹⁵¹

Kat irtifakı, yapı yahut yapıların tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine geçiş için ön kuruluş olarak da nitelendirilebilir.¹⁵² Yine doktrinde kat irtifakı kavramı kat mülkiyetine yönelik “*ara hak*” olarak da nitelendirilmiştir.¹⁵³ Zira bir taşınmazda kat irtifakı kurulmasının nihai amacı söz konusu taşınmazda kat mülkiyetinin kurulmasıdır.¹⁵⁴

¹⁴⁸ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 21; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 57; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 78; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 77; Kat irtifakının kişi lehine kurulan bir irtifak hakkı olmayıp, arazi ya da taşınmaz lehine kurulan bir irtifak hakkı olduğuna yönelik gerekçeli açıklamaya dair bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 23; “KMK, kat irtifakı kurumu ile kat mülkiyetine geçişinin öngörüldüğü yapı yahut yapıları inşa etme borcunun, henüz inşaat başlanmadığı veya başlanmasına rağmen henüz tamamlanmadığı aşamada paylı mülkiyet paylarına bağlanmasını ve böylece paylı mülkiyet hakkının devri hâlinde devralan paydaşın inşaat borcunun borçlusuna hâline gelmesi olanağını sağlamıştır. Bu kapsamda paylı mülkiyet paylarına, inşaat yapma ve kat mülkiyeti tesis etme borcunun bağlanması kat irtifakı olarak tanımlanmaktadır.”, Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 632; Kat irtifakının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine benzeyen bir hukuki yapı olduğuna yönelik açıklamalar için bkz. Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 11924.04.1978 tarihli ve 3/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda kat irtifakı, yapılmakta bulunan veya ileride yapılacak olan bir yapının, bağımsız bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra tesis edilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere arsa payına bağlı olarak kurulan bir irtifak çeşidi olarak tanımlanmıştır, RG, T. 10.06.1978, S. 16312, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16312.pdf>, (E.T. 17.03.2022).

¹⁴⁹ Medeni Kanun'da irtifak haklarına yönelik düzenlemelerde “irtifak hakkı”ndan söz edildiğinden KMK'da da “kat irtifakı hakkı sahibi” teriminin kullanılması gerektiğine dair bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 23.

¹⁵⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 22; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 21; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 1-2; Kat irtifakının, KMK'da bir irtifak hakkı olarak düzenlenmesinin Eşya Hukukunun irtifak hakkına yönelik temel kaidelerine uygun olmadığı yönündeki eleştiri için bkz. Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 633.

¹⁵¹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132-133.

¹⁵² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 77; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132; “Kat irtifakı, kat mülkiyetine geçişin ön aşaması niteliğindedir.” Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 52; Özmen/Kır'a göre kat irtifakına ilişkin düzenlemelerin amacı, bağımsız bölümlerin yapının henüz tamamlanmaması nedeni ile oluşmadığı ve kat mülkiyetine geçilmediği dönemde bir birlik ilişkisi içinde olan hak sahiplerinin çatışan menfaatlerini düzene sokmaktadır, Özmen, E. Sâba - Kır, Hafize, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/ 5912 Sayılı Kanunlar)* (Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları: İstanbul, 2010), s. 63.

¹⁵³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 22.

¹⁵⁴ Özkan Saruhan, *Değişiklik Tasarısı*, s. 12.

Kat mülkiyeti kavramı tamamlanmış yapılarda söz konusu iken kat irtifakı kavramı yapılmakta olan yahut ileride yapılacak yapılarda söz konusu olur.¹⁵⁵ Diğer bir ifadeyle tamamlanmış yapılarda kat irtifakı kurulması mümkün değildir.¹⁵⁶ Yapılmakta olan yapıdan kasıt, yapı yönünden yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olmasıdır. Yapı fiilen tamamlanmış olsa dahi, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise hukuken tamamlanma söz konusu olmadığından bu aşamada da kat irtifakı kurulması mümkündür.¹⁵⁷

Kat irtifakının kurulmuş olduğu yapıda yahut yapılarda inşaat aşamasının tamamlanıp yapı kullanma izin belgesinin (iskân) alınması sonrasında arsa maliklerinin yahut kat irtifakı sahiplerinden birisinin istemi ile söz konusu yapıda resen kat mülkiyeti kurulur (KMK m. 3).

Taşınmazda kat irtifakı tesis edilip yapının inşası tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine geçiş için KMK'da herhangi bir süre öngörülmemiştir. Bu nedenle; uygulamada kat irtifakı tesis edildikten sonra yapı tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınsa da yıllarca kat mülkiyetine geçiş yapılmaması, kat irtifakı rejiminin devam ettirilmesi durumu söz konusudur.¹⁵⁸ Kanun koyucu bu durumun önüne geçmek amacıyla öncelikle 2009 yılında 5912 sayılı Yasa ile KMK'nın m. 3/3 ve m. 14/3'de yer alan düzenlemeleri değiştirmiş ve tapu dairelerince kat mülkiyetine geçişin resen yapılabilmesi imkânını tanımıştır. Ancak KMK m. 14/3'de yer alan düzenleme 2021 yılında 7327 sayılı Yasa ile kaldırılmış, m. 14/3'de yer alan düzenlemeye 7327 sayılı Yasa ile KMK m. 10/6'da yer verilmiştir.¹⁵⁹ Güncel durumda yapı tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapı kullanma izin belgesi düzenleyen yetkili idare, kadastro müdürlüğü ve tapu müdürlüğü tarafından KMK m. 10/6'da belirtilen işlemlerin yapılması ile kat irtifakının kurulduğu taşınmazlarda resen kat mülkiyetine geçiş işlemleri yapılacaktır.¹⁶⁰

¹⁵⁵ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 21; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 41; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 132.

¹⁵⁶ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 198; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 41; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 78; Sinanoğlu, *Yönetimde Müdahale*, s. 21.

¹⁵⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 2; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 2.

¹⁵⁸ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 84.

¹⁵⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 77.; 7327 sayılı Yasa'nın gerekçesi için bkz. <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss266.pdf> (E. T. 17.03.2022).

¹⁶⁰ KMK m. 10/6: "Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini düzenlenir. Tapu

Kat irtifakı, kat mülkiyetine geçiş için ön kuruluş olduğundan kat mülkiyetinde olduğu şekilde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli daire, dükkân, iş bürosu, mağaza, depo gibi yerler kat irtifakının konusunu oluşturur.¹⁶¹ Ancak kat irtifakında, kat mülkiyetindeki aksine ayrıca arsa payı bırakılması söz konusu değildir.¹⁶² Yine kat mülkiyetinin aksine ortak yerler ve eklentiler kat irtifakı hakkı kapsamında değildir.¹⁶³

Kat irtifakı arsa payına bağlı olarak kurulan bir irtifak hakkı çeşidi olup, arsa payının devri hâlinde yahut miras yoluyla intikalinde, arsa payı ile birlikte kat irtifakı da devir/intikal kapsamında kalır.¹⁶⁴ Kat irtifakı arsa payına bağlı olarak kurulduğundan, taşınmazda arsa payı bulunmayan kimse lehine kat irtifakı kurulması mümkün değildir.¹⁶⁵

Kat irtifakının kurulduğu arsa üzerinde bu hakla bağdaşmayan irtifakların kurulması mümkün değildir (KMK m. 5). Örneğin; kat irtifakına konu taşınmazda üçüncü bir kişiye üst hakkı tanınması mümkün değildir.¹⁶⁶

Kat mülkiyetine geçiş ile kat irtifakı sahipleri artık kat malikleri olarak nitelendirilecektir. Ancak kat irtifakı tesis edilmiş bir anataşınmazdaki yapının fiilen tamamlanmış olması ve yapıda yer alan bağımsız bölümlerin asgari üçte ikisinin fiilen kullanımının söz konusu olduğu durumlarda kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, anataşınmazın yönetimindeki uyuşmazlıklar kat mülkiyeti hükümlerine göre çözümlenecektir (KMK m. 17/3).

1.2.8 Arsa payı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda arsa payı; bağımsız bölümlere özgülünen ortak mülkiyet payları olarak tanımlanmaktadır (KMK m. 2). Tanımdan da anlaşıldığı üzere paylara ayrılan şey arsa değil, bağımsız bölümlere özgülünenmiş olan mülkiyet hakkıdır.¹⁶⁷

müdürlüğüne gönderilen tescil bildiri üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12'nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemler, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır."

¹⁶¹ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 198; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 83.

¹⁶² Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 206; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 137.

¹⁶³ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 206; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 144; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 78.

¹⁶⁴ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 197; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 144; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 206; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 320.

¹⁶⁵ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 41; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 635.

¹⁶⁶ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 642.

¹⁶⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 78; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 72; Bekar, *Toplu Yapılar*,

Kat mülkiyeti hukuki rejimi esasen müşterek mülkiyete dayanmakta olduğundan, kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet haklarını, anataşınmaz üzerindeki mülkiyet hakları ile bağlantılı kılmak üzere arsa payı kavramı ortaya çıkmıştır.¹⁶⁸ Bu bakımdan, arsa payı ile bağımsız bölüm kavramları birbirlerine sıkı sıkıya bağlı, ayrılmaz nitelikte kavramlardır.¹⁶⁹

Kat malikleri bağımsız bölüm üzerinde bağımsız nitelikte bir mülkiyet hakkına sahip olmakla birlikte ayrıca anayapının yer aldığı arsanın da paylı malikidir.¹⁷⁰ Kat malikleri yalnızca anayapının fiilen üzerinde bulunduğu kısma denk gelen arsa üzerinde değil, mevcut ise anataşınmaz içerisinde bulunan anayapı dışındaki bahçe, otopark vs. gibi yerlerin bulunduğu arsanın tamamı üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahiptir.¹⁷¹

Arsa payı kavramı kat mülkiyeti hukukunda önemli bir kavramdır.¹⁷² Daha önce de belirtildiği üzere kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakları arsa payı oranında müşterek mülkiyet olup, burada arsa payı ile sözü edilen aslında kat mülkiyetine özgü nitelikleri bulunan paydır.¹⁷³ Bir yapıda kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulurken bağımsız bölümler yönünden arsa paylarının ayrı ayrı belirlenmesi zorunludur, arsa payı belirlenmeden kat mülkiyeti de kat irtifakı da kurulması mümkün değildir.¹⁷⁴

Kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulurken her bir bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payının nasıl ve ne şekilde tespit edileceği hususu KMK m. 3/2’de belirtilmiştir. Bu düzenlemeye göre her bir bağımsız bölümün konum ve büyüklükleri gözetilerek belirlenecek rayiç değerleri ile oranlı şekilde arsa payları tespit edilecektir. Bu esaslara uyulmadan yapılan tahsis işlemine ilişkin olarak her kat maliki veya kat

s. 34; Bu nedenle “arsa payı” kavramının kullanılmasının hatalı olduğuna dair görüş için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 12.

¹⁶⁸ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 34; Paylı mülkiyet olmaksızın kat mülkiyetinden söz edilemeyeceği, arsa payı kavramı ile kat mülkiyetini paylı mülkiyete dayalı özel bir mülkiyet hali olarak anlamanın güç olduğuna dair arsa payı kavramının kullanılmasına yönelik eleştiriler için bkz. Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 31.

¹⁶⁹ Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 35.

¹⁷⁰ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 10; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 32; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 68.

¹⁷¹ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 32.

¹⁷² Arsa payı kavramı KMK’nın yanı sıra uygulamada Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak da bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında da önemli bir kavramdır. Zira anılan Kanun’da arsa payına bağlı olarak önemli düzenlemelere yer verilmiştir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Durmazgezer, *Arsa Payı*, s. 52-68.

¹⁷³ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 72.

¹⁷⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24.

irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesini mahkemeden isteyebilir (KMK m. 3/2).

Kat mülkiyetinde, TMK'daki paylı mülkiyet kurallarına uygun şekilde bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak tahsis edilen arsa payı ile bağımsız bölüm malikinin ortak yerler üzerindeki payı sıkı sıkıya bağlıdır.¹⁷⁵ Bu nedenle kat mülkiyetinin kurulması aşamasında bağımsız bölümlerin arsa paylarının özenle tespiti gerekir.¹⁷⁶ Zira çalışmamızın ilerleyen kısımlarında da açıklanacağı üzere KMK'da bağımsız bölüm maliklerinin hak ve yükümlülüklerinin tespitinde genel olarak arsa payları esas alınmaktadır.¹⁷⁷

Anataşınmazda kat irtifakı yahut kat mülkiyetine geçilmeden evvel anataşınmaz maliklerinin sahip oldukları paylar, kat irtifakına yahut kat mülkiyetine geçildikten sonra arsa payına dönüşmektedir.¹⁷⁸ Bu dönüşüm sonrasında arsa payı üzerindeki hak, artık bağımsız bölümlerde kat maliklerinin sahibi olduğu mülkiyet haklarından bağımsız değildir. Diğer bir anlatımla arsa payının, bağımsız bölümlerde mevcut mülkiyet hakkından bağımsız bir hukuki varlığı söz konusu değildir.¹⁷⁹ Bu nedendir ki, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulurken arsa payları belirlendikten sonra mutlak surette bu payların bağımsız bölümlerle irtibatı sağlanacaktır.¹⁸⁰

Anataşınmazda, bağımsız bölümlere tahsis edilmeyen kat mülkiyetine yahut kat irtifakına bağlanmamış arsa payı bırakılması mümkün değildir (KMK m. 5/2).¹⁸¹ Örneğin; 9 bağımsız bölümün bulunduğu bir anataşınmazda kurulacak kat mülkiyetinde her bir bağımsız bölüme 1/10 arsa payı verilmek ve bakiye 1/10 arsa payının ileride yapılması planlanan 10. Bağımsız bölüm yönünden kullanılması

¹⁷⁵ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 608-609; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 97-98.

¹⁷⁶ Arsa paylarının tespitinde bağımsız bölümlerin, arsa paylarının tespiti tarihindeki değerlerinin esas alınması gerektiğine ve arsa paylarının tespitindeki usule ilişkin detaylı bilgi için dair bkz. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 33-35; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 68-69; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 97-98; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 57-68; Özmen- KIR, *Şerh ve Eleştiri*, s. 4.

¹⁷⁷ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 100.

¹⁷⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 78.

¹⁷⁹ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 72.

¹⁸⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24.

¹⁸¹ Bu kapsamda ortak yerlere, tesislere, kapıcı dairesine arsa payı tahsisi mümkün değildir. Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 32; "Bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplamı 1 olmak durumundadır. Yani anataşınmazın bir kısmı kat mülkiyeti kapsamı dışında bırakılmaz.", Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 21.

düşüncesi ile hareket edilerek kat mülkiyeti kurulamaz.¹⁸² Esasen kat irtifakında da aynı durum söz konusudur. Taşınmazdaki arsa payının tamamının bağımsız bölümlere dağıtılmış olması zorunludur.

Kat mülkiyeti ile arsa payı arasında sıkı sıkıya bir bağlantı söz konusudur. Bu nedenle kat mülkiyetinin devri yahut miras yoluyla intikali hâllerinde arsa payı da kendiliğinden geçer.¹⁸³

1.2.9 Sözleşme

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat mülkiyeti hukuku bağlamında sözleşme kavramı kat mülkiyetinin yahut kat irtifakının kurulmasına ilişkin resmi senet olarak tanımlanmıştır (KMK m. 2).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 13 gereğince tapu memuru, ibraz edilen belgelerin usulüne uygun olduğunu, eksiksiz ibraz edildiğini ve istemde bulunan tarafların yetkili olduklarını tespit ettiği takdirde kat mülkiyeti yahut kat irtifakı kurummasına dair resmi sözleşmeyi tanzim eder.¹⁸⁴ KMK m. 2'de yer alan sözleşmenin yasal tanımından ve KMK m. 13'de yer alan sözleşmeye ilişkin düzenlemelerden hareketle kat mülkiyeti hukuku bağlamında sözleşme kavramı kat mülkiyetinin yahut kat

¹⁸² Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 101.

¹⁸³ Odyakmaz, *Son Değişiklikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 10-11; Özkan, *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, s. 32; Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 40; Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 18; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 97; Yargıtay 5. HD, T. 26.05.2021, E. 2021/2974, K. 2021/7722, "*Arsa payı ile çatı katındaki ortak yerlerde ortak mülkiyet sahibi olan kat maliklerinin, kanunun 5. maddesine göre arsa paylarını, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devretmeleri de mümkün değildir.*", (UYAP Portal), E. T. 19.03.2022.

¹⁸⁴ Kat mülkiyetinin kurulmasında tapu memuruna ibraz edilmesi gereken belgeler KMK m. 12'de sayılmıştır. KMK m. 12: "*Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir: a) (Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi. b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran bir malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı*"; Belgeler konusunda detaylı bilgi için bkz. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 289-296; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 43-50; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 61-85.

irtifakının kurulması aşamasında kurucu nitelikteki Tapu Müdürlüğü'nde tanzim edilen resmi senet olarak tanımlanmaktadır.¹⁸⁵

Resmi sözleşme KMK m. 13/1 gereğince yalnızca tapu memuru tarafından tanzim edilir. Noterlik nezdinde tanzim edilmiş sözleşme, kat mülkiyetinin tescili için geçerli bir sözleşme değildir.¹⁸⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanımı yapılan sözleşme kavramı kat mülkiyetine özgü bir kavram olarak tanımlanmış olup bir özel hukuk işlemi niteliğinde bulunan sözleşme ile aynı kavramlar değildir.¹⁸⁷ Her ne kadar KMK'da "sözleşme" ifadesine yer verilmiş ise de esasen sözleşmeden kastedilen kat irtifakı yahut kat mülkiyetinin kurulması iradesinin ilgili kişi yahut kişilerce tapu idaresine beyan etmeleridir. Arsa maliki tek kişi ise söz konusu bu kurma iradesinin açıklanması özel hukuk anlamında tek yanlı işlem olduğundan "sözleşme" olarak nitelendirilemeyecek ise de KMK m. 2'de yer alan tanım gereğince KMK anlamında "sözleşme" olarak ifade edilecektir.¹⁸⁸

Sözleşmede diğer bir ifadeyle resmi senet içeriğinde kat mülkiyetinin kurulacağı taşınmazın niteliği, bağımsız bölümlerin sayısı, kat maliklerinin isimleri, her bir bağımsız bölüm yönünden tahsis edilen arsa payı, yapıya ait onaylı projeye ilişkin onama tarihi ve sayısı, yönetim planı örneği yahut yönetim planının tarih ve sayısı, ortak yerlere ilişkin tespitler ile kat maliklerince sözleşmede yer alması talep edilen diğer hususlar yer alır.¹⁸⁹ Kat mülkiyeti yahut kat irtifakının doğuşu, resmi senetle ve tapu siciline tescil ile gerçekleşir (KMK m. 10/1).

Sözleşmeyi diğer bir ifade ile resmi senedi kat mülkiyetinin kuruluş işlemleri arasında yer alan ve KMK m. 12/1'de belirtilen "dilekçe" ve taşınmazın yönetimine yönelik kuralların yer aldığı "yönetim planı"ndan ayırtırmak gerekir. Dilekçe ile yönetim planı kat mülkiyetinin kurulması aşamasındaki irade açıklamalarını içerse de

¹⁸⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 78; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24; Küpelioglu Gelmez, *Mülkiyetin Zorunlu Devri*, s. 17.

¹⁸⁶ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 42-43; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 53; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 48; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 87.

¹⁸⁷ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 12; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24.

¹⁸⁸ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 24; Gökner'a göre sözleşme iki taraflı bir işlem olduğundan, arsa malikleri birden fazla kişi ise, tüm arsa maliklerinin kat mülkiyetinin kurulması için tek bir kişiyi vekil tayin etmeleri hâlinde tek kişi ile sözleşme yapılamayacağından en az iki yetkili tarafından resmi sözleşmenin imzalanması gerekir. Tüm maliklerce vekil tayin edilen kişinin söz konusu işlemi tek başına yapabilmesi mümkün değildir, Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 57.

¹⁸⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 302; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 203; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 49; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 89; Çeliker, Gönül, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı* (İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2012), s. 31.

taşınmaz üzerindeki mülkiyetin kat mülkiyetine çevrilmesi işlemi olan tasarruf işleminin hukuki nedeni değildir. Sözleşme ise söz konusu bu işlemin hukuki nedenidir.¹⁹⁰ Dilekçe ile yönetim planı malikin yahut paydaşların yaptığı bir taraf işlemi iken, sözleşme bizzat tapu memurunun katılımı ile tanzim edildiğinden tapu kütüğü işlemidir.¹⁹¹

1.2.10 Toplu yapı

Kat Mülkiyeti Kanunu, mevzuatımıza 1965 yılında girmiş olup, bu dönemdeki sosyal ve ekonomik koşullar gözetilerek kanun koyucu tarafından KMK, tek parsel, tek yapı ve tek yapıda mevcut birden fazla bağımsız bölüm teorisi üzerine biçimlenmiş ve bu teori esas alınarak yasal düzenlemelere yer verilmiştir. Ne var ki, ülkemizdeki sosyal ve ekonomik hayat giderek değişmiş, köyden kente göç giderek artmış ve bunun doğal sonucu olarak kentlerde konut ve işyerlerine duyulan ihtiyaç giderek artmıştır. Söz konusu bu sosyal ve ekonomik etkenler de bloklar hâlinde birden fazla ada ve parsel üzerine kurulu toplu yapıların yapılması sonucunu doğurmuş ve bunun neticesi olarak da KMK'nın ilk dönemindeki teori değişen yaşam koşulları karşısında yetersiz kalmıştır. Bu durum karşısında da kanun koyucu 1983 yılında 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile KMK'ya "*Birden Çok Yapılara Uygulanacak Özel Hükümler*" başlıklı ek-3'üncü maddeyi yürürlüğe koymuştur. 2007 yılına kadar söz konusu hükümler yürürlükte iken, 2007 yılında KMK'da yapılan değişiklikle 5711 sayılı Yasa'nın 22. maddesi ile toplu yapılar yönünden KMK'ya ayrı bir bölüm eklenmiş ve toplu yapılara ilişkin uyuşmazlıklar yönünden ek-3'üncü madde yürürlükten kaldırılarak Yasa içerisinde ayrı bir bölüm olarak düzenlenen bu hükümler yürürlüğe konmuştur.¹⁹²

5711 sayılı Yasa'nın 22. maddesi ile KMK'da yapılan değişiklik neticesinde toplu yapı kavramı hukukumuzda girmiştir.¹⁹³ Toplu yapı kavramının tanımına gelindiğinde; KMK'da bu kavrama yönelik olarak da yasal anlamda bir tanımlama söz konusudur. KMK gereğince toplu yapı kavramı; bir yahut birden fazla sayıdaki

¹⁹⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 25.

¹⁹¹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 78.

¹⁹² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1275-1276; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 57-58; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 40-41; Tuzcuoğlu, Tuğçe, "*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, (Haziran 2013), s. 2673-2674.

¹⁹³ Tuzcuoğlu, "*Toplu Yapılar*", s. 2680; Gülyeryüz, M. Tarık - Karaosman, Emre, "*Ortak Yer ve Tesislerin Oybiriğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek*", Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, S. 1, (Haziran 2016), s. 216.

imar parseli üzerinde, altyapı tesisleri, ortak kullanım alanları, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi yönünden birbirleriyle bağlantısı bulunan, belirli bir onaylı yerleşim planına göre yapılan yahut yapım aşamasında olan birden fazla sayıdaki yapı olarak tanımlanabilir (KMK m. 66).

Toplu yapı kavramına yönelik KMK’da yer alan tanımlamada bu kavramın kapsamı da açıkça belirtilmiştir. Toplu yapıdan söz edilebilmesi için şu üç koşulun kümülatif hâlde gerçekleşmiş olması gerekir;

1-Tek yahut birbirine bitişik ya da komşu birden fazla imar parseli üzerinde yapılmış veya yapılacak birden fazla sayıda yapının mevcut olması gerekir.

2-Söz konusu bu yapıların belli bir mimari projeye ve onaylı yerleşim planına göre yapılmış yahut yapılacak olması gerekir.

3-Toplu yapının söz konusu olduğu yapılarda, ortak kullanım yerleri, altyapı tesisleri, sosyal tesisler ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantısının sağlanmış olması gerekir.¹⁹⁴

Bu kapsamda toplu yapıdan söz edilebilmesi için gerekli üç koşuldaki ilki; tek yahut birbirine bitişik ya da komşu birden fazla imar parseli üzerinde yapılmış veya yapılacak birden fazla sayıda yapının mevcut olmasıdır. Yasal tanımdan da anlaşılacağı üzere toplu yapının tek parsel üzerinde de kurulması mümkün olup, birbirine bitişik yahut komşu birden fazla imar parseli üzerinde de kurulması mümkündür.¹⁹⁵ Tek parsel üzerinde kurulan toplu yapılarda tek anataşınmaz söz konusu iken, birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olan toplu yapılarda ise birden fazla anataşınmazın varlığı söz konusudur.¹⁹⁶ Yine belirtmek gerekir ki; imar parseli olmayan taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti kurulması hukuken mümkün değildir.¹⁹⁷

¹⁹⁴ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 717; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1277; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 60; Yargıtay HGK, T. 16.09.2021, E. 2017/5-2705, K. 2021/1010 “(...)Bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olarak tanımlanan toplu yapı için, birbirine bitişik veya komşu bir ya da birden çok imar parseli üzerinde yapılmış (veya yapılacak) birden fazla yapı bulunması, yapıların belli bir onaylı yerleşim planına ve mimari projesine göre yapılmış (veya yapılacak) olması, yapıların alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılarının bulunması gerekmektedir.” (UYAP Portal), E. T. 30.03.2022; Benzer yönde Yargıtay HGK, T. 30.03.2021, E. 2017/5-1995, K. 2021/383, (UYAP Portal),), E. T. 30.03.2022; Yargıtay HGK, T. 16.09.2021, E. 2017/5-1992, K. 2021/1009, (UYAP Portal),), E. T. 30.03.2022.

¹⁹⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1277.

¹⁹⁶ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 46.

¹⁹⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1278; Tuzcuoğlu, “*Toplu Yapılar*”, s. 2683.

Tek parsel üzerinde kurulmuş toplu yapılarda tek parsel üzerinde mevcut bir yahut birden fazla bloğun yahut münferit nitelikte bağımsız bölümlerin ya da her iki yapıların birlikte bulunduğu karma nitelikte bir yapılaşma söz konusudur. Bu bağlamda klasik kat mülkiyetinden farklı olarak tek parsel üzerine kurulmuş toplu yapılarda parsel dağılmış nitelikte birden fazla bağımsız bölümü içeren yapıların varlığı zaruridir.¹⁹⁸ Aksi hâlde toplu yapıdan söz edilemeyecek, klasik kat mülkiyeti söz konusu olacaktır.

Toplu yapının birden fazla imar parseli üzerinde kurulmuş olması halinde söz konusu bu imar parsellerinin bitişik yahut komşu olmaları şarttır (KMK m. 66/2). Ancak toplu yapının söz konusu olduğu yahut olacağı parseller arasında yeşil alan, park, meydan gibi kamuya ayrılan yer söz konusu ise bu koşul geçerli olmayacaktır.¹⁹⁹ Diğer bir anlatımla imar planında kamuya özgülenmiş parkın, toplu yapıyı oluşturan parseller arasında bulunması hâlinde bu parseller KMK bağlamında “komşu parsel” olarak kabul edilecek ve toplu yapı rejiminin kurulmasına engel teşkil etmeyecektir.²⁰⁰

Toplu yapıya yönelik ikinci koşul ise; yapıların belli bir mimari projeye ve onaylı yerleşim planına göre yapılmış yahut yapılacak olmasının gerekliliğidir.²⁰¹ Yasal düzenlemede “onaylı yerleşim planı” kavramı ile kastedilen aslında vaziyet planıdır.²⁰² Vaziyet planı; toplu yapılarda yapıların yer aldıkları konumu, ortak yer ve tesisleri, söz konusu bu yer ve tesislerin kullanılma amacı ile şekillerini, toplu yapıyı oluşturan parsel yahut parsellerin tamamını içerisine alacak nitelikte, ilgili makamlarca onaylanan imar planına uygun şekilde hazırlanan plan olarak tanımlanmaktadır (KMK m. 68/1). Yasal tanımda “vaziyet planı” sözcüğü yerine “onaylı yerleşim planı” sözcüğünün kullanılması doktrinde eleştirilmiştir.²⁰³ Kanaatimizce de yasal anlamda aynı tanımlamayı içeren sözcüklerin farklı yerlerde farklı şekilde kullanılmış olması kafa karışıklığına sebebiyet vermektedir.

¹⁹⁸ Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 62.

¹⁹⁹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 718; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 8; Tuzcuoğlu, “*Toplu Yapılar*”, s. 2684.

²⁰⁰ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1277-1278; Tuzcuoğlu, “*Toplu Yapılar*”, s. 2684.

²⁰¹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1277.

²⁰² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1295.

²⁰³ Germeç’e göre KMK m. 66’da sözü edilen yerleşim planı esasen KMK m. 68/1’de öngörülen vaziyet planının karşılığıdır. Terim birliğinin sağlanması için KMK m. 68/1’de yer alan “vaziyet planı” sözcüğünün “yerleşim planı” olarak değiştirilmesi Yasa’daki tanımına da uygun düşerdi. Bu sayede terim birliği de sağlanmış olurdu, Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1276; Vaziyet planına ilişkin geniş bilgi için bkz. Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 74-77.

Toplu yapıdan söz edilebilmesi için son koşul; toplu yapının söz konusu olduğu yapıların, ortak kullanım yerleri, altyapı tesisleri, sosyal tesisler ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantısının kurulmuş olmasıdır.²⁰⁴ Burada anlaşılması gereken; toplu yapıda yer alan birden çok yapının ortak kullanım yerleri, altyapı tesisleri, sosyal tesisler ve hizmetlerin yapının bulunduğu parselde yahut yapıya bakılmaksızın, toplu yapıda mevcut tüm bağımsız bölümlerin ortak yeri niteliğinde olmasıdır.²⁰⁵ Örneğin komşu imar parseli niteliğindeki 1 ve 2 numaralı parselde yer alan 15 adet villa niteliğindeki yapıların bulunduğunu varsayalım. Söz konusu iki parselde yer alan sosyal tesislere yönelik olarak, 1 numaralı parselde yer alan sosyal tesisler ile 1 ve 2 numaralı parselde yer alan tüm bağımsız bölümler ile bağlantısının kurulmamış olması ihtimalinde toplu yapıdan söz edilebilmesi mümkün değildir. Toplu yapıdan söz edilebilmesi içine gerek 1 numaralı gerekse de 2 numaralı parselde yer alan sosyal tesislerin, hizmetlerin, altyapı tesislerinin 1 ve 2 numaralı parselde yer alan tüm bağımsız bölümlerle irtibatı sağlanmış olmalıdır.²⁰⁶

Toplu yapı kapsamında kalan ve kat irtifakının kurulduğu imar parsellerinde mevcut yapılar tamamlandıkça, toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanması beklenilmeksizin, tamamlanan yapılara ilişkin olarak kat mülkiyetine geçilebilecektir (KMK m. 66/3).

1983 yılında 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile KMK'da yapılan değişiklikle bir arsa üzerinde birden çok yapının mevcudiyeti hâlinde, vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler yönünden kat mülkiyetine geçilebileceği düzenleme altına alınmıştı.²⁰⁷ Ancak 2007 yılında 5711 sayılı Yasa'nın 24. maddesi ile KMK'da yapılan değişiklikle anılan hüküm yürürlükten kaldırılmış olup KMK m. 66/3'de yer alan düzenleme gereğince toplu yapılara özgü olarak toplu yapı kapsamındaki tüm yapıların tamamlanması beklenilmeksizin, tamamlanan yapılara ilişkin olarak kat mülkiyetine geçilebilecektir.

²⁰⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1277.

²⁰⁵ Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 66.

²⁰⁶ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 46.

²⁰⁷ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 41; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 58-59; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 20; 2814 sayılı Yasa ile 1983 yılında KMK'da yapılan değişikliğin gerekçesine ve değişikliğin getirdiği hukuki sonuçlara ilişkin detaylı bilgi için bkz. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 1316-1319.

Kanun koyucu burada, tamamlanan yapılardaki kat irtifakı sahiplerinin bir an önce kat mülkiyetine geçebilmelerini ve bu sayede onların olası mağduriyetlerini önlemeyi amaçlamıştır.²⁰⁸

Toplu yapılarda niteliği itibariyle birden fazla blok söz konusu olduğu gibi, birden fazla parsel üzerine de kurulmuş olabilir. Bu bağlamda toplu yapılarda, blok sal anlamda, parsel bazında ya da bütünsel olarak farklı sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenledir ki, toplu yapıların yönetimine, toplu yapılardaki ortak yerlere, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak KMK'da özel hükümler yer almıştır.²⁰⁹

1.2.11 Yönetim planı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun temel amacı kat malikleri arasında dirlik ve düzenliğin sağlanması, onların barış hâlinde ve huzurlu şekilde yaşamalarının sağlanmasıdır. Kat malikleri arasında çeşitli nedenlerden dolayı anlaşmazlıkların doğması da kuvvetle muhtemeldir. Kanun koyucu KMK'nın anılan amacını ve kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların baştan giderilmesi ve uyuşmazlık doğurabilecek hususların sözleşmeye bağlanması için KMK m. 28'de yer alan düzenleme ile yönetim planının düzenlenmesini öngörmüştür.²¹⁰

Öncelikle belirtmek gerekir ki, yönetim planı ile sözleşme (resmi senet) birbirinden farklı kavramlardır. Basit bir anlatımla sözleşmenin tapu memurunca resen düzenlenmesi gerekirken yönetim planında bu yönde bir mecburiyet söz konusu değildir.²¹¹

Yönetim planı, kat mülkiyeti hukuki ilişkisinde oldukça önemli bir yeri ve etkinliği bulunan bir belge niteliğindedir.²¹² Yönetim planı; anataşınmazın yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyetini kuran tüm kat maliklerince imzalanan ve tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme olarak tanımlanabilir.²¹³ Özetle yönetim planı;

²⁰⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1279; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 212-213.

²⁰⁹ Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 24.

²¹⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 782; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 459; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 52.

²¹¹ Cemiloğlu, *Ortak Yer Kavramı*, s. 41.

²¹² Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 133; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 72; Kurşat, Zekeriyâ, "Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C. 2, (2009), s. 1179.

²¹³ Çatalkaya, Cevdet - Tarıkoğulları, Abdurrahman - Özcan, M. Hamdi, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (Ayyıldız Matbaası: Ankara, 1965), s. 94; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 782; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 40; Doktrinde yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme değil, eşyaya bağlı borç veya statü olduğu hususunda ayrışık görüşler mevcuttur. Bu hususta bkz. NOMER, Haluk Nami, "Prof. Dr.

anataşınmazda kurulacak kat mülkiyetine ilişkin sistemin nasıl yönetileceğini gösterir kuralları içerir belgedir.²¹⁴ Bu nedenle kat malikleri arasındaki anlaşmazlıkların çözümünde öncelikle başvurulacak belge, yönetim planıdır.²¹⁵

Yönetim planının şekline gelindiğinde, TBK m. 12 gereğince kanunda aksi yönde düzenleme olmadıkça sözleşmelerin geçerliliği, hiçbir şekle bağlı değildir. TBK m. 12’de sözleşmeler için öngörülen bu prensip TMK m. 5 gereğince eşya hukukunda da uygulama alanı bulur.²¹⁶ KMK m. 12/1,b’de yönetim planının taşınmazın maliki olan kişilerce imzalanacağı belirtilmiştir. Buradan anlaşılması gereken yönetim planının geçerliliği için adi yazılı şekilde yapılması gerekir.²¹⁷

Yönetim planında; yönetim tarzı, yönetimin kullanılma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilere verilecek ücreti ve yönetime dair diğer tüm hususları düzenlenmektedir (KMK m. 28/1).²¹⁸ Yönetim planı gerek KMK’nın gerekse de ilgili diğer yasal mevzuatın emredici hükümlerine uygun düzenlenmek zorundadır.²¹⁹ Yönetim

Mustafa Dural’a Armağan”, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği, (Filiz Kitabevi: İstanbul, 2013), s. 827-833.

²¹⁴ Aybay-Sanal ’a göre; tanımı gereğince söz konusu belgeye terimsel olarak “*yönetmelik*” denilmesi gerekirdi. Tasarıda yönetmelik terimi kullanılsa da kamu hukukunda söz konusu olan yönetmelik kavramı ile karıştırılacağı endişesi ile değişik bir isim verilmesi öngörülmüş ve tasarıdaki yönetmelik sözcüğü yerine yönetim planı sözcüğü kullanılmıştır. Yönetim planı teriminin amacı iyi ifade ettiği söylenemez. Yönetmelik sözcüğünün kullanılmasına dair endişeler de yerinde değildir, Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 133-134; Yönetim planının hukuki niteliğine ilişkin doktrinde yer alan görüşler için bkz. Bozkurt, Cemile, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı* (İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2010), s. 9-198.

²¹⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 226; Bozkurt, *Yönetim Planı*, s. 7.

²¹⁶ Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin Yayınları: Ankara, 2019), s. 301.

²¹⁷ Karasan, Mustafa Reşit, “*Kat Mülkiyeti Hukukunda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi*”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 80, S. 1, (Ocak 2006), s. 29; Çeliker, *Yönetim Planı*, s. 53.

²¹⁸ Aybay-Sanal ’a göre; KMK m. 28/1’de yönetim planında düzenlenecek hususlara ilişkin hükümde, birbiriyle mantıksal bağlantısı ya da sırası gözetilmememe görünümü söz konusudur. Maddede belirtilen “*yönetim tarzı*” aslında KMK ile belirlenmiş hâldedir. Bu tarz birlikte yönetim tarzıdır. Bu durumda, yönetim planında birlikte yönetim tarzının dışında, örneğin; kararların bir kat malikince verileceği ve tüm kat maliklerinin buna uyacağı biçiminde bir yönetim tarzı öngörülmesi mümkün değildir, Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 134; Bekar’a göre, KMK madde 28/1’de yer alan “*kullanma maksat ve şekli*” ifadesini anagayrimenkulün kullanma maksat ve şekli olarak anlamak gerekir. Bu kapsamda da bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağını yönetim planında yer alması gerekir. Kanaatimizce KMK m. 28/1’de sözü edilen ifadeden anlaşılması gereken yönetimin kullanma, maksat ve şeklidir. Diğer bir anlatımla yönetime ilişkin hususlara yönelik düzenlemeler yapılmasıdır. Zira anılan maddede “*yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekli*” ifadesindeki lafzi anlatım da bu yöndedir. Bu nedenle söz konusu görüşe katılmak mümkün değildir, Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 47-48.

²¹⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 782-783; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 42; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 111; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 46; Emredici hükümlerden anlaşılması gereken salt KMK’daki emredici hükümler değil, Medeni Kanun ve Borçlar Kanun dâhil tüm mevzuatın emredici kurallarıdır. Bu nedenle “*emredici hukuk kuralları*”na aykırılıktan söz etmek daha doğru olacaktır. Bu hususta bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 51.

planında yer almasına karşın emredici hükümlere aykırı hükümler geçersiz olup, kat maliklerini bağlayıcı nitelikte değildir.²²⁰

Yönetim planında hangi hususların düzenleme altına alınması gerektiğini söyleyebilmek, bu hususları tek tek saymak kat mülkiyetinin kurulacağı taşınmazın özel durumları nedeniyle mümkün değildir.²²¹ Nitekim KMK m. 28’de yönetim planında yer alacak birtakım hususlar belirtildikten sonra “*yönetime ait diğer hususları*” ifadesine yer verilerek yönetim planının kapsamının geniş bir biçimde ve kat maliklerinin anlayış ve kabullerine göre düzenlenebileceği belirtilmek istenmiştir.²²²

KMK m. 28 kapsamında yönetim planında bağımsız bölümlerin kiralanmasında uyulması gereken kurallar, bağımsız bölümde hayvan beslenmesine ve bağımsız bölümde hangi mesleki faaliyetlerin yapılabileceğine yönelik bağımsız bölümlerin kullanılmasına ilişkin esaslar, hangi giderlerin ortak gider sayılacağı ve kat maliklerince ortak giderlere ne oranda katılacağı hususları düzenleme altına alınabilir.²²³

Yönetim planı düzenlenirken, kat mülkiyetinin kurulacağı taşınmazın özel durumları da gözetilmek suretiyle, kat malikleri arasında uyuşmazlığa sebebiyet verebilecek tüm konuların ele alınması, uyuşmazlıkların kısa sürede çözümlenmesini sağlayacaktır. Zira yukarıda da belirtildiği gibi yönetim planı, kat malikleri arasındaki anlaşmazlıkların çözümünde öncelikle başvurulacak belge niteliğindedir.²²⁴ Kat malikleri arasında çıkan anlaşmazlıkların çözümünde öncelikli olarak yönetim planında yer alan hükümler uygulama alanı bulacak olup, yönetim planında hüküm bulunmayan hâllerde sırasıyla KMK ve genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.²²⁵

²²⁰ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 674; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 50; “*Bu sonuç, genel hükümlerden (TBK. 27) çıkarılabileceği gibi, ‘anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır’ diyen KMK. 27 hükmünden de çıkarılabilir.*”, Ayar, Ahmet, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu*”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 2, (Ekim 2021), s. 869.

²²¹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 50; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 526.

²²² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 783; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 460.

²²³ Öztrak, İlhan, “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 22, S. 03, (Mart 1967), s. 113; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 50.

²²⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 226.

²²⁵ Bozkurt, *Yönetim Planı*, s. 7; Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 12; Ertas, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 455.

Yönetim planı kat maliklerini ve külli ve cüzi haleflerini de bağlayıcı niteliktedir (KMK m. 28/4). Örneğin; kat maliklerinden birisinin vefatı hâlinde onun külli halefi olan mirasçıları için de söz konusu yönetim planı bağlayıcı olacaktır.²²⁶ Yine, yönetim planında zemin kat maliklerinin asansör giderlerine katılmayacağı yönünde bir düzenleme söz konusu ise, bağımsız bölümü sonradan devralan ve kat maliki sıfatını bu şekilde kazanan bir kimse, yönetim planında imzası olmadığından bahisle, asansör giderlerinin tüm kat maliklerince karşılanması gerektiğini ileri süremez.²²⁷ Elbette söz konusu külli ve cüzi haleflerin KMK m. 28/3 gereğince yönetim planında değişiklik yapma hakları saklıdır.

Yönetim planı kat mülkiyeti kurulmadan evvel Tapu Müdürlüğü'ne verilmesi gereken belgelerdendir (KMK m. 12/1,b). Aksi hâlde yönetim planı sunulmadan kat mülkiyetine geçiş mümkün olmayacaktır. Anataşınmazın maliki tek bir kişi dahi olsa yönetim planının yapılması zorunludur.²²⁸

Kat mülkiyetinin kurulurken yapılacak tescilde tanzim edilen yönetim planının tarihi, yine sonradan yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesinde gösterilir ve yönetim planı (mevcut ise değişikliklere ilişkin yönetim planı vs. diğer belgeler) tapu idaresince kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır (KMK m. 28/5).²²⁹ Bu kapsamda söz konusu yapıdan bağımsız bölüm satın alanlar yönetim planını ve varsa değişiklikleri tapu idaresi nezdinde inceleme hakkına sahiptir. Sonrasında yönetim planında yer alan hükümleri bilmediğini iddia ederek yönetim planında kat maliki sıfatıyla kendisine düşen borç ve yükümlülüklerden kurtulamaz.²³⁰

²²⁶ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 65; Yargıtay 20. HD, T. 09.11.2017, E. 2017/8980, K. 2017/9136, (UYAP Portal), E. T. 01.06.2022; Yargıtay 18. HD, T. 30.05.2016, E. 2015/10963, K. 2016/8614, (UYAP Portal), E. T. 01.06.2022.

²²⁷ Reisoglu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 112; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 138; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 199.

²²⁸ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 42; Arpacı 'ya göre; yönetim planının sözleşme hükmünde olduğu KMK m. 28'de açıkça belirtilmiş ise de kat mülkiyetinin kurulacağı taşınmaz maliki tek kişi ise, yönetim planı yalnızca bu kişi tarafından imzalanacaktır. Bu durumda da sözleşmeden söz edilmesi doğru olmayacaktır. Zira sözleşme iki yahut daha fazla taraflı bir işlemdir, Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 49.

²²⁹ "Yönetim planı ve mevcut ise yapılan değişikliklerin bağımsız bölüme ait beyanlar hanesinde gösterilmemiş olması hâlinde yönetim planı yahut yapılan değişiklikler cüz'i halefleri bağlamaz.", Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 674; Aksi yöndeki görüş için bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 65; Ayar, "Ortak Giderlerin Paylaşılması", s. 871.

²³⁰ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 135; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 42-43; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 199; Yönetim planı ve sonrasında yapılan değişiklikler tapuda beyanlar sütununa tescil edilecek ise de bu yönde bir tescil işlemi gerçekleşmediği takdirde, yönetim planının iyiniyetli üçüncü kişileri bağlayıp bağlamayacağı

Yönetim planının hazırlanmasında maliklerin oy birliğinin aranıp aranmayacağına dair KMK'da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgelerin belirtildiği KMK m. 12/1,b'de “*kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı*” ifadesine yer verilmiş olup, bu ifadeden yola çıkılarak yönetim planının, kat mülkiyetinin kurulacağı arsa maliklerinin oy birliğinin varlığı ile geçerlilik kazanacağı kabul edilmektedir.²³¹ Yönetim planının düzenlenmesine ilişkin olarak kat malikleri arasında anlaşmazlık söz konusu olduğunda, bu hususta hâkimin müdahalesi yoluna başvurulabilir.²³²

Yönetim planı KMK m. 28/4 gereğince kat maliklerini ve külli ve cüzi haleflerini de bağlayıcı nitelikte olduğundan, kat mülkiyeti kurulduktan sonra kat maliklerinin devir, miras yoluyla intikal vs. sebeple değişimleri muhtemeldir. Aradan geçen süreç içerisinde kat maliklerinin yönetim planında düzenlenen bir hususa ilişkin farklı görüşte olmaları yahut yönetim planında düzenlenmeyen bir hususu yönetim planında düzenleme istekleri oluşabilir.²³³ Bu durumda yönetim planı değişikliği için kat maliklerinin beşte dördünün değişiklik yönünde oy kullanması gerekir (KMK m. 28/3).²³⁴

Gerekli çoğunluğun hesabında küsuratlı sayı çıkar ise küsuratlı sayının tam sayıya çıkartılması gerekir. Örneğin; 13 bağımsız bölüm bulunan bir yapıda yönetim planı değiştirilmesi için gerekli çoğunluk hesabı yapıldığında; $(13 \cdot (4/5))$ 10,4 sayısı bulunur. Bu durumda yönetim planının değiştirilmesi için gerekli çoğunluk asgari 11 kat malikinin kabul oyu kullanmasıdır. Yalnızca 10 kat malikince kabul oyu kullanıldığı takdirde, gerekli çoğunluk sağlanmamış olacaktır.²³⁵

Yönetim planı değişikliği için geçerli çoğunluk sağlanamadığı takdirde değişiklik yapılmasını isteyen kat maliki yahut kat malikleri hâkimin müdahalesini isteyebilir,

konusunda farklı görüşler söz konusudur. Bu görüşler için bkz. Ergül, *Tapu Sicili*, s. 108.

²³¹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 787; Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 135; Bekar, *Toplu Yapılar*, s. 48.

²³² Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 135.

²³³ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 790; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 464.

²³⁴ 2814 sayılı Yasa'nın 11. maddesi ile 1983 yılında yapılan değişiklik öncesi yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin oy birliği ile karar almaları şarttı. Değişiklik ile birlikte gerekli çoğunluk beşte dörde indirilmiş olup, böylece bir kat malikinin, diğer tüm kat maliklerinin istediği bir değişikliği engellemesi ortadan kaldırılmıştır. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 791; Söz konusu değişikliğin yerinde olmadığı, uygulamada sorunlar meydana getireceği ve oybirliği ile yönetim planı değişikliğinin mümkün olmasının daha isabetli olduğuna dair görüş için bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 135-136.

²³⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 791-792.

bu şekilde hâkimin kararı ile yönetim planı değişikliğini sağlayabilirler (KMK m. 28/3, KMK m. 33).²³⁶



²³⁶ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 110; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 200; Kurşat, “*Ayni Hak Tesisi Yasası*”, s. 1187.

2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNDE KOMŞULUKTAN DOĞAN HAK, BORÇ ve YÜKÜMLÜLÜKLER

2.1 Komşu Kavramı

Mevzuatımızda komşu kavramından sıklıkla söz edilmiş ise de söz konusu bu kavrama yönelik tanımlamayı içeren herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.²³⁷ Komşu kavramı sözlükte konutları birbirlerine yakın nitelikte olan kişilerin birbirlerine göre verilen isim ve sınır ortaklığı söz konusu olan, mücavir olarak tanımlanmıştır.²³⁸ Komşuluk kavramı ise coğrafi anlamda belirli bir bölgede yer alan taşınmaz malikleri, söz konusu taşınmazlarda ikamet edenler yahut iş yeri amacıyla kullananlar arasındaki ilişki olarak tanımlanmaktadır.²³⁹

Taşınmazların komşu taşınmazlar olarak nitelendirilebilmesi için kıstas alınacak unsur taşınmazların birbirlerine yakınlığı yahut uzaklığı değildir.²⁴⁰ Taşınmazların birisinde meydana gelen müdahalenin etkilerinin hissedileceği alan içerisinde bulunan tüm taşınmazlar komşu taşınmazlar olarak nitelendirilecektir.²⁴¹ Bu kapsamda komşu taşınmaz kavramı yalnızca sınırdaş taşınmazlar için değil,

²³⁷ Dinçbudak Solak, Beyza, *Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Kısıtlanması* (Hacettepe Üniversitesi: Ankara, Yüksek Lisans Tezi, 2018), s. 14.

²³⁸ <https://sozluk.gov.tr>, E. T. 11.06.2022.

²³⁹ BÜK, Alaattin, *Uygulamada Komşuluk Hukuku (TMK 737-750)* (Yetkin Yayınları: Ankara, 2021), s. 21.

²⁴⁰ BÜK, *Uygulamada Komşuluk Hukuku (TMK 737-750)*, s. 21; Çörtoğlu, İbrahim Sahir, *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK 661)* (Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları: Ankara, 1982), s. 62-63; Tekdoğan, Aydın, *Komşu Taşınmaza Elatmanın Önlenmesi ve Temliken Tescil Davaları* (Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2019), s. 352; Yargıtay 1. HD, T. 25.12.1981, E. 1981/14350, K. 1981/14955, "Teknik anlamdaki Komşu hakkı ile hak dilindeki Komşuluk ilişkisi arasında coğrafi alan, uzaklık ve kapsam yönlerinden büyük bir fark yoktur. Birbirine bitişik taşınmazlarda oturanların komşu oldukları ve sayıldıkları kuşkusuzdur. Ancak kişilerin komşu sayılması için birbirine bu kadar yakın olmaları da şart ve zorunlu değildir. Kişilerin belirli bir çevrede oturması yeterlidir. Kaldı ki Medeni Kanun'da mesafenin belirli bir sayı ile saptanmasından özellikle kaçınılmış, bu tercihle Yasa'ya günün hızlı gelişme ve değişmelerini karşılayacak büyük esneklik kazandırılmıştır. Bir taşınmazın mesafesi ne olursa olsun, öteki bir taşınmazın kullanılmasından ileri gelen taşkınlık ve zararın etki alanı içine girdiği hallerde tarafların komşu sayılmaları gerekir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 11.06.2022.

²⁴¹ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 63; Tekdoğan, *Komşu Taşınmaza Elatmanın Önlenmesi ve Temliken Tescil Davaları*, s. 352; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 564; Yargıtay 14. HD, T. 12.10.2020, E. 2016/17800, K. 2020/6085, "Somut olayda, davacı ve davalının aynı taşınmazda paydaş oldukları anlaşıldığından TMK anlamında komşuluk ilişkisi bulunmamaktadır. Mahkemece TMK 688. vd. maddeleri kapsamında müşterek mülkiyet hükümlerine göre davanın çözümlenmesi gerekir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 11.06.2022.

birbirlerinin etki alanı içerisinde yer alan, birisinin taşkın yahut sorumsuz kullanılması hâllerinde diğerini etkileyen taşınmazlar komşu taşınmaz olarak değerlendirilecektir. Söz konusu taşınmazın taşkın yahut sorumsuz kullanılmasından etkilenen taşınmazı kullanan malik yahut zilyet ise komşu olarak nitelendirilecektir.²⁴²

2.2 Türk Medeni Kanunu Kapsamında Komşuluktan Doğan Hak, Borç ve Yükümlülükler

Özel hukuk bağlamında mülkiyet hakkı TMK’da düzenleme altına alınmış olup, TMK m. 683’de mülkiyet hakkının içeriğine ilişkin olarak bir şeye malik olan kimsenin, hukuki sınırlar dâhilinde, malik olduğu şey üzerinde dilediği şekilde kullanma, yararlanma ile tasarruf yetkilerinin bulunduğu belirtilmiştir.²⁴³

Yasal düzenlemeden hareketle malik sıfatına sahip kimse tarafından, mülkiyet hakkı kullanılırken özel hukuk yahut kamu hukukundan kaynaklı birtakım sınırlamalara tabi olduğunu söylemek mümkündür.²⁴⁴ İşte bu sınırlamalar kapsamında komşular arasındaki, mülkiyet hakkından kaynaklı olarak sorumluluklar ve ödevler komşuluk hukuku kavramı çerçevesinde ele alınmıştır.²⁴⁵ Bu itibarla taşınmaz maliklerinin çevrelerindeki başka taşınmaz maliklerine karşı birtakım haklar ile borç ve yükümlülükler tabi kılan ve kaynağını yasalardan alan komşuluk ilişkilerini düzenleyen hükümleri “komşuluk hukuku” yahut “komşuluk hakkı” olarak tanımlamak mümkündür.²⁴⁶

²⁴² Tekdoğan, *Komşu Taşınmaza Elatmanın Önlenmesi ve Temliken Tescil Davaları*, s. 352; Selanik, Atakan Adem, “Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Ankara Barosu Dergisi, C. 79, S. 3, (Temmuz 2021), s. 12; Yargıtay 8. HD, T. 08.03.2004, E. 2003/6982, K. 2004/1487, “Malik, mülkiyet hakkını hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde kullanabilir. Dosya içeriğine göre, kooperatifçe ferdi mülkiyete geçilmemiş olmasına karşın numaraları açıklanan villaların tarafların kullanım ve yararlanmasına terkedilmiş olup, zilyetlik hakkına sahip olan kimsenin de komşuluk hukukunu düzenleyen kurallardan yararlanacağı hususunda duraksamamak gerekir. Bu yerlerden eylemli olarak yararlanmalar ve teslim olgusu karşısında taraflar TMK’nın 737. maddesi hükmü uyarınca komşu sayılırlar.”, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 11.06.2022.

²⁴³ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 274; Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku-Sınırlı Ayni Haklar* (Seçkin Yayıncılık, 2017), s. 23.

²⁴⁴ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 11; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 275; Antalya, *Eşya Hukuku*, IV/s. 562-563; Ulusan’a göre; malikin, mülkiyet hakkının bulunduğu şey üzerinde hiçbir sınırlamaya tabi olmaksızın dilediğince kullanma, yararlanma yahut tasarruf hakkının bulunması, kargaşaya ve savaşa sebebiyet verirdi, Ulusan, İlhan, *Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı* (Vedat Kitapçılık: İstanbul, 2012), s. 122.

²⁴⁵ Ayan, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 105; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 282; Antalya, *Eşya Hukuku*, IV/s. 306; Selanik, “Komşuluk Hukuku”, s. 11.

²⁴⁶ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 401; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre*

Komşuluk hukuku kapsamında taşınmaz malikinin birtakım şeyleri yapmaması (taşınmaz malikinin, komşu taşınmaza zarar verecek nitelikte yapı inşa etmemesi yahut ağaç vs. dikmemesi), kendisine ait taşınmazdan komşu taşınmaz malikinin bir yararlanmasına rıza göstermesi (taşınmazın altından elektrik, su tesisatı döşenmesine izin verilmesi, komşu taşınmaz maliki lehine geçit hakkı tanınması) gibi borç ve yükümlülükleri vardır.²⁴⁷

Hukukumuzda, mülkiyet hakkını sınırlandıran komşuluk hukukuna ilişkin kurallara TMK m. 737 ila 761'de yer alan yasal düzenlemelerde yer verilmiştir. Komşuluk hukukuna ilişkin yasal düzenlemelerin amacı, bir arada yaşama durumundaki komşu taşınmaz malikleri arasındaki sosyal ve ekonomik çıkar dengesinin sağlanması için maliklere katlanma ve kaçınma ödevleri yükleyerek doğması muhtemel çıkar çatışmalarını engellemek, taşınmaz maliklerinin huzur içerisinde yaşamalarını sağlamaktır.²⁴⁸

Mülkiyet hakkını sınırlandıran komşuluk hukuku kuralları doktrinde farklı ayrımlara tabi tutulmuştur.²⁴⁹ Bu ayrımlardan birisi de taşınmaz mülkiyetinde malike yüklenen borç ve ödevlerin doğuş şekli esas alınarak yapılmıştır. Buna göre, mülkiyet hakkını sınırlandıran komşuluk hukuku kuralları, mülkiyet hakkını doğrudan doğruya sınırlandıran kurallar ve dolaylı sınırlandıran kurallar olarak ikili bir ayrıma tabi tutulabilir.²⁵⁰

Mülkiyet hakkını doğrudan doğruya sınırlandıran komşuluk hukuku kuralları ile taşınmaz maliki, kendisine ait bazı hakları kullanmama ya da başkalarının (komşularının) kullanmasına müsaade gösterme yükümlülüğü altına girmektedir. TMK m. 737, 738, 742, 743, 751, 752 ve 753'de yer alan yasal düzenlemeler, mülkiyet hakkını doğrudan doğruya sınırlandıran komşuluk hukuku kurallarındandır.²⁵¹

Mülk Hakkı, s. 145.

²⁴⁷ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 401-402; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 145.

²⁴⁸ TMK m. 737-750'de yer alan kısıtlamalar komşuluk ilişkisi nedeniyle meydana gelen karşılıklı ilişkide, komşuların birbirlerini rahatsız etmemelerini, birbirlerine zarar vermemelerini veya birbirlerine yardım etmelerini amaçlar, Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 564; Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 56; Ertan, Bilge, *Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları* (Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2020), s. 36.

²⁴⁹ Ertan, *Komşuluk*, s. 31-34.

²⁵⁰ Ulusan, *Fedakarlığın Denkleştirilmesi*, s. 123; Ertan, *Komşuluk*, s. 31; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 551.

²⁵¹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 552; Ertan, *Komşuluk*, s. 31.

Mülkiyet hakkını doğrudan doğruya sınırlandıran komşuluk hukukuna ilişkin yasal düzenlemeler kapsamında her bir taşınmaz maliki, kendisine ait mülkiyet hakkının sınırlandırılmasından doğan külfetten kaynaklı zarara uğramakta ise de komşu taşınmaz maliklerinin de aynı sınırlandırmalara tabi tutulmasından doğan yarar ile bunu telafi etmektedir. Bu yüzdendir ki aşağıda açıklayacağımız üzere mülkiyet hakkını dolaylı sınırlandıran kurallardan farklı olarak doğrudan doğruya sınırlandıran kurallarda, kural olarak denkleştirme yükümlülüğünden de söz edilemez.²⁵²

Mülkiyet hakkını dolaylı şekilde sınırlandıran komşuluk hukuku kuralları kapsamında ise, taşınmaz maliki, komşu taşınmaz maliklerinin istemlerine karşı özel bir katlanma yükümlülüğü altına girmekte iken, istemde bulunan komşu taşınmaz maliki ise söz konusu taşınmaza dolaylı şekilde müdahale yetkisi elde etmektedir.²⁵³

TMK m. 747 ve m. 761’de yer alan yasal düzenlemeler bu kapsamdadır.²⁵⁴ Örneğin; TMK m. 747 gereğince taşınmazının genel yol ile bağlantısı bulunmayan malik tarafından bedeli ödenmek koşuluyla geçit hakkı tanınması komşu taşınmaz maliklerinden istenebilir. Bu hâlde, komşu taşınmaz maliki geçit hakkı kapsamında taşınmazından geçilmesine katlanma yükümlülüğü altına girmekte iken, kendisine geçit hakkı tanınan taşınmaz maliki ise söz konusu taşınmazdan geçerek kendi taşınmazına ulaşma, söz konusu taşınmazı geçit olarak kullanma ve bu bağlamda ilgili taşınmaza dolaylı şekilde müdahalede bulunma yetkisi elde etmektedir.

Mülkiyet hakkını dolaylı şekilde sınırlandıran komşuluk hukukuna ilişkin yasal düzenlemeler ile taşınmaz maliki, komşu taşınmaz maliklerinin istemlerine karşı özel bir katlanma yükümlülüğü altına girdiğinden bu durum onun açısından ağır bir fedakârlık teşkil eder. Bu nedendir ki, mülkiyet hakkını doğrudan doğruya sınırlandıran kurallardan farklı olarak, dolaylı sınırlandırmalarda katlanma yükümlülüğü altına giren taşınmaz malikinin, bu yükümlülükten doğan zararının giderilmesi zorunludur. Bu kapsamda da taşınmaz malikinin, üstün çıkar uğruna katlanmış olduğu fedakârlığın bir denkleştirme ile karşılanması söz konusudur. Doktrinde ve uygulamada bu durum “*fedakârlığın denkleştirilmesi*” olarak nitelendirilmiştir.²⁵⁵

²⁵² Ulusan, *Fedakarlığın Denkleştirilmesi*, s. 124.

²⁵³ Ulusan, *Fedakarlığın Denkleştirilmesi*, s. 125.

²⁵⁴ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 553.

²⁵⁵ Zorunlu geçit, su ve mecra haklarındaki fedakârlığın denkleştirilmesine yönelik detaylı açıklamalar için ayrıca bkz. Ulusan, *Fedakarlığın Denkleştirilmesi*, s. 127-139 Yargıtay HGK, T. 14.09.2021, E. 2017/(14)7-1826, K. 2021/991, “Geçit hakkı tesisinde fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gereği,

TMK kapsamında taşınmaz maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi hâlinde çeşitli hukuki yollara başvurma imkânına sahiptir. TMK m. 737’de yer alan yasal düzenleme komşuluk hukuku bağlamında oluşacak uyuşmazlıkların çözümünde uygulanacak genel hüküm ise de taşınmaz kullanımında uyuşması gereken borç ve yükümlülüklerin ihlâlinin sonuçlarına anılan düzenlemede yer verilmemiştir.²⁵⁶

TMK bağlamında komşuluk hukuku kurallarına riayetsizliğin sonuçlarına TMK m. 730’da yer verilmiştir.²⁵⁷ Komşuluk hukuku kurallarının ihlâli hâlinde ilgili taşınmaz maliki, TMK m. 730 kapsamında, sorumlu taşınmaz malikine karşı taşkınlığı oluşturan sebebin ortadan kaldırılması amacıyla eski hâle getirme davası, taşkın kullanımdan doğan zararın tazmini amacıyla maddi ve manevi tazminat davası, zarar tehlikesi mevcut olduğu hâllerde zararın oluşmasını önlemek amacıyla tehlikenin giderilmesi davası açma imkânına sahiptir.²⁵⁸ Komşuluk hukuku kurallarının ihlâli hâlinde ilgili taşınmaz maliki, TMK m. 730 haricinde TMK m. 683/2 gereğince el atmanın önlenmesi davası açma imkânına da sahiptir.²⁵⁹

2.3 Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Komşuluktan Doğan Hak, Borç ve Yükümlülükler

Kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir bina, niteliği itibariyle aynı çatı altında bir arada yaşamayı gerektirir.²⁶⁰ Bu sebeple günümüzde değişen sosyal ve ekonomik

alternatifli güzergâhlar içerisinde lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki açısından en kısa ve en az giderli olanı değil; aleyhine geçit hakkı tesis edilebilecek taşınmaz malikleri açısından objektif olarak en az külfet yüklenecek ve en az zarar görecektir. ”, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022.

²⁵⁶ TMK m. 737 komşuluk hukuku bağlamında genel kural ortaya konulmuştur. TMK m. 737’ye göre; “Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Özellikle taşınmazın durumuna göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır. Yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.”, Ertan, *Komşuluk*, s. 37; Uluşan, *Fedakarlığın Denkleştirilmesi*, s. 124.

²⁵⁷ TMK m. 730’da yer alan yasal düzenlemeye göre; “Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir. Hâkim, yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.”, Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 594; Ertan, *Komşuluk*, s. 176.

²⁵⁸ TMK m. 730 kapsamında taşınmaz malikince, taşkınlığa sebebiyet veren komşu taşınmaz maliki aleyhine açılacak davalara ilişkin detaylı bilgi için bkz. Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 594-596; Ertan, *Komşuluk*, s. 176-186.

²⁵⁹ Ertan, *Komşuluk*, s. 186.

²⁶⁰ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 145; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira*

şartlar, kentleşmenin ve buna bağlı olarak çok katlı yapılaşmanın artmasının da etkisiyle komşuluk hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların çoğu kat mülkiyeti ilişkisinin bulunduğu taşınmazlarda ortaya çıkmaktadır.²⁶¹ Bu nedenle kat mülkiyetli yapılarda komşuluk hukukunun, hak ve borçlar bakımından oldukça önemli bir yeri ve uygulama alanı söz konusudur.²⁶² Özellikle, yoğun kentleşmenin söz konusu olduğu yerlerde, taşınmazı kullanan kişilerce normale nazaran daha fazla ihtimam gösterilmesi gerektiği de bir gerçektir.²⁶³

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat malikleri arasında huzurun, dirlik ve düzenliğin, barış hâlinde yaşamının sağlanmasını amaçlamaktadır. Bu amacın gerçekleştirilmesi için aynı binada oturanlar arasındaki komşuluk ilişkilerinin kendisine özgü nitelikleri de gözetilerek kat maliklerine bir kısım borç ve yükümlülükler KMK'da düzenleme altına alınmıştır.²⁶⁴

Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda malik olan ve kat maliki sıfatını taşıyan kimselerin, taşınmaz maliki olarak TMK kapsamında taşınmaz malikleri yönünden öngörülen yükümlülüklerinin ve sorumluluklarının olduğu tartışmasızdır.²⁶⁵

Taşınmaz maliklerinin, komşuluk hukuku çerçevesinde komşuların yararına olmak üzere birtakım zorunluluk hâllerine katlanma yükümlülükleri söz konusu olup, bu hâllerde kanundan kaynaklı bir borç ilişkisi meydana gelmektedir.²⁶⁶

Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bir taşınmazda (binada) oturan kimseler arasında komşuluk ilişkilerinin özel niteliği bulunduğu gözetildiğinde, TMK'da yer alan düzenlemeler haricinde bir kısım yasal düzenlemelere de ihtiyaç duyulacağı düşüncesinden hareketle, kanun koyucu KMK'da komşuluk hukuku bağlamında ayrı yasal düzenlemelere yer verilmiştir.²⁶⁷ Bu kapsamda komşuluk hukukundan kaynaklı bir uyuşmazlığın çözümünde, KMK'da bu hususta özel bir düzenlemeye yer verilmemiş olduğu hâllerde, kat mülkiyetinin niteliği ile bağdaştığı oranda TMK'nın

Sorunları, s. 294.

²⁶¹ Güleş, Bedia, “*Taşınmaz Manzarası Üzerindeki Hukukî Yararın Korunması*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 28, S. 2, (Temmuz 2020), s. 644.

²⁶² Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 145-146; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 294.

²⁶³ Güleş, “*Taşınmaz Manzarası*”, s. 644.

²⁶⁴ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 252; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 648.

²⁶⁵ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 647; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 131.

²⁶⁶ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 22.

²⁶⁷ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 647-648.

komşuluk hukukuna (TMK m. 737 vd.) ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır.²⁶⁸

2.3.1 Kat malikinin hakları

2.3.1.1 Genel olarak

Kat mülkiyeti esasen, kat malikleri bakımından birbirleriyle birlikte yaşama zorunluluğu getiren bir hukuksal rejimdir.²⁶⁹ Birlikte yaşama zorunluluğundan kaynaklı olarak kat malikleri gerek bağımsız bölümü, gerek eklentileri kullanırken, gerekse de ortak yerlerden yararlanırken bir kısım kurallara uygun hareket etmek durumundadır.²⁷⁰

Kat malikleri, kendilerine ait müstakil bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir malik gibi tasarruf hakkına sahip olmalarına karşın, eklentiler, arsa payı ve ortak yerler üzerinde ise müstakil bir tasarruf hakkına sahip değillerdir.²⁷¹ Görüldüğü üzere, kat maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları ile ortak yerler üzerindeki hakları farklılık arz etmektedir. Nitekim kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları KMK m. 15’de, ortak yerler üzerindeki hakları ise KMK m. 16’da yasal düzenleme altına alınmıştır.²⁷² Belirtmek gerekir ki, kat malikinin hakları yalnızca bu yazılı düzenlemede yer alanlardan ibaret değildir. KMK’da kat maliklerinin haklarına ilişkin başkaca birçok yasal düzenleme yer almaktadır. Bu sebeple, KMK m. 15 ve m. 16’da düzenleme altına alınan hakların niteliği de göz önünde tutularak, bu hakları kat maliklerinin temel hakları olarak ifade etmek yerinde olacaktır.²⁷³

Bağımsız bölüm üzerinde birden fazla kimsenin mülkiyet hakkına (malik olması) sahip olması mümkündür. Bu durumlarda bağımsız bölüm üzerinde elbirliği yahut paylı mülkiyet söz konusu olabilir. Bağımsız bölüm üzerinde birden fazla kimsenin malik olduğu bu durumlarda bağımsız bölüm üzerindeki kullanma, faydalanma, yönetim ve tasarruf hakları yönünden; paylı mülkiyet yönünden TMK’daki paylı mülkiyete ilişkin yasal düzenlemeler (TMK m. 688 vd.), elbirliği mülkiyeti

²⁶⁸ Ertan, *Komşuluk*, s. 38; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 131.

²⁶⁹ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 53.

²⁷⁰ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 82.

²⁷¹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 218.

²⁷² Aybay-Sanal’a göre; kat maliklerinin hakları, bağımsız bölüm ve ortak yerler açısından iki ayrı gruba ayrılması pratikte yerinde ise de ortak yerler üzerindeki hakkın, ortak mülkiyete bağlanarak ifade edilmesi teknik açıdan eleştiri konusudur, Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 87.

²⁷³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 86.

yönünden TMK'daki elbirliği mülkiyetine ilişkin yasal düzenlemeler (TMK m. 640 vd.)uygulama alanı bulacaktır.

Çalışmamızın bu bölümünde kat maliklerinin bağımsız bölüm ve ortak yerler üzerindeki hakları konunun daha anlaşılabilir şekilde açıklanması amacıyla ayrı başlıkları hâlinde incelenecektir.

2.3.1.2 Kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki hakları

Çalışmamızın ilk bölümünde açıklandığı üzere kat mülkiyetindeki mülkiyet hakkı arsa payı ve anataşınmazdaki ortak alanları da içerisine alır.²⁷⁴ Bu nedenle KMK'da kat mülkiyetinin esasen arsa payı ve anataşınmazdaki ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türü olduğu açıkça belirtilmiştir (KMK m. 3).

Kat mülkiyetinde kat malikinin hakları esasen KMK m. 15'de yasal düzenleme altına alınmış olup, anılan düzenlemede kat maliklerinin sahibi buldukları bağımsız bölümler üzerinde, KMK'da yer alan hükümler ayrıksı olmak üzere, TMK'da maliklere tanınan tüm hak ve yetkilere sahip oldukları açıkça belirtilmiştir. Esasen bu durum, her bir bağımsız bölümün, diğerlerinden bağımsız şekilde taşınmaz sayılmasının doğal sonucudur.²⁷⁵ Her ne kadar yasal düzenlemede açıkça belirtilmese de kat malikinin sahip olduğu bu hak ve yetkiler eklentileri de kapsar.²⁷⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 15'de yer alan yasal düzenlemeden hareketle, kat malikinin, kendisine ait olan bağımsız bölümü yasal sınırlar içerisinde kalmak şartıyla dilediği şekilde kullanabileceğini, hukuki işlemlere konu edebileceğini söyleyebiliriz.²⁷⁷ Kat maliki, kendisine ait olan bağımsız bölümü diğer kat maliklerinin izni yahut onayına gereklilik bulunmadan satış, bağış, rehin ya da kira

²⁷⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 9; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 79.

²⁷⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 45; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 255. 24.04.1978 tarihli ve 3/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda bu hususa ilişkin olarak gerekçede şu ifadeler yer verilmiştir; "Binada kat mülkiyeti kurulmuş ise, kat malikinin bağımsız bölümünü başkalarına devir ve temlike ve satış vaadinde bulunmaya yetkili olduğunda ve satış vaadi sözleşmesinin noterlerce düzenleneceğinde doktrinde ve uygulamada bir duraksama ve uyumsuzluk yoktur. Çünkü kat mülkiyetinin kurulmasıyla Kat Mülkiyeti Kanununun 13/4 üncü maddesi gereğince her bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır. Kat malikleri sahibi oldukları bağımsız bölümler üzerinde Medenî Kanunun maliklere tanıdığı yukarıda anılan işlemleri yapmaya yetkilidirler. Taşınmazda kat irtifakı kurulmuş ise bunun da satış vaadine konu olması ve sözleşmenin noterlerce düzenlenmesi mümkündür." RG, T. 10.06.1978, S. 16312, <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16312.pdf>, (E.T. 01.07.2022).

²⁷⁶ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 87; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 256; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 598.

²⁷⁷ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 219; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 82; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 45-46.

sözleşmesine konu edebilir, anataşınmaza ve ortak yerlere zarar vermemek koşuluyla bağımsız bölümde istediği tadilatı yapabilir.²⁷⁸

Kat malikinin, koşulların varlığı hâlinde mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı dava dâhil hukuki yollara başvurma imkânı da söz konusudur. Örneğin; kat maliki, bağımsız bölümü haksız şekilde kullanan kişiye yahut kişilere karşı TMK m. 683/2 uyarınca el atmanın önlenmesi davası açma hakkına sahiptir. Yine kat malikinin, lüzumu hâlinde tapu kaydının düzeltilmesi, zilyetliğin korunması gibi davaları da açma hakkı söz konusudur.²⁷⁹

Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölümden gerekse de bağımsız bölüme malik olmasına bağlı olarak eklentilerden bizzat faydalanabileceği gibi, kira sözleşmesi yahut ariyet sözleşmesi ile kat maliki olmayan üçüncü bir kişinin faydalanmasına imkân sağlayabilir. Bu hâlde bağımsız bölümü kira, ariyet sözleşmesi vs. hukuksal nedene dayanarak kullanan kimse, söz konusu bağımsız bölüm malikinin yasal haklarını ve yükümlülüklerini de devralmış olacaktır. Buna bağlı olarak da bağımsız bölüm üzerinde kat malikinin sahip olduğu kullanım haklarının tamamına sahip olacaktır.²⁸⁰

Kanun koyucu mümkün olduğunca kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını, TMK bağlamındaki mülkiyet hakkına benzetmeye çalışmış ve bu yönde KMK'da açıkça yasal düzenlemelere yer verilmiştir.²⁸¹ Ancak KMK m. 15'de yer alan “*KMK'daki ilgili hükümler saklı kalmak kaydıyla*” ifadesinden, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının içeriğinin TMK'da taşınmaz maliklerinin sahip olduğu mülkiyet hakkının içeriğinin eşdeğer olmadığı anlaşılmaktadır. O hâlde bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı, kural olarak TMK'da maliklere tanınan

²⁷⁸ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 68; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 82; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 21; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 46; Oğuzman- Seliçi-Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 644-645.

²⁷⁹ Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 220; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 113; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 68; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 331; Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 46; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 131; Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, s. 49; Yargıtay 1. HD, T. 23.11.2017, E. 2016/6616, K. 2017/6729, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022.

²⁸⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 336; Kiracının, bağımsız bölüm, ortak yer ve eklentiler üzerindeki haklarının kira sözleşmesi çerçevesinde değerlendirilmesine yönelik geniş bilgi için bkz. Şengül , “*Kiracının Kullanma ve Yararlanma Hakkı*”, s. 37-374.

²⁸¹ KMK m. 13/4'de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır. Yine KMK m. 15'de kat maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, KMK'daki bir kısım hükümler saklı kalmak kaydıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip olduğu açıkça belirtilmiştir.

tüm hak ve yetkileri kapsamakta ise de, bu hak ve yetkilere sahip olma durumu “*KMK’deki ilgili hükümler saklı kalmak kaydıyla*” geçerli olduğundan, söz konusu mülkiyet hakkı niteliği itibariyle kendine özgü bir mülkiyet hakkıdır.²⁸²

Kat malikinin, mülkiyet hakkından kaynaklı hak ve yetkilerinin sınırını KMK çerçevesinde ele almak gerekmektedir. Nitekim yukarıda da belirtildiği gibi KMK m 15’de KMK’da yer alan düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla kat malikinin, TMK’da maliklere tanınan tüm hak ve yetkilere sahip olduğu belirtilmiştir.²⁸³

Kat maliki, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını kullanırken yasal sınırlar içerisinde kalmak zorundadır. Yasal sınırlardan kasıt, özellikle KMK’da düzenleme altına alınmış, diğer kat maliklerinin haklarına riayet edilmesidir. Örneğin; kat maliki, kendisine ait bağımsız bölümde istediği şekilde tadilat, tesis yapabileme imkânına sahip iken, buradaki yasal sınır anataşınmaza ve ortak yerlere zarar verilmemesidir. Diğer bir anlatımla, kat maliki, anataşınmaza ve ortak yerlere zarar verici nitelikte, kendisine ait bağımsız bölümde tadilat, tesis ve değişiklik yapamaz(KMK m. 19).²⁸⁴

Türk Medeni Kanunu’nda maliklerin sahip olduğu haklar ile KMK gereği kat maliklerinin sahip olduğu haklar arasında kat mülkiyetinin kendine özgü bir mülkiyet türü olmasından dolayı farklılıklar söz konusudur.²⁸⁵ Örneğin; TMK’da elbirliği ve paylı mülkiyet hâlinde paydaşlara ortaklığın giderilmesini diğer bir anlatımla paylı yahut elbirliği mülkiyetinin sona erdirilmesi hakkı tanınmış iken, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı hukuksal rejimine konu anataşınmazda kat maliklerinin yahut kat irtifakı sahiplerinin ortaklığın giderilmesini isteme hakları söz konusu değildir(KMK m. 7).²⁸⁶

²⁸² Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 35.

²⁸³ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 46.

²⁸⁴ Reisoglu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 68; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 219.

²⁸⁵ Kat malikinin sahip olduğu hak ve yetkilerin, TMK’da maliklerin sahip olduğu hak ve yetkilerden bazı hususlarda farklılık arz etmesi doğaldır. TMK bağlamında mülkiyet hakkının söz konusu olduğu taşınmazlar açısından bile bu durumun farklılık arz etmesi söz konusu olabilir. Örneğin; şehirde bulunan bir arazi üzerindeki mülkiyet hakkının içeriği ile kırsal kesimde bulunan bir arazi üzerindeki mülkiyet hakkının içeriği tam olarak aynı değildir. Bu nedenle bağımsız bölümün bağımsız bir mülkiyet konusu olma bakımından diğer taşınmazlara nazaran epeyce farklılık arz eden yapısı olduğu kuşkusuzdur. Bağımsız bölümü, anataşınmazdan bağımsız bir parsel gibi kabul etmenin ihtimali bulunmamaktadır. Bu bakımdan bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını da ancak kat mülkiyeti sistemi içinde bireysel mülkiyet hakkı ile eşdeğer sayılabilir. KMK m. 15’de de esasen anlatılan husus budur. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 87.

²⁸⁶ Yargıtay 18. HD, T. 01.12.2008, E. 2008/11693, K. 2008/12703, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 02.07.2022.

Yine TMK m. 732 gereğince paylı mülkiyetin söz konusu olduğu bir taşınmazda, paydaşlardan birisinin payının bir kısmını yahut tamamını üçüncü kişiye satış sözleşmesi ile devretmesi hâlinde, diğer paydaşların önalım hakkı söz konusudur. Ne var ki, KMK m. 8 uyarınca kat maliklerinin yahut kat irtifakı sahiplerinin önalım hakları yoktur. Kat maliklerinden herhangi birisinin maliki bulunduğu bağımsız bölümü üçüncü bir kişiye satış sözleşmesi ile devretmesi hâlinde diğer bağımsız bölüm malikleri olan kat maliklerinin önalım hakkı söz konusu değildir (KMK m. 8/1). Belirtmek gerekir ki, bir bağımsız bölümde malik olan paydaşlardan birisinin kendisine ait payı, üçüncü kişiye satış sözleşmesi ile üçüncü kişiye devri söz konusu ise, malik olan diğer paydaşın yahut paydaşların önalım hakkı söz konusu olacaktır (KMK m. 8/2).²⁸⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 7'de yer alan anataşınmazda kat maliklerinin yahut kat irtifakı sahiplerinin ortaklığın giderilmesini isteme haklarının bulunmadığına dair hüküm emredici nitelikte bir hüküm olup, aksinin kararlaştırılması mümkün değildir. Ancak KMK m. 8'de yer alan kat maliklerinin yahut kat irtifakı sahiplerinin önalım haklarının bulunmadığına dair hüküm emredici nitelikte bulunmadığından, aksinin kararlaştırılması mümkündür.²⁸⁸

2.3.1.3 Kat malikinin ortak yerler üzerindeki hakları

Kat malikleri, ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakları, arsa payları oranındadır ve ortak mülkiyet esaslı söz konusudur (KMK m. 16/1). Kat maliklerinin, mülkiyet hakları arsa payı oranında ise de ortak yerleri kullanma noktasında kullanmanın ölçüsü ortak yerin niteliğine göre değişkenlik arz etmektedir.²⁸⁹ Örneğin; kat malikleri, ortak yer niteliğini haiz, otopark, teras, çamaşırılık gibi yerlerden arsa payı oranında kullanım hakkı söz konusudur (KMK m. 16/2). Bu bağlamda geçici bir süre

²⁸⁷ Yargıtay 14. HD, T. 09.05.2019, E. 2016/5663, K. 2019/4206, (UYAP Portal), E. T. 02.07.2022; Yargıtay 6. HD, T. 12.05.1986, E. 1986/5218, K. 1986/6747, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 02.07.2022.

²⁸⁸ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 19; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 605.

²⁸⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 335; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 223; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 69; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 139; KMK m. 16'da kat maliklerinin, tüm ortak yerlere arsa payı oranında malik olduklarına dair yasal düzenlemenin pratik açıdan yeterli olmadığı, bir kısım ortak yerler yönünden niteliği itibarıyla arsa payı oranında kullanımın kabul edilmesinin doğru olmadığı, eşit olarak kullanımdan söz edilmesinin daha yerinde olacağına dair görüş için bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 89.

dahi olsa, fiilen kullanım imkânının söz konusu olduğu ortak yerlerde kat maliklerinin arsa payı oranında kullanım hakları vardır.²⁹⁰

Asansör, apartman girişi gibi ortak yerlerde kullanım ölçüsü belirlemek fiilen ve hukuken mümkün değildir. Asansör, apartman girişi gibi ortak yerlerden her kat maliki gereksinimi olduğu sürece, istediği ölçüde faydalanma imkânına sahiptir.²⁹¹

Kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanım hakları, ortak yerin niteliğine uygun olması gerekir. Örneğin; projesinde bahçe olarak tespit edilen yerin, kat maliklerince arsa payları oranında otopark olarak kullanılması mümkün değildir. Bahçenin, otopark olarak kullanılması için KMK m. 19 kapsamında bahçenin niteliğinin otopark olarak değiştirilmesi gerekir.²⁹²

Kat malikleri, ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerinin de haklarını gözetmek zorundadır. Ortak yerleri kullanırken diğerlerinin kullanımını engeller nitelikte, tek başına kullanımı mümkün değildir. Örneğin; kat mülkiyeti hukuki rejiminin söz konusu olduğu bir apartmanın giriş katında yer alan dükkânların önünde bulunan ve söz konusu dükkânların tapu alanına dâhil olmayan kısımları (ortak yerleri) dükkân sahiplerinin tek başlarına kullanması mümkün değildir.²⁹³

Bağımsız bölüm maliklerinin, ortak yerler üzerinde arsa payları oranında paylı mülkiyet hakları söz konusudur.²⁹⁴ Bu nedenle kat maliklerinden her birisi TMK'nın

²⁹⁰ Şengül , *Toplu Yapılar*, s. 304.

²⁹¹ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 82; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 335; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 223; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 69; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 47.

²⁹² Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 180.

²⁹³ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 69; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 112; İstanbul BAM 49. HD, T. 24.11.2020, E. 2020/200, K. 2020/521, "07/02/2011 tarihli kat malikleri kurul kararı ile giriş katındaki dükkânı satın alan Özlem Sarıbaş tarafından giriş alanının yeniden düzenlendiği, dükkân sahibi Özlem Sarıbaş'ın ön kullanım hakkı karşılığı apartmanın komple dış bakım ve boyasını yapacağına kararlaştırıldığı, davacı dâhil 10 malik tarafından imzalandığı, 20/02/2011 tarihli tutanak başlıklı belgeden kat malikleri kararına göre malik Ö. S. tarafından binanın bakım boyasının yapıldığı anlaşılmıştır. 07/02/2011 tarihinde alınan bu kararın iptali için açılan herhangi bir dava bulunmamaktadır. Buna göre kat malikleri kurul kararı tarafları bağlayıcıdır.", (UYAP Portal), E. T. 05.07.2022.

²⁹⁴ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 335; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 29; Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 7; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 113; Odyakmaz, *Son Değişiklikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 20; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 136; Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, s. 50; İzmir BAM 6. HD, T. 26.03.2021, E. 2019/228, K. 2021/650, "Davanın taraflarınca ortak kullanım alanı olan otoparkın kullanımına dair KMK'da alınan karar bulunmamaktadır. Yine otopark olarak ayrılan alanda otoparkın ayrılan yerlerinin hangi bağımsız bölüm malikince kullanılacağına dair herhangi bir belirleme de yapılmamıştır. Davacı işyeri işleticisi olup kendisine dokuz araçlık otoparkta altı araçlık yer ayrılması gerektiğini iddia etmiş ise de kullanımındaki işyerinin ortak yer arsa payı itibari ile kullanım alanı 600/2400 arsa payı dikkate alındığında, 9 araçlık otoparkta 2,25'lik otopark kullanım hakkı bulunmaktadır. Bilirkişi raporu ayrıntısı ve vardığı sonuç itibari ile

paylı mülkiyet hükümleri uyarınca paydaş maliklere tanınan tüm dava haklarını kural olarak kullanma imkânına hakkına sahiptir.²⁹⁵

Kat maliklerinin ortak yerleri kullanmalarındaki ölçüye ilişkin olarak anlaşma yapmaları mümkündür. Bu doğrultuda kat maliklerince yönetim planında bu yönde bir kullanma ölçüsü kararlaştırılmış ise, ortak yerleri kullanmadaki ölçünün tespitinde, yönetim planındaki hükümler esas alınacaktır.²⁹⁶ Yönetim planında bu yönde düzenleme yapıldığı hâllerde söz konusu düzenlemeler külli ve cüzi halefleri de bağlayacaktır.²⁹⁷

Kat maliklerinin, ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakları paylı mülkiyet olduğundan, ortak yerlerin kullanımına ilişkin uyuşmazlık söz konusu olduğunda, uyuşmazlığın çözümünde sırasıyla (emredici hükümlere aykırı düşmediği takdirde) yönetim planı, KMK ve TMK (paylı mülkiyete ilişkin hükümler) uygulama alanı bulacaktır.²⁹⁸

Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölümden gerekse de bağımsız bölüme malik olmasına bağlı olarak eklentilerden ve ortak yerlerden bizzat faydalanabileceği gibi, kira sözleşmesi yahut ariyet sözleşmesi ile kat maliki olmayan üçüncü bir kişinin faydalanmasına imkân sağlayabilir. Bu hâlde bağımsız bölümü kullanan kimse, söz konusu bağımsız bölüm malikinin yasal haklarını ve yükümlülüklerini de

dosya kapsamına uygundur. KMK toplantılarında alınan karar ya da yönetim planında otoparkın kullanımıyla ilgili bir belirleme olmadığından arsa payına uygun düşen oranda kullanımı gerekir. Belirtilen nedenlerle davacının 6 adet araçlık otoparktan yararlanma ve diğer kat sakinlerinin müdahalesinin önlenmesi talebi yerinde değildir.", (UYAP Portal), E. T. 05.07.2022.

²⁹⁵ Ortak yere üçüncü kişinin müdahalesi söz konusu olduğunda, kat maliklerinden her birisinin diğer kat maliklerini temsilen dava açma hakkı söz konusudur. Kat maliklerinden her birinin bu şekilde diğer kat maliklerini temsilen tek başına dava açmaları, müdahalenin önlenmesi gibi bölünmesi mümkün olmayan hususlarla sınırlıdır. Ne var ki, üçüncü kişinin ortak yeri tahrip ederek maddi zarara sebebiyet vermesi nedeniyle söz konusu zararın tazmini maksadıyla açılacak davalarda, zararın bölünmesi mümkün olduğundan kat malikinin diğer kat maliklerini temsilen dava açma hakkı bulunmamaktadır. Bu durumlarda her bir kat maliki kendisine ait arsa payı oranında, meydana gelen zararın tazminin isteme hakkına sahiptir; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 113-114; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 70; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 224; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 136-137; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 627.

²⁹⁶ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 114; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 47; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 262; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 136; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 89; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 181; Her ne kadar KMK m. 16/2'de "sözleşme" ifadesine yer verilmiş ise de söz konusu ifadenin kast edilen kat maliklerinin anlaşmalarıdır. Tapu memurunun katılımıyla düzenlenen resmi senet değildir. Bu nedenle söz konusu ifadenin kullanılması KMK'nın sistematiği açısından yerinde olmadığı doktrinde eleştiri konusu yapılmıştır. Bu hususta bkz. Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 223; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 619.

²⁹⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 65; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 181.

²⁹⁸ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 54; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 114.

devralmış olacaktır. Buna bağılı olarak da bağımsız bölümün arsa payı oranında ortak yerleri kullanma ve ortak yerlerden faydalanma hakkı söz konusu olacaktır.²⁹⁹

Uygulamada, ortak yerlerin kullanımına yönelik olarak kat malikleri arasında uyuşmazlıklara sıkça rastlanmaktadır. Söz konusu bu uyuşmazlıkların çözümünde KMK m. 32/3 uyarınca kat malikleri kurulu görevli ve yetkilidir. Anılan yasal düzenleme kapsamında ortak yerin kullanılmasına ilişkin olarak itirazı bulunan kat maliki öncelikle kat malikleri kuruluna başvuruda bulunacaktır. Kat malikleri kurulu söz konusu itiraz hususunda gerekli inceleme ve değerlendirmeyi yaparak, itiraza ilişkin bir karar verecektir. Kat malikleri kurulu kararları, her sayfası noterlikçe tasdik edilmiş karar defterine yazılarak, toplantıda yer alan tüm kat maliklerince imzalanacak, akabinde de ayrık görüşte bulunanların görüşleri ve imzaları karar defterinde yer alacaktır (KMK m. 32/4). Ortak yerin kullanımına yönelik uyuşmazlıklarda, kat malikleri kuruluna başvurulmadan hâkimin müdahalesinin istenmesi mümkün değildir.³⁰⁰

Kat malikleri kurulunca ortak yerlerin kullanımına ilişkin yapılan itirazlar üzerine verilen kararlar kesin değildir. Verilen kararların hukuken yerinde olmadığı kanaatinde olan kat maliki yahut kat malikleri tarafından karar tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde taşınmazın bulunduğu sulh hukuk mahkemesinden kararın iptalini isteyebilir (KMK m. 33/1). Kat malikleri kurulu toplantısına katılan ve ayrık oy kullanan kimse için iptal davası için öngörülen bir aylık süre, karar tarihinden itibaren başlar. Kat malikleri kurulu toplantısına katılmayan kat malikleri yönünden ise söz konusu bir aylık süre kararın öğrenilmesinden itibaren başlar. Her hâlde iptal davası açma süresi karar tarihinden itibaren altı aydır (KMK m. 32/4).

2.3.2 Kat malikinin borç ve yükümlülükleri

Kat mülkiyeti hukuki rejiminin söz konusu olduğu anataşınmazda ikamet edenler arasında huzur, dirlik düzenlik ve barış ortamının olması, söz konusu bu ortamın sağlanması gerekir. Bu amacın sağlanması için KMK'da kat maliklerine tanınan

²⁹⁹ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 336; Yargıtay 18. HD, T. 27.02.2014, E. 2013/18679, K. 2014/3477, "*Kat malikinin bağımsız bölümünü kira sözleşmesine dayalı olarak devamlı şekilde kullanan kiracılar da ortak yerlerden yararlanma hakkına sahiptirler. Bu kişiler, o bağımsız bölüm malikinin ardılı (halefi) olarak onun hakkı oranında ortak yerleri kullanabilirler. Bu haktan yararlanmalarına öteki kat malikleri engel olamazlar.*", (UYAP Portal), E. T. 16.07.2022.

³⁰⁰ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 70; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 224; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 51.

hakların yanı sıra bir kısım yükümlülükler de getirilmiştir. KMK, anataşınmazda ikamet edenlerin kaçınması ve uymakla yükümlü olduğu kuralları belirlemiştir.³⁰¹

Bu noktada vurgulanması gereken husus; kat maliklerinin, yalnızca diğer kat malikleri ile birlikte kullandığı, faydalandığı ortak yerleri kullanırken değil, kendisine ait bağımsız bölümü kullanırken de bir kısım kısıtlamalara (bu yöndeki kurallara) riayet etme mecburiyetinin olduğudur.

Kat maliklerinin uymakla yükümlü oldukları borçlar ve yükümlülükler genel olarak KMK m. 18'de düzenlenmiştir.³⁰² Anılan yasal düzenlemede yer alan bu kurallara uyulup uyulmadığının denetimi TMK m. 2'de yer alan dürüstlük kuralı çerçevesinde gerçekleştirilecektir.³⁰³

Çalışmamızda kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri kavramsal olarak ayrılmamış ise de borç ve yükümlülük kavramları birbirinden farklılık arz etmektedir. Kavramsal olarak bakıldığında kat maliklerinin borçlarını genel giderlere katılma, yenilik, ek tesis ve onarım için gerekli giderlere katılma ve zararı tazmin borcu olarak sınıflandırmak mümkündür.³⁰⁴

Kat maliklerinin yükümlülüklerini ise kavramsal olarak; doğruluk kurallarına uyma, anataşınmazı koruma, anataşınmazın bakımı, ortak yerlere izinsiz inşaat ve tesisi yapmama, anayapıya zarar verici nitelikte tesis ve onarım yapmama, bağımsız bölümleri tahsis gayesine uygun kullanma ve müsaade mecburiyeti yükümlülüğü olarak sınıflandırabiliriz.³⁰⁵

Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bir anayapıdaki bağımsız bölümü devralan kimse de devir ile birlikte kat malik sıfatını kazanacaktır. Bu nedendir ki, herhangi bir irade beyanında bulunulmasına gerek bulunmaksızın salt kat maliki sıfatından ötürü kendiliğinden KMK ve genel hükümlerde belirtilen borç ve yükümlülükler

³⁰¹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 647-648; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 380; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 173; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 286; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 642-643.

³⁰² KMK m. 18'de yer alan yasal düzenlemelerin, kat mülkiyetinde birlikte yaşama zorunluluğundan doğan sorunları kökten çözümlenebilecek açıklık içermediği belirtilerek bu durum doktrinde eleştiri konusu yapılmıştır; Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 252.

³⁰³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 286; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 96; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 54.

³⁰⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 739-740.

³⁰⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 740-741; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 659.

yönünden sorumlu olacaktır. Elbette, kat malikinin hakları için de aynı şey geçerli olacaktır.³⁰⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenleme altına alınan kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine dair hükümler, kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimseler yönünden de uygulama alanı bulur. Borç ve yükümlülükler aykırılık hâlinde ilgili kat maliki ile taşınmazı kullanan kimsenin müteselsil sorumluluğu söz konusudur (KMK m. 18/2).³⁰⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 22/1'de 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde genel giderler ve sigorta primleri bakımından kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimselerin kat maliki ile müteselsil sorumluluğu söz konusu değildi.³⁰⁸ Yalnızca bağımsız bölümde kiracı var ise, avans, gider veya sigorta priminden kaynaklı kat malikinin ödemekle yükümlü olduğu kısmın, kat malikine bu hususta noterlik vasıtasıyla yapılan ihtara rağmen ödenmemiş olması hâlinde kira alacağına mahsuben, kiracıdan söz konusu bedelin alınacağı yasal düzenleme altına alınmıştı. 1983 yılında, 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik ile birlikte kat malikinin KMK m. 20'de belirtilen gider ve avans borcu ile gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğüne ilişkin olarak kiracı, oturma hakkı sahibi gibi devamlı surette bağımsız bölümden faydalanan kimselerin kat maliki ile müşterek ve müteselsil sorumlu oldukları benimsenmiştir. Söz konusu bu müteselsil sorumluluğun sınırı da anılan hükümde belirtilmiş olup, kiracının sorumluluğu, kat malikine ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlandırılmış, yapılan ödemelerin de kira borcundan mahsup edileceği belirtilmiştir (KMK m. 22/1).

Kat maliklerinden birisi KMK m. 18'de belirtilen borç ve yükümlülükleri ihlâl ettiği takdirde, bundan zarara gören kat maliki yahut kat malikleri, ihlâli gerçekleştiren kat malikine yahut söz konusu bağımsız bölümden faydalanan kiracı, oturma hakkı sahibi gibi kimseye karşı dava açarak KMK m. 33 gereği hâkimin müdahalesini yahut KMK m. 25 gereği bağımsız bölümün zorunlu devrini isteyebilir.³⁰⁹

³⁰⁶ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 642.

³⁰⁷ Yargıtay 18. HD, T. 15.05.2012, E. 2012/2968, K. 2012/5672, (UYAP Portal), E. T. 20.07.2022.

³⁰⁸ 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde KMK m. 22/1 şu şekildeydi; "*Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, avanstan, giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendisine düşen payı, noterlikçe yapılan ihtara rağmen, ödemeyen kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben, kiracıdan alınır.*"; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 371.

³⁰⁹ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 71; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 84;

2.3.2.1 Genel nitelikteki borç ve yükümlülükler

Daha önce de belirtildiği üzere kat maliklerinin uymakla yükümlü oldukları borç ve yükümlülükler genel olarak KMK m. 18'de düzenlenmiştir. Yasal düzenlemede yer alan borç ve yükümlülükler genel nitelikte olup, kat maliklerinin başkaca borç ve yükümlülükleri de söz konusudur.³¹⁰ Esasen bu borç ve yükümlülükler bağımsız bölümde kiracı, intifa ya da sükna hakkı sahibi yahut başka bir sıfatla ikamet eden her kimse için de geçerlidir.³¹¹ Zira genel nitelikteki bu yükümlülükler birlikte huzur içinde yaşama amacının gerçekleştirilmesinin teminidir.

Kat maliklerinin genel nitelikteki borç ve yükümlülükleri(KMK m. 18) şunlardır;

- 1-Doğruluk kurallarına uymak,
- 2-Diğer kat maliklerini rahatsız etmemek,
- 3-Birbirlerinin hakkını çiğnememek,
- 4-Yönetim planı hükümlerine riayet etmek.

2.3.2.1.1 Doğruluk kurallarına uyma

TMK m. 2'de yer alan dürüstlük kuralının KMK'daki yansıması kat malikleri için getirilen doğruluk kurallarına uyma yükümlülüğüdür.³¹² Her kat maliki, kendisine ait bağımsız bölümü, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken, buralardan faydalanırken diğer kat maliklerine karşı doğruluk kurallarına uymaya mecburdur.³¹³

Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 91; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 88.

³¹⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 96.

³¹¹ Yargıtay 5. HD, T. 08.02.2021, E. 2020/5923, K. 2021/1100, (UYAP Portal), E. T. 24.07.2022; Yargıtay 20. HD, T. 25.02.2019, E. 2017/10262, K. 2019/1240, (UYAP Portal), E. T. 24.07.2022; Kiracının komşularına saygı gösterme borcuna ve bu borca aykırılık hâlinde kiralayanın (kat malikinin) kira sözleşmesini fesih hakkının bulunduğu dair geniş bilgi için bkz. MAMÜK, Damla, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, S. 1, (Ocak 2013), s. 417-428.

³¹² Kat maliklerinin doğruluk kurallarına uyma yükümlülüğü, dürüstlük kuralının KMK'daki yansıması olduğundan, doktrinde dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğü olarak da adlandırılmıştır; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 648; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 381; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 661; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 69.

³¹³ Odyakmaz, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 84; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 381; Yargıtay 18. HD, T. 01.05.2008, E. 2008/1278, K. 2008/5318, "Dosya içinde mevcut Keçiören Belediye Başkanlığı İmar ve Yapı Denetim Müdürlüğü'ne verilen 29.06.2004 günlü belgede; 8 nolu dairenin mutfak balkonunun kapatıldığına değinilerek bu nedenle dilekçede adı yazılı olan ve imzalan bulunan kişilerin PVC doğrama ile kapatılan balkonun bu hale getirilmesine muvafakat etikleri hususuna yer verilen belgede davacı Ali'nin de imzasının olduğu görülmüştür. 4721 sayılı Türk Medeni Yasası'nın 2. maddesine göre herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Davacının daha önce balkonunu PVC ile kapatması için davalıya izin verdiği anlaşıldığından, bu konu ile ilgili olarak dava açması dürüstlük

Doğruluk kurallarından kasıt; kat malikince bir hakkın kullanımında diğer kat maliklerinin haklarının da gözetilmesi, onların incitilmemesidir. Örneğin; bir kat maliki tarafından kendisine ait bağımsız bölümde tadilat söz konusu ise diğer kat maliklerinin söz konusu bu tadilata izin verme, bu duruma katlanma mecburiyeti vardır (KMK m. 23/1). Görüldüğü üzere kendisine ait bağımsız bölümde tadilat yapan yahut yaptıran kat malikinin bu konuda bir hakkı söz konusudur. İşte bu noktada, kendisine ait bağımsız bölümde tadilat yapan yahut yaptıran kat malikinin doğruluk kurallarına uyma yükümlülüğü karşımıza çıkmaktadır.³¹⁴ Söz konusu kat maliki, kendisine ait bağımsız bölümde yapılan tadilatın hızlı bir şekilde tamamlanması için gerekli özeni göstermek durumundadır.³¹⁵ Yine kat malikince, ortak gider ve avansın zamanında ve eksiksiz ödenmesi, bu konuda yönetime güçlük çıkarmaması da kat malikinin doğruluk kurallarına uyma borç ve yükümlülüğü kapsamındadır.³¹⁶

2.3.2.1.2 Rahatsız Etmeme

Kat maliklerinin yükümlülüklerinden birisi de diğer kat maliklerini rahatsız etmemektir. Rahatsız etmemek, geniş bir kavram olup, somut olayın özelliğine göre değerlendirme yapılmalıdır.

Kat malikince gerçekleştirilen eylem, dürüstlük kuralı çerçevesinde hoş görülebilir nitelikte kabul edilirse yapılan eylemin rahatsız edici olmadığı kabul edilmeli, aksinin tespitinde ise söz konusu eylem ile rahatsız etmeme yükümlülüğünün ihlâl edildiği sonucunda varılmalıdır.³¹⁷ Rahatsız etmeme hâllerine, kat malikinin normalin dışında gürültü yapması, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantı ve partilerin düzenlenmesi, balkondan halı, kilim silkeleyerek altta yer alan bağımsız bölümlerdeki kat maliklerini ve komşularını bu suretle rahatsız etmesi, pis koku yayan eşyaların bağımsız bölümde bulundurulması suretiyle diğer kat maliklerinin bu pis kokuya maruz bırakılması, bağımsız bölümde tavuk, köpek gibi evcil hayvan beslemesi gibi olaylar örnek gösterilebilir.³¹⁸

kurallarına uygun düşmemektedir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 24.07.2022.

³¹⁴ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 77-79; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 381.

³¹⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 381; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 287.

³¹⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 287.

³¹⁷ Genç Aridemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 665; Yargıtay HGK, T. 22.04.1992, E. 1992/5-202, K. 1992/259, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 25.07.2022.

³¹⁸ Gökna, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 116; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 71; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 21; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 83; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 90-91.

Rahatsızlık, kişiden kişiye değişen, farklı şekilde yorumlanması mümkün olan bir kavramdır. Bu nedenle rahatsızlık olgusunun objektif kıstaslarla değerlendirilmesi gerekir.³¹⁹ Elbette tüm bunların yanında somut olayın özellikleri de değerlendirme konusu yapılacaktır.

TMK m. 737’de yer alan yasal düzenleme ile kanun koyucu taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkı kapsamındaki yetkilerini kullanırken, komşu taşınmaz maliklerini olumsuz biçimde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlü tutmuştur. TMK m. 737/2’de söz konusu bu taşkınlık hâllerine “*taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartmak*” ve “*gürültü veya sarsıntı yapmak*” eylemleri örnek olarak verilmiştir. TMK m. 737’de yer alan bu hâller, KMK m. 18 kapsamında kat malikleri yönünden de rahatsız etmeme kavramı içine girer.³²⁰ Bu nedenle TMK m. 737 ve devamı hükümlerinde yer alan yasal düzenlemeler kat mülkiyeti rejiminin kendisine özgü nitelikleri gözetilerek kat mülkiyetine tabi yapılarda da uygulama alanı bulacaktır.³²¹

2.3.2.1.3 Birbirlerinin hakkını çiğnememe

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen kat maliklerinin borç ve yükümlüklerinin birisi de kat maliklerinin birbirlerinin hakkını çiğnememesidir. Birbirlerinin hakkını çiğnememekten kasıt; kat malikleri tarafından, diğer kat malikleri tarafından öne sürülecek her türlü hakka karşı saygı gösterilmesi gerekir.³²² Kat malikleri arasında bir kısım huzursuzluk ve uyuşmazlıklarının çıkmaması için her kat malikinin, diğer kat maliklerinin haklarına saygı göstermesi gerekir.³²³

Örneğin; kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda ortak yer kapsamında bahçe söz konusu ise, kat maliklerince, kural olarak yönetim planında aksi kararlaştırılmadığı sürece arsa payları oranında faydalanma hakları söz konusudur. Bu bağlamda, kat maliklerinden birisi yahut bir kısmı söz konusu ortak yer niteliğini haiz bahçenin tamamını kendisine yahut kendilerine tahsis ederek diğer kat maliklerinin bahçeden

³¹⁹ Yargıtay 18. HD, T. 30.06.2003, E. 30.06.2003, K. 2003/5686, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 27.07.2022.

³²⁰ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 255; Yargıtay 18. HD, T. 31.03.2005, E. 2005/1176, K. 2005/3027, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 27.07.2022.

³²¹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 649; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 287; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 77; Bu hususta geniş bilgi için bkz. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 645-652.

³²² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 383.

³²³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 291.

faydalanmalarına engel olamaz.³²⁴ Yine bir kat maliki, arsa payı oranında yararlanma hakkının bulunduğu ortak yer niteliğindeki otoparkı, sürekli biçimde arsa payı oranını aşar şekilde kullandığı takdirde ilgili kat malikince diğer kat maliklerinin haklarını çiğnemiş olacaktır.³²⁵

2.3.2.1.4 Yönetim planı hükümlerine riayet etmek

Kat maliklerince yönetim planında yer alan hükümlere riayet etme mecburiyeti söz konusudur.³²⁶ Zira yönetim planı; anataşınmazın yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyetini kuran tüm kat maliklerince imzalanan ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşmedir.³²⁷

Yönetim planında, KMK'da belirtilenlerin dışında (emredici kurallara aykırı olmamak koşuluyla) kat malikleri yönünden başkaca borç ve yükümlülükler de getirilebilir. Bunun yanı sıra yönetim planında borç ve yükümlülüklerin ihlâli halinde KMK'da öngörülen yaptırımlara ek olarak yeni yaptırımlar da öngörülebilir. Bu durumda özel hüküm niteliğini haiz yönetim planı hükmü uygulama alanı bulacaktır.³²⁸

Bu bağlamda, yönetim planında yasaklanan bir eylem nedeniyle, diğer kat maliklerinin haklarını rahatsız edilmemesi yahut onların haklarını çiğnenmemiş olması söz konusu olsa dahi yönetim planında yer alan söz konusu hüküm emredici nitelikte olduğundan, salt yönetim planına uyulmaması nedeniyle diğer kat maliklerinin rahatsız edildiği, haklarının çiğnendiği kabul edilecektir.³²⁹

Daha önce de belirttiğimiz üzere KMK m. 18/2 gereğince kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine dair hükümler, kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimseler yönünden de uygulama alanı bulur. Bu durum yönetim planı hükümlerine riayet etme yükümlülüğünde de aynı şekildedir. Ne var ki, uygulamada kiracıların kira sözleşmesi akdedilirken tapu müdürlüğü nezdinde yapacakları bir işlem bulunmadığından, yönetim planı hükümleri incelenmeksizin

³²⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 383.

³²⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 291; İzmir BAM 6. HD, T. 26.03.2021, E. 2019/228, K. 2021/650, (UYAP Portal), E. T. 26.07.2022.

³²⁶ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 96; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 383; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 200.

³²⁷ Çatalkaya - Tanıkoğulları - Özcan, *Şerh*, s. 94; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 782; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 40.

³²⁸ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 383; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 292; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 672.

³²⁹ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 200.

kira sözleşmesi akdedilmektedir. Her ne kadar tapu sicilinde aleniyet söz konusu ise de taşınmaz kiralayan çoğu kişi bu yönde inceleme yapmaya da lüzum görmemektedir. Bunun neticesinde bağımsız bölümde kiracı olarak ikamet eden kimseler yönetim planında yer alan ve KMK'da düzenleme altına alınmayan hususlar yönünden bilgisiz olduğundan, çeşitli uyuşmazlıklara sebebiyet vermektedir. Bu nedenle, kira sözleşmesi akdedilmeden önce ilgili kat malikinden yahut site yönetiminden yönetim planının talep edilmesi yahut tapu müdürlüğünde bu yönde inceleme yapılması, kiracılar için elzemdir.

2.3.2.2 Yargıtay kararları ışığında genel nitelikteki borç ve yükümlülükler

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18'de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyetine konu yapıda, kat maliklerinin, bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uyma, diğer kat maliklerini rahatsız etmeme ve onların hakkını çiğnememe ve yönetim planı hükümlerine riayet etme borç ve yükümlülüğü söz konusu ise de söz konusu yükümlülüklerin çeşitli şekillerde ihlâl edildiği durumlara da uygulamada sıkça rastlanmaktadır.

Çalışmamızın bu kısmında uygulamada sıkça rastlanılan ve KMK m. 18 gereğince kat maliklerinin genel nitelikteki borç ve yükümlülükleri kapsamında değerlendirilen hususlara yer verilecektir.

2.3.2.2.1 Gürültü çıkarmama

Gürültü çıkarılması hâli, uygulamada sıkça rastlanılan, rahatsız etmeme yükümlülüğünün ihlâli hallerindedir. Gürültü çıkarılması insanın kendi hareketleriyle (çekiç gibi ses yapıcı alet kullanma, dans etme, topuklu ayakkabı ile yürümek) meydana gelebileceği gibi taşınmazda bulunan makine seslerinden (çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, müzik aleti vs.) de kaynaklı oluşabilir.³³⁰

³³⁰ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 381; Yargıtay 18. HD, T. 05.03.2013, E. 2013/2060, K. 2013/3128, "Somut olayda, davalı kiracı kat mülkiyetli anataşınmazın 5 nolu bağımsız bölümünden yararlanan kişi konumunda olup, davada bu kişinin diğer kat maliklerine rahatsızlık verdiği ve huzursuzluk yarattığı ileri sürülmektedir. Bu olgu, toplanan kanıtlarla, özellikle dinlenen tanık anlatımlarıyla saptandığına göre ve her ne kadar davacı, dava dilekçesinde yalnızca davalının dava konusu bağımsız bölümden tahliyesini talep etmiş ise de, çoğun içinde azıda vardır kuralı gereğince mahkemece davalının sözü edilen rahatsızlık verici ve huzursuzluk yaratıcı eylemlerinin önlenmesi konusunda gerekli uyarının yapılmasına hükmetmesi ve ilgiliye tefhim ve tebliğ ile yetinilmesi gerekirken, üçüncü kişiler arasındaki sözleşmeye müdahale ederek kira sözleşmesinin feshi ile 5 nolu bağımsız bölümün tahliyesi yolunda hükmü kurulmuş olması doğru görülmemiştir.", (UYAP Portal), E. T. 28.07.2022; Yargıtay 18. HD, T. 24.04.2014, E. 2014/2197, K. 2014/7661, "Dosya içindeki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun incelenmesinden; ortak yer olan bahçenin kiralama amacına uygun olarak kullanımı sırasında bilgisayar ve anfi vasıtasıyla müzik yayını verilmek üzere

Kat maliklerinin geç saatlerde normalin dışında gürültü yapmaları durumu tipik bir diğer kat maliklerini rahatsız etme hâlidir. Kat maliklerinin bu şekilde gürültü çıkararak diğer kat maliklerini, komşuları rahatsız etme hakkı bulunmamaktadır.³³¹ Bu durum, kat malikinin sahip olduğu mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan bir hak olarak değerlendirilemez.

Gürültü çıkarılması hâli esasen rahatsızlık kavramı kapsamında kalmakta olup, kat maliklerinin diğer kat maliklerini rahatsız etmeme yükümlülüğü kapsamında değerlendirilmesi gereken bir husustur. Bu bağlamda yukarıda da belirtildiği üzere rahatsızlık kavramı, kişiden kişiye değişen, öznel nitelikte bir kavram olduğundan, rahatsızlık olgusunun objektif kıstaslarla ve somut olayın özellikleri de ayrıca gözetilerek değerlendirilmesi gerektiği uygulamada benimsenmiştir.

Gürültü çıkarıldığından bahisle ilgili kat malikinin yahut bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin rahatsız etmeme yükümlülüğünü ihlâl ettiği iddiası ile açılan davalarda mahkemece yapılacak yargılamada bilirkişi delili en önemli delillerden birisidir. Gürültü çıkardığı belirtilen yerin yahut şeyin çıkarmış olduğu sesin hoşgörü sınırlarını aşar derecede olup olmadığı yönünde bilirkişi tarafından teknik inceleme yapılması gerekir.³³²

Mahkemece yaptırılacak bilirkişi incelemesinden sonra somut olayın özellikleri, TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralı çerçevesinde ele alınarak nihai karar verilecektir. Yargıtay, rahatsız edecek nitelikte gürültü çıkarıldığına tespit edildiği hâllerde, gürültü çıkarılmasına ilişkin müdahalenin önlenmesine karar verilmesinin

işletmenin çeşitli noktalarında ev tipi hoparlörler bulunduğu, şikâyeteye konu kokuların işletmede verilen nargile hizmetinden ve müşterilerin kullandığı nargile dumanından kaynaklandığının belirlendiği, bu hususların davacının talebinde yer alan gürültü ve duman şikâyeti kapsamında değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.", (UYAP Portal), E. T. 28.07.2022.

³³¹ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 90; Bozkurt, *Kat Maliklerinin Hakları*, s. 74; Yargıtay 18. HD, T. 18.10.2011, E. 2011/5123, K. 2011/10265, (UYAP Portal), E. T. 29.07.2022; Yargıtay 18. HD, T. 24.04.2014, E. 2014/2197, K. 2014/7661 "Ortak yerin kiraya verilmesine muvafakat edilmiş olması bağımsız bölümünü kullanırken rahatsız olan kat malikinin dava hakkını ortadan kaldırmaz. Bu nedenle rahatsızlık verici hususların giderilmesi için gerekli önlemlerin neler olduğu bilirkişiye tespit ettirilerek rahatsızlıkların önlenmesine hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir.", (UYAP Portal), E. T. 29.07.2022.

³³² Yargıtay 18. HD, T. 10.02.2015, E. 2014/17734, K. 2015/1734, "Davalının mutfağının yerinin değiştirilmesi sebebiyle verdiği rahatsızlık konusunda davacının tüm delilleri toplanıp, çalıştırılacak elektrikli ev aletlerinin (bulaşık makinesi vs.) vb. seslerin çıkardığı gürültünün herhangi bir rahatsızlık verip vermeyeceği, veriyor ise bunun tahammül sınırlarını aşacak ölçüde bulunup bulunmadığı, bulunuyor ise ne gibi önlemlerle giderilebileceği hususlarında bilirkişiden açıklayıcı rapor alınması gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 29.07.2022.

Bu noktada 30.11.2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca hazırlanan Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği’nden de bahsedilmesi gerekir.³³⁵ Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği ile çevresel gürültü ve titreşimin kontrolüne yönelik usul ve esaslar düzenleme altına alınmıştır. Yönetmeliğin “*kapsam*” başlıklı 2. maddesinde evsel faaliyetlerden kaynaklanan gürültüler, komşular tarafından oluşturulan gürültüler, işyerlerinde çalışanların maruz kaldığı gürültülerin Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği kapsamında olmadığı açıkça belirtilmiş olup, bu bağlamda Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği ile öngörülen idari yaptırımların da KMK kapsamında gürültü çıkarmama yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikleri yönünden uygulama alanı bulmayacaktır.

2.3.2.2.2 Evcil hayvan beslenilmesi

Gelişen ve değişen dünyada, bireylerin hayvanlara yaklaşımı da giderek olumlu yönde değişmektedir. Bundan dolayı, evcil hayvan sahiplenen birey sayısı da artmaktadır. Tüm bu olumlu yönlere karşın, apartmanda evcil hayvan besleme durumu, kat maliklerini rahatsız etmeme yükümlülüğü kapsamında bir kısım fiili ve hukuki sorunlara neden olmaktadır.

Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda evcil hayvanın beslenmesi, hayvan sevgisi ile rahatsız edilmeme hakkının çatışmasına sebep olmaktadır.³³⁶

Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bir anataşınmazda evcil hayvan beslenmesi durumunda çıkacak uyuşmazlıklarda, Yargıtay yönetim planı esas alınarak değerlendirme yapılması hususunu benimsemiştir. Buna göre yönetim planında evcil hayvan beslenmesine ilişkin yasaklayıcı bir hüküm söz konusu ise söz konusu anataşınmazda evcil hayvan beslenmesi mümkün değildir.³³⁷ Ancak yönetim planında bu yönde yasaklayıcı bir hükme yer verilmemiş ise evcil hayvan beslenebilir.

Doktrinde kat mülkiyetine tabi taşınmazda evcil hayvan beslenmesine ilişkin olarak iki görüş söz konusudur. Doktrindeki ilk görüş Yargıtay tarafından benimsenen görüş

³³⁵ RG, T. 30.11.2022, S. 32029, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/11/20221130-1.htm>, (E.T. 07.01.2023).

³³⁶ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 382; Bozkurt, *Kat Maliklerinin Hakları*, s. 76; Demir, Levent, *Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti* (Marmara Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011), s. 56.

³³⁷ Yargıtay HGK, T. 18.01.2022, E. 2017/18-3018, K. 2022/6, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022; Yargıtay 18. HD, T. 13.01.2014, E. 2013/16329, K. 2014/71, (UYAP Portal), E. T. 01.08.2022.

doğrultusunda olup, bu görüşe göre evcil hayvan beslenmesine ilişkin yönetim planında yasaklayıcı nitelikte düzenlemeye yer verilebilir. Bu durumda söz konusu taşınmazda evcil hayvan beslenmesi mümkün değildir.³³⁸

Doktrindeki diğer görüşe göre ise, yönetim planında; yönetim tarzı, yönetimin kullanılma amacı ve şekli, yönetici ve denetçilere verilecek ücreti ve yönetime dair diğer tüm hususlar düzenlenebilir. Bağımsız bölümde hayvan beslenmesine yönelik yapılacak bir düzenleme yönetimle ilgili bir husus değildir. Evcil hayvanlar hukukumuzda eşya olarak görüldüğünden hayvan beslenmesine ilişkin bir yasaklama konutta bir eşyayı bulundurmanın yasaklanması anlamına gelir. Bu durum da anataşınmazın yönetimine yönelik herhangi bir fayda sağlamayan, yönetim ile ilgisi bulunmayan bir konuda düzenleme yapılması anlamına gelir. Bu bağlamda da KMK m. 28 gereğince yönetim planının konusu kapsamında kalmayan bir hususta yapılan düzenleme sözleşme niteliğinde kabul edilecek ve yalnızca sözleşmeyi imzalayan kat maliklerini bağlayacaktır. Bu yöndeki bir düzenleme taşınmazı sonradan iktisap eden kat maliklerini bağlamayacaktır.³³⁹

Kanaatimizce, Yargıtay tarafından benimsenen görüş KMK prensiplerine ve amacına daha uygundur. Zira çalışmamızda defalarca belirttiğimiz üzere KMK'nın temel maksadı kat malikleri arasında dirlik, düzenliğin sağlanması, onların huzur ve barış içerisinde yaşamalarını sağlamaktır. Kat mülkiyeti rejimi toplu yaşam biçimi niteliğinde olduğundan, bazı hususlarda bu niteliği gereği klasik mülkiyet anlayışı dışında değerlendirme yapılması gerekir. Taşınmazda evcil hayvan beslenmesi de bu hususlardandır.

Maliklerce, kat mülkiyeti rejimine geçilmesi ile bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik bir anlaşma yapılması mümkün olup, bu yönde yapılacak bir düzenleme emredici hukuk kurallarına da aykırılık teşkil etmemektedir. O halde emredici hukuk kurallarına aykırılık taşımayan, bu yönde bir düzenleme yapılması halinin geçersizliğinin tartışılması yönetim planı tanzim aşamasında yönetim planını imzalayan maliklerin iradelerinin sorgulanması anlamını taşımaktadır. Maliklerin söz

³³⁸ Çeliker, *Yönetim Planı*, s. 47; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 807; Germeç - Tanrıverdi, *Yargıtay Kararları*, s. 85.

³³⁹ Gürpınar, Damla, “*Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri*”, İzmir Barosu Dergisi, C. 72, S. 4, (Ekim 2007), s. 203; Nart, Serdar, “*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 1, (2020), s. 159; Uçkan, Mertkan, “*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme*”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, (Haziran 2013), s. 2871-2873.

konusu bu iradelerinin ise sorgulanmaması gerekir. Zira toplu yaşamda kural olarak tarafların serbest iradeleri önem arz eder. KMK'da da esasen bu durum benimsenmiştir.

Bu bağlamda, maliklerce, kat mülkiyeti rejimine geçilmesi ile bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik bir anlaşma sağlanmış ise yönetim planı tapu kaydına da şerh edildiği nazara alındığında bu hükmü bilerek taşınmazı iktisap eden cüzi haleflerin de söz konusu yönetim planındaki hükümlere riayet etme yükümlülükleri söz konusudur. Belirtmek gerekir ki, söz konusu yönetim planında yapılan düzenlemeyi doktrinde belirtilen şekilde "sözleşme" olarak tanımlamak da bu sonuca etki etmeyecektir. Zira tapu kaydına yapılan anlaşma şerh edilmiş olup, taşınmazı sonradan iktisap eden malik, bu anlaşmayı bilerek taşınmazı devralmıştır. Bu bağlamda söz konusu anlaşma, sonraki kat maliklerini de bağlayıcı nitelikte olacaktır.

Bu noktada Yargıtay görüşünün aksine bir görüş benimsenen Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin 29.04.2019 tarihli kararından da söz etmek gerekir.³⁴⁰ Söz konusu karara konu somut olayda davacı site yönetimince davalının ikamet etmekte olduğu bağımsız bölümde köpek beslediği belirtilerek köpeğin siteden uzaklaştırılması talep edilmiştir. Yerel Mahkemece yönetim planının 11/ç bendinde yer alan "*Kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek ve tavuk vs. hayvan besleyemezler.*" düzenlemesi esas alınarak davanın kabulüne karar verilmiştir. İstinaf incelemesinde Bursa BAM 4. HD tarafından, yerleşik Yargıtay kararlarının aksine bir görüş benimsenmiş ve söz konusu kararın kaldırılmasına karar verilmiştir.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi tarafından verilen söz konusu kararın gerekçesinde Yargıtay kararlarında, yönetim planında evcil hayvan beslenemeyeceğine yönelik yasaklayıcı bir düzenlemeye yer verilmiş ise bu hâlde hayvanın rahatsızlık verip vermediği tartışılmaksızın hayvanın uzaklaştırılmasına karar verilmesi gerektiği benimsenmiş ise de öncelikle söz konusu yönetim planının hukuki niteliği ile yönetim planındaki evcil hayvan beslenemeyeceğine yönelik yasaklayıcı düzenlemenin geçerliliği tartışılması gerektiği vurgulanmış ve gerekçenin sonraki bölümünde yönetim planının hukuki niteliği değerlendirme konusu yapılmıştır.

³⁴⁰ Bursa BAM 4. HD, T. 29.04.2019, E. 2019/142, K. 2019/682, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022

Söz konusu kararın gerekçesinde yönetim planının hukuki niteliğine yönelik yasal düzenlemeler ışığında değerlendirme yapılmış ve yönetim planının tüm kat maliklerini bağlayan sözleşme olarak nitelendirilmiştir. Akabinde söz konusu bu nitelik uyarınca TBK m. 27'de yer alan yasal düzenlemeler kararın gerekçesine konu edilmiş ve sözleşmenin geçerliliği için TBK m. 27 uyarınca, emredici düzenlemelere, ahlâka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı nitelik taşımaması gerektiği vurgulanmıştır.

Bahse konu kararın gerekçesinde somut davada yönetim planının 11/ç maddesinde bulunan "*Kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek ve tavuk vs. hayvan besleyemezler.*" düzenlemesinin, emredici düzenlemelere, ahlâka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı nitelik taşıyıp taşımadığının incelenmesi gerektiği belirtilmiş ve hayvan haklarına ilişkin Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) tarafından 1978 yılında ilan edilen Hayvan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde yer alan düzenlemelere yer verilmiştir. Yine, TBMM tarafından 4934 sayılı Kanun ile uygun bulunarak kanun hükmünde sayılan 18 Kasım 1999 tarihinde Strazburg'da imzalanan "*Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi*"nde yer alan düzenlemelere de yer verildikten sonra, 5199 Sayılı Hayvanları Koruma Kanunu'nda yer alan düzenlemeler de inceleme konusu yapılmıştır.

Söz konusu kararın gerekçesinde hayvan haklarına ilişkin uluslararası ve ulusal düzeydeki düzenlemeler açıklandıktan sonra yapılan değerlendirmede hayvanlar hak sahibi birer varlık olarak nitelendirilmiş ve bu nedenle de sözleşmelerde hayvanın kişilik haklarının ihlâl eder nitelikte düzenlemelere yer verilemeyeceği, yine sözleşme niteliğini haiz yönetim planında da hayvanın kişilik haklarının ihlâl eder nitelikte düzenlemelere yer verilemeyeceği vurgulanmıştır.

Söz konusu kararın gerekçesinin bundan sonraki kısmında ise somut olayda davaya konu köpeğin, ev hayvanı olduğu, ev hayvanının doğal yaşam ortamının ev olup insan ile birlikte yaşama hakkına sahip olduğu, köpeğin çevreye herhangi bir rahatsızlık vermemesine karşın, sırf insanlar tarafından yapılan yönetim planı gereğince evden uzaklaştırılmasının, onun kişilik haklarına aykırılık teşkil edeceği belirtilmiştir. Bu kısımda köpeğin barınağa bırakılması gerektiğini savunmanın da doğru olmadığı, zira hayvan barınağının koşullarının, aralarında özel bir ilişki oluşan

aile bireyleri ile sahip olduğu koşullar ile kıyaslanamayacak kadar kötü olduğu belirtilmiştir.

Bursa BAM 4. HD, söz konusu kararın gerekçesinde yer vermiş olduğu söz konusu yasal düzenlemeler ve açıklamalar ışığında yapmış olduğu değerlendirme neticesinde gerekçede açıklanan hayvan haklarına ilişkin uluslararası ve ulusal düzeydeki düzenlemeler uyarınca hayvanın hak sahibi bir varlık olduğu, davaya konu olaydaki köpeğin, çevreye zarar vermemesine karşın evden uzaklaştırılmasına dayanak yönetim planında yer alan yasaklayıcı düzenlemenin hayvanın temel hak ve hürriyetlerini göz önünde bulundurmaması, hayvanın kişilik haklarına ve kanuna aykırı hükümler içermesi nedeniyle TBK m. 27 gereğince geçersiz olduğu sonucuna varılmış ve yerel Mahkemece verilen kararın bu nedenle kaldırılmasına karar verilmiştir.

Kanaatimizce, Yargıtay tarafından benimsenen görüş KMK prensiplerine ve amacına daha uygundur. Zira çalışmamızda defalarca belirttiğimiz üzere KMK'nın temel maksadı kat malikleri arasında dirlik, düzenliğin sağlanması, onların huzur ve barış içerisinde yaşamalarını sağlamaktır. Kat mülkiyeti rejimi toplu yaşam biçimi niteliğinde olduğundan, bazı hususlarda bu niteliği gereği klasik mülkiyet anlayışı dışında değerlendirme yapılması gerekir. Taşınmazda evcil hayvan beslenmesi de bu hususlardandır.

Maliklerce, kat mülkiyeti rejimine geçilmesi ile bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik bir anlaşma yapılması mümkün olup, bu yönde yapılacak bir düzenleme emredici hukuk kurallarına da aykırılık teşkil etmemektedir. O halde emredici hukuk kurallarına aykırılık taşımayan, bu yönde bir düzenleme yapılması halinin geçersizliğinin tartışılması yönetim planı tanzim aşamasında yönetim planını imzalayan maliklerin iradelerinin sorgulanması anlamını taşımaktadır. Maliklerin söz konusu bu iradelerinin ise sorgulanmaması gerekir. Zira toplu yaşamda kural olarak tarafların serbest iradeleri önem arz eder. KMK'da da esasen bu durum benimsenmiştir.

Bu bağlamda, maliklerce, kat mülkiyeti rejimine geçilmesi ile bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik bir anlaşma sağlanmış ise yönetim planı tapu kaydına da şerh edildiği nazara alındığında bu hükmü bilerek taşınmazı iktisap eden cüzi haleflerin de söz konusu yönetim planındaki hükümlere riayet etme

yükümlülükleri söz konusudur. Belirtmek gerekir ki, söz konusu yönetim planında yapılan düzenlemeyi doktrinde belirtilen şekilde “sözleşme” olarak tanımlamak da bu sonuca etki etmeyecektir. Zira tapu kaydına yapılan anlaşma şerh edilmiş olup, taşınmazı sonradan iktisap eden malik, bu anlaşmayı bilerek taşınmazı devralmıştır. Bu bağlamda söz konusu anlaşma, sonraki kat maliklerini de bağlayıcı nitelikte olacaktır.

Bu noktada Bursa BAM 4. HD’nin Yargıtay’ın aksi yönündeki görüşüne de iştirak etmek mümkün değildir. Zira Bursa BAM 4. HD’nin anılan gerekçesinde dayanmış olduğu hayvan haklarına ilişkin uluslararası ve ulusal düzenlemeler (Hayvan Hakları Evrensel Bildirgesi, 5199 Sayılı Hayvanları Koruma Kanunu) incelendiğinde; hayvanların kişilik haklarının bulunduğundan ziyade hayvanları diğer nesnelere nazaran ayrı bir statüye sokarak onlara saygı gösterilmesi gerektiği, uygun beslenme ve bakım görme hakkına sahip oldukları, adil olmayan şekilde öldürülemeyeceği gibi çeşitli ilkelerin benimsendiği anlaşılmaktadır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, Bursa BAM 4. HD tarafından verilen söz konusu karar, 29.04.2019 tarihli olup, söz konusu tarih itibariyle kanaatimizce devrim niteliğinde olan 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu’nda aşağıda açıklanan köklü değişiklikler henüz yapılmamıştı. Bu itibarla karar tarihi itibariyle gerekçede sözü edilen Hayvan Hakları Evrensel Bildirgesi, Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi ve 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu’nun 7332 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik öncesindeki yasal düzenlemeler birlikte incelendiğinde kararda ulaşılan sonuca varılması mümkün değildir. Zira söz konusu düzenlemelerde genel itibariyle hayvanlara hak bahşeden değil hayvanların korunmasını amaç edinen düzenlemeler söz konusudur.

7332 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ile Türk Ceza Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 09.07.2021 tarihinde, TBMM’de kabul edilmiş; 14.07.2021 tarihinde de, Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.³⁴¹ 7332 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik öncesinde, hayvanlar ülkemiz ceza hukuku sistematüğinde “mal” olarak nitelendirilmekte iken, değişiklik ile birlikte “canlı”

³⁴¹ RG, T. 14.07.2021, S. 31541, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/07/20210714-9.htm>, (E.T. 20.12.2022)

olarak nitelendirilmiştir. Yine değişiklikler ile birlikte hayvanlara karşı suçlar, “*sahiplilik-sahipsizlik*” ayrımı gözetilmeksizin cezai müeyyideler öngörülmüştür.³⁴²

7332 sayılı Yasa ile 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu’nda yapılan değişiklik neticesinde ülkemiz mevzuatında hayvanlar “*mal*” yerine “*canlı*” olarak kabul edilmiş ise de bu durum dahi kanaatimizi değiştirmemektedir. Zira anılan değişiklikler ile birlikte mevcut ulusal ve uluslararası düzenlemeler gözetildiğinde, kat maliklerinin yönetim planında bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik düzenleme yapılmasını engelleyici nitelikte bir düzenleme söz konusu değildir.

Bu noktada vurgulamak gerekir ki, bağımsız bölümlerde evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik anlaşmanın, hayvanların kişilik haklarını ihlâl ettiğinden de söz edilemez. Yönetim planında evcil hayvan beslenmeyeceğine yönelik düzenlemenin varlığı hâlinde Mahkemece evcil hayvanın söz konusu anataşınmazdan uzaklaştırılmasına karar verilecektir. Bu da bir anlamda hayvan sahibinin, hayvanı üzerindeki mülkiyet hakkını onu barınağa teslim etme, başka birisine sahiplendirme anlamını taşıyacaktır. Ya da kat maliki, söz konusu bağımsız bölümden ayrılacak, evcil hayvan beslemesinin mümkün olduğu başkaca bir konutta ikamet etmeye başlayacaktır. Söz konusu bu sonuçların hayvanların kişilik haklarını ihlâl ettiğini kabul etmek kanaatimizce mümkün değildir. Zira gerek Hayvan Hakları Evrensel Bildirgesi, Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi gerekse de 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu’ndaki düzenlemeler birlikte gözetildiğinde hayvanların bağımsız bölümlerde sahipleri ile birlikte yaşama hakları olduğundan söz etmek mümkün değildir.

Yine belirtelim ki, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi 29.04.2019 tarihli kararı sonrasındaki kararlarında da aynı görüşü benimsemiştir. Bu hususta kat mülkiyetinden kaynaklı uyuşmazlıklarda görevli istinaf dairelerinden Adana BAM 5 HD, Sakarya BAM 6. HD, Ankara BAM 17. HD, İstanbul BAM 35. HD, Samsun BAM 6. HD, İzmir BAM 6. HD, Antalya BAM 6. HD, Konya BAM 4 HD ve Gaziantep BAM 3. HD, yönetim planında yer alan düzenleme uyarınca

³⁴² Kalafatoğlu Tavşancıl, Deniz, “*Türkiye’de Hayvan Hakları*”, Türkiye Barolar Birliği E-Barobirlik Dergisi, S. 53, (Ocak 2020), s. 26.

değerlendirme yapılması gerektiğini belirtmiş ve bu doğrultuda Yargıtay görüşü benimsenmiştir.³⁴³

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca 18.01.2022 tarihinde verilen kararda ise Bursa BAM 4. HD'nin açıklanan görüşünün aksine Yargıtay'ca benimsenen görüş esas alınmıştır.³⁴⁴ Bu itibarla güncel durumda Yargıtay tarafından önceki görüşün benimsenmeye devam edildiğini söyleyebilmek mümkündür.

Bu bölümde son olarak vurgulamak gerekir ki, yönetim planında evcil hayvan beslenmesine yönelik yasaklayıcı bir hükme yer verilmemiş olduğu hâllerde, söz konusu evcil hayvan diğer kat maliklerinin tahammül sınırlarını aşar derecede gürültüye sebep veriyor ise, bu durumda bu husus gürültü çıkarılması hâli kapsamında değerlendirilir ve mahkemece gerekli tedbirlerin alınması mümkündür.³⁴⁵

2.3.2.2.3 Diğer Hâller

Kat mülkiyeti, esasen birlikte yaşam biçimi olduğundan, kat mülkiyetine konu bir anataşınmazda yer alan bağımsız bölümlerden birisinde meydana gelen, süreklilik arz eden diğer kat maliklerini de rahatsız edici nitelikte bulunan eylemler KMK m. 18 kapsamında yasaklanmıştır.

Daha önce de belirttiğimiz üzere rahatsızlık kavramı subjektif bir kavram olup, rahatsızlık yaratacak eylemleri de bu kapsamda tek tek sıralayabilmek mümkün değildir. Yargıtay'a göre bağımsız bölümden ortak yerlere ve diğer bağımsız bölümlere tahammül sınırlarını aşar derecede pis koku yahut duman yayılması,³⁴⁶ anataşınmazda yer alan ve fırın olarak işletilen dükkânın gerekli hijyen kurallarına riayetsiz kullanılmasından ötürü ortak yerler ve bağımsız bölümlere böcek

³⁴³ Adana BAM 5. HD, T. 18.10.2022, E. 2022/1375, K. 2022/2646, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Sakarya BAM 6. HD, T. 10.06.2022, E. 2021/1185, K. 2022/556, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Ankara BAM 17. HD, T. 09.06.2022, E. 2019/1278, K. 2022/742, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; İstanbul BAM 35. HD, T. 05.04.2022, E. 2019/2604, K. 2022/1006, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Samsun BAM 6. HD, T. 09.03.2022, E. 2022/337, K. 2022/761, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; İzmir BAM 6. HD, T. 11.02.2022, E. 2019/1566, K. 2022/945, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Antalya BAM 6. HD, T. 10.12.2021, E. 2020/313, K. 2021/1820, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Konya BAM 4. HD, T. 07.01.2019, E. 2018/107, K. 2019/7, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022; Gaziantep BAM 3. HD, T. 10.10.2017, E. 2017/986, K. 2017/1002, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022

³⁴⁴ Yargıtay HGK, T. 18.01.2022, E. 2017/(18)5-3018, K. 2022/6, (UYAP Portal), E. T. 20.12.2022

³⁴⁵ Yargıtay 20. HD, T. 17.01.2019, E. 2018/6520, K. 2019/216, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022; Yargıtay 18. HD, T. 05.05.2014, E. 2014/4753, K. 2014/8136, (UYAP Portal), E. T. 01.08.2022.

³⁴⁶ Yargıtay 18. HD, T. 04.03.2014, E. 2013/19904, K. 2014/3800, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022; Yargıtay 20. HD, T. 31/05/2018, E. 2017/1000, K. 2018/4156, (UYAP Portal), E. T. 01.08.2022.

yayılması,³⁴⁷ üst katta yer alan bağımsız bölümden halı, kilim silkelmesi³⁴⁸ hâlleri KMK m. 18 kapsamında rahatsız edici nitelikte eylemlerdir.

2.3.3 Anataşınmazın Bakımı, Korunması

2.3.3.1 Anataşınmazın Bakımı

Kat maliklerinin, anataşınmazın bakımını, mimari yapısını, güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumu mecburiyetleri söz konusudur (KMK m. 19/1).

KMK m. 19/1’de kat maliklerine yükletilen ilk mecburiyet anataşınmazın bakım mecburiyetidir.³⁴⁹ Bakım mecburiyetinden kasıt; anataşınmazda yer alan tüm yapıların ve taşınırların amacına uygun şekilde kullanılması, varlığının ve ekonomik değerinin korunması için gerekli her türlü işin yapılmasıdır.³⁵⁰ Diğer bir ifadeyle anataşınmazın kullanılmasında gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi, anataşınmaza zarar verici nitelikteki her türlü eylemden kaçınılmasıdır.³⁵¹

Anataşınmazdaki ortak yerlere çöp atılmaması, anataşınmazın temiz tutulması, anataşınmazdaki kalorifer tesisatı, asansör gibi ortak tesislerin kullanımında gerekli dikkatin ve özenin gösterilmesi, çatı ve bacaların belirli aralıklarla gözden geçirilmesi anataşınmazın bakımı kavramına dâhildir.³⁵²

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/1’de anataşınmazın mimari durumunun, güzelliğinin ve sağlamlığının titizlikle yerine getirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yasal düzenlemede açıkça belirtilmemiş olsa da anataşınmazın bakımının da titizlikle yerine getirilmesi gerekir. “*Titizlikle*” ifadesi özen gösterme yükümlülüğünü ifade etmektedir. Bu bağlamda anataşınmazın bakımına ilişkin borç ve yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediğinde “*titizlikle*” ifadesi nazara alınarak somut olayın koşullarına göre dürüstlük kuralları çerçevesinde değerlendirme yapılmalıdır.³⁵³

³⁴⁷ Yargıtay 5. HD, T. 15/11/2021, E. 2021/8790, K. 2021/13185, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022; Yargıtay 20. HD, T. 15/06/2020, E. 2019/5619, K. 2020/1845, (UYAP Portal), E. T. 01.08.2022.

³⁴⁸ Yargıtay 18. HD, T. 01.03.2016, E. 2015/9967, K. 2016/3625, (UYAP Portal), E. T. 01.08.2022.

³⁴⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 312; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 414; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 271.

³⁵⁰ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 712.

³⁵¹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 414; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 271.

³⁵² Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 713; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 414; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 271.

³⁵³ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 713.

2.3.3.2 Anataşınmazın Korunması

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/1'de kat malikleri yönünden anataşınmazın bakım mecburiyeti haricinde anataşınmazın korunmasına ilişkin olarak kat maliklerinin titizlikle koruma borcu da düzenleme altına alınmıştır. Yasal düzenlemeden hareketle titizlikle koruma borcu esasen şu üç noktada toplanmaktadır;

1-Anataşınmazın mimari yapısını koruma borcu,

2-Anataşınmazın güzelliğini koruma borcu,

3-Anataşınmazın sağlamlığını koruma borcu.³⁵⁴

2.3.3.2.1 Anataşınmazın mimari yapısını koruma borcu

İmar mevzuatı kapsamında yetkili kılınmış mercilerce onaylanan plan ve projede anataşınmazdaki yapının mimari durumu yer alır. Anataşınmazdaki yapıya ait planda, yapının sınırları, kapsadığı alan gösterilir. Yapıdaki bağımsız bölümler, ortak yerler, eklentiler, tesisler, kapı ve pencerelerin konumu dâhil birçok husus gösterilir. Yapı, esasen bu plan ve projeye göre inşa edilir. İmar mevzuatına aykırı şekilde, eş deyişle onaylanmış plan ve projeye aykırı nitelikte bir yapı inşası hukuken mümkün değildir.³⁵⁵ Kanun koyucu tarafından yetkili merci tarafından onaylanmayan plan ve projeye aykırı her değişiklik kural olarak yasaklanmıştır.³⁵⁶

Arsa maliklerince oybirliği ile karar alınsa dahi yetkili merci tarafından onaylanmış plan ve projeye aykırı şekilde bina inşa edilmesi mümkün olmadığı gibi, plan ve

³⁵⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 313; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 415; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 272.

³⁵⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 313; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 415; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 272; Yargıtay 18. HD, T. 04.04.2011, E. 2011/3643, K. 2011/4469 "*Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, özellikle bilirkişi raporu içeriğinden; davalının malik olduğu bağımsız bölümün ön ve arka cephelerindeki balkonların onaylı mimari projeye aykırı olarak kapatıldıkları anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin 1. fıkrasında kat maliklerinin anataşınmazın mimari durumunu titizlikle korumaya mecbur oldukları belirtildikten sonra 2. fıkra da kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım, tesis ve değişiklik yaptırılmayacağı öngörülmüştür. Kanunun bu açık hükmü dikkate alınarak davaya konu bağımsız bölümdeki kapatılan balkonların projesine uygun hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru görülmüştür.*", (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022.

³⁵⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 313; Yargıtay 18. HD, T. 15.11.2011, E. 2011/5765, K. 2011/11385 "*Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, özellikle bilirkişi raporu içeriğinden; davalının malik olduğu bağımsız bölümün ön cephedeki balkon kapısı yanında pencere açıldığı ve bunun onaylı mimari projeye aykırı olduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19 uncu maddesi dikkate alınarak dava konusu bağımsız bölümdeki balkon kapısı yanında açılan pencerenin projesine uygun hale getirilmesine karar verilmesi gerekir.*", (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022.

projede yer almayan bir kapı yahut pencerenin açılması ya da pencere ve kapının konumunun değiştirilmesi mümkün değildir.³⁵⁷

Belirtmek gerekir ki, yetkili merci tarafından onaylanmış projede değişiklik yapılması mümkündür. Ancak, projede yapılan değişikliklerin yine yetkili merci tarafından onaylanmış olması gerekir. Aksi hâlde söz konusu değişiklik projesi sonuç doğurmaz ve taraflar yönünden de bağlayıcılığı yoktur.³⁵⁸ Elbette değişiklik projesinin salt belediye tarafından onaylanması olması da yeterli değildir. Kat maliklerinin söz konusu değişikliğe onay vermeleri gerekir.³⁵⁹

Anataşınmazın mimari yapısını koruma borcu, onaylanmış plan ve projeye istinaden inşa edilen kat mülkiyetine tabi yapıdaki kat maliklerinin, plan ve projeye aykırı şekilde tadilat, onarım, yıkım vs. yapmalarını ifade etmektedir. Kat malikleri, ancak imar mevzuatına uygun şekilde değişiklikler yapabilirler.³⁶⁰

Kat maliklerinin anataşınmazın mimari yapısını koruma borcuna ilişkin olarak genel nitelikte açıklamalar yapılmış olup, bu konudaki detaylı açıklamalar sonraki bölümde yer alacaktır.

2.3.3.2.2 Anataşınmazın güzelliğini koruma borcu

Anataşınmazın güzelliği, mimari yapısının ayrılmaz nitelikte bir parçasıdır.³⁶¹ Güzellik kavramından kasıt estetik durumun korunması olarak da ifade edilebilir.³⁶²

³⁵⁷ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 415-416; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 272; Yargıtay 18. HD, T. 31.01.2012, E. 2011/11939, K. 2012/815 "Dosyadaki bilgi ve belgelerden, özellikle yerinde yapılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporundan onaylı mimari projede pencere olarak gösterilen yerin kapıya dönüştürüldüğü ve birinci bodrum katın merdiven altına isabet eden kısımda davalıya ait eşyaların bulunduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak toplanan delillere göre davanın kabulüne, kapıya dönüştürülen pencerenin projeye uygun eski hale getirilmesine ve merdiven altına vaki elatmanın önlenmesine karar verilmesi gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022.

³⁵⁸ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 416.

³⁵⁹ Yargıtay 18. HD, T. 17.01.2011, E. 2010/10251, K. 2011/137 "Tadilat projesinin geçerli olabilmesi için salt belediyece onaylanması yeterli olmayıp anataşınmazdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin katılım ve rızalarının bulunması gerekir. Kat maliklerinden biri tarafından diğer kat maliklerinin muvafakati alınmaksızın yaptırılıp onaylatılan tadilat projesinin geçerliliği ve öteki kat maliklerini bağlayıcılığı düşünülemez. Başka bir anlatımla tüm kat maliklerinin muvafakati olmadıkça, tadilat projesinin belediyece onaylanmış bulunması hukuki bir sonuç doğurmaz.", (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022; benzer yönde Yargıtay 20. HD, T. 11.04.2017, E. 2017/881, K. 2017/3128, (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022.

³⁶⁰ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 416; Yargıtay 18. HD, T. 16.01.2014, E. 2013/19149, K. 2014/387 "Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunması halinde yapılacak tesis ve değişikliğin imar mevzuatına aykırı olmaması veya rızası bulunmayan kat malikinin bağımsız bölümünü engelleyecek ve Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi gereğince kat malikini rahatsız edici nitelikte bulunmaması gerekir", (UYAP Portal), E. T. 03.08.2022.

³⁶¹ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 221.

Kat maliklerinin, anataşınmazdaki yapının görünümü bozmaya, çirkinleştirmeye hakları bulunmamaktadır.³⁶³ Kat maliklerinden birisi yahut bir kısmı, anataşınmazdaki yapının estetik durumunu bozduğu takdirde, diğer kat malikleri söz konusu estetik durumunu bozma hâlinin ortadan kaldırılmasını, eski hale getirilmesini isteyebilir.³⁶⁴

Anataşınmazın güzelliğini koruma borcuna ilişkin olarak anataşınmazdaki yapı estetiksel olarak bir bütün olup, bağımsız bölümlerden birisinin dış kısmının, diğer bağımsız bölümlere nazaran farklı renkte boyanması, bu durumun binanın dış kısmının estetiksel olarak çirkinleşmesine sebebiyet vermesi hâli örnek gösterilebilir.³⁶⁵ Yine diğer bağımsız bölümlerin pencereleri ahşap nitelikte iken kat maliklerinden birisinin pencereleri alüminyum olarak yapması yahut değiştirmesi yapının estetiğini bozacak bir eylem olarak değerlendirilmelidir.³⁶⁶

2.3.3.2.3 Anataşınmazın sağlamlığını koruma borcu

Kat maliklerinin titizlikle koruma borcu kapsamında kalan diğer husus ise anataşınmazın sağlamlığını koruma borcudur. Sağlamlığı koruma borcu iki ihtimalde söz konusudur. Birinci ihtimal, önleyici nitelikte sağlamlığı koruma borcu, diğer ihtimal ise onarıcı nitelikte sağlamlığı koruma borcudur.³⁶⁷

Önleyici nitelikte sağlamlığı koruma borcundan kasıt; anataşınmazdaki yapının hasara uğramasının önlenmesi, bu hususta özen gösterilmesi ile hasar verici

³⁶² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 417; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 273.

³⁶³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 315; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 417; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 273; Yargıtay 18. HD, T. 16.03.2009, E. 2008/11410, K. 2009/2598 "Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, yargılama sırasında olay yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporu içeriğinden anataşınmazın 13 numaralı bağımsız bölümünün arka taraftaki odanın dış cephe pencere altına klima cihazı takılmış olduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin ikinci fıkrasına göre; kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı izni olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Öte yandan anataşınmazın yönetim planının 12. maddesinde de kat maliklerinin anayapının estetik bütünlüğünü, görüntüsünü bozacak eklenti, tadilat, diğer tesisatlar yapamayacakları ve kuramayacakları öngörülmüştür. Yasanın ve yönetim planının yukarıda açıklanan hükümleri dikkate alınarak mahkemece klima cihazının ortak alan olan duvardan sökülerek kaldırılmasına karar verilmesi gerekir.", (UYAP Portal), E. T. 04.08.2022.

³⁶⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 315; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 417; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 273; Yargıtay 18. HD, T. 20.03.2012, E. 2012/589, K. 2012/2942, (UYAP Portal), E. T. 04.08.2022.

³⁶⁵ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 417; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 273; Yargıtay 18. HD, T. 05.07.2005, E. 2005/4974, K. 2005/7124, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 05.08.2022.

³⁶⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 315.

³⁶⁷ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 273-274.

nitelikteki davranışlardan kaçınılmasıdır.³⁶⁸ Anayapının, teknik ve statik açıdan gereklilik görülmesi hâlinde deprem gibi tehlikelere karşı güçlendirilmesi için gerekli iş ve işlemlerin yapılması önleyici nitelikte sağlamlığı koruma borcuna örnek gösterilebilir.³⁶⁹

Onarıcı nitelikte sağlamlığı koruma borcundan kasıt ise; anataşınmazdaki yapının hasara uğraması hâlinde hasarın vakit geçirilmeksizin onarılması, giderilmesidir.³⁷⁰

2.3.4 Anataşınmazda onarım, tesis ve değişiklik yapılması

2.3.4.1 Genel olarak

Kat maliklerinin en çok önem arz eden borç ve yükümlülüklerinden birisi anataşınmazın mimari yapısının korunmasıdır. Anataşınmazın mimari yapısını koruma borç ve yükümlülüğü KMK m. 19/1’de düzenlenmişken, KMK m. 19/2’de bu hususa ilişkin, detaylı bir düzenleme yer almaktadır. KMK m. 19/2’de yer alan düzenleme ile anataşınmazdaki binanın dış görünümünün yanı sıra, bağımsız bölümlerde, ortak yerlerde onarım, tesis ve değişiklik yapılması belirli şartlara tabi tutulmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/1’de düzenleme alanı bulan anataşınmazın mimari yapısının korunması borç ve yükümlülüğü ile anataşınmazda onarım, tesis ve değişiklik yapılmasının belirli şartlara tabi tutulmasını öngören KMK m. 19/2 arasında farklılık bulunmaktadır. KMK m. 19/1’de anataşınmazın mimari yapısının korunmasından kasıt; anataşınmazda imar mevzuatınca uygun görülmeyen bir onarım, tesis yahut değişiklik yapılmamasıdır. Ancak KMK m. 19/2’de imar mevzuatına aykırı bir durum olmasa dahi, binanın dış görünümünde, bağımsız bölümlerde, ortak yerlerde onarım, tesis ve değişiklik yapılmasının kural olarak mümkün olmadığı, belirli şartların da sağlanması gerektiği düzenleme altına alınmıştır.³⁷¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/1 ile KMK m. 19/2 arasındaki farklılığın daha anlaşılabilir olması için anataşınmazın ortak yerlerinin boya renginin değiştirilmesi durumunu örnek olarak ele alalım. Ortak yerlerin boya renginin değiştirilmesi imar mevzuatınca yasaklanan yahut yetkili merciden izin alınmasını gerektiren bir işlem

³⁶⁸ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 273-274.

³⁶⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 315-316.

³⁷⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 274.

³⁷¹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 274.

değildir. Bu kapsamda KMK m. 19/1 kapsamında ortak yerlerin boya renginin değiştirilmesi mümkündür. Ne var ki, KMK m. 19/2 kapsamında ortak yerlerin boya renginin değiştirilmesi ancak tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunduğu takdirde mümkündür.³⁷² Özetle; imar mevzuatınca mümkün olan onarım, tesis ve değişiklik yapılması için KMK m. 19/2 gereğince tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekir. İmar mevzuatının yasakladığı yahut yetkili merciinin onayının gerekmesine rağmen söz konusu bu onayın bulunmadığı hâllerde tüm kat maliklerinin yazılı rızası olsa dahi KMK m. 19/1 kapsamında onarım, tesis ve değişiklik yapılması mümkün değildir.³⁷³

2.3.4.2 Ortak yerlerde onarım, tesis ve değişiklik yapılması

Daha önce belirtildiği gibi ortak yerler kavramı kat maliklerinin borçları ve yükümlülükleri yönünden önem arz etmektedir.³⁷⁴ KMK m. 2 ve m. 16 gereğince tüm kat maliklerince arsa payları oranında kullanma ve faydalanma haklarının bulunduğu ortak yerlerin durumu, anataşınmazın yetkili merci tarafından onaylanan plan ve projesinde gösterilir. Tüm kat maliklerince ortak yerlerin imar durumu esas alınarak hukuki ve mimari durumuna saygı gösterilmesi, hukuki ve mimari durumunun korunması için gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi gerekir.³⁷⁵

Ortak yerlerde onarım, tesis ve değişiklik yapılması için yapılacak onarım, tesis ve değişikliğin imar mevzuatınca mümkün olması gerekir.³⁷⁶ İmar mevzuatının yasakladığı onarım, tesis ve değişikliğin yapılması mümkün değildir. Yine imar mevzuatınca söz konusu onarım, tesis ve değişiklik yetkili merciinin onayına tabi kılınmış ise, bu hususta tanzim edilecek değişiklik projesinin yetkili merciye onaylatılması ön koşuldur. Onaya tabi işlemlerde, onay alınmaksızın onarım, tesis yahut değişiklik yapılması mümkün değildir.³⁷⁷

Kural olarak, ortak yerlerde yapılacak onarım, tesis ve değişikliklerde, imar mevzuatınca yasaklanmayan yahut yetkili merci onayına tabi kılınan ve bu

³⁷² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 274.

³⁷³ Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 177; Yargıtay 5. HD, T. 25.01.2021, E.2020/7918, K. 2021/479, (UYAP Portal), E. T. 07.08.2022; Yargıtay 20. HD, T. 13.01.2020, E. 2019/4675, K. 2020/41, (UYAP Portal), E. T. 07.08.2022.

³⁷⁴ Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 18.

³⁷⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 421; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 275.

³⁷⁶ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 230.

³⁷⁷ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 418; Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, s. 78; Yargıtay 18. HD, T. 31.01.2012, E. 2011/11939, K. 2012/815, (UYAP Portal), E. T. 08.08.2022.

doğrultuda gerekli onayın alındığı hâllerde salt yönetici iradesi ile bu onarım, tesis ve değişikliğin yapılması mümkün değildir. Bu hâllerde KMK m. 19/2 gereğince tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunması zaruridir.³⁷⁸ Bu yönde bir çoğunluğun sağlanması hâlinde ortak yerlerde gerekli onarım, tesis ve değişiklik yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 gereğince kat maliklerince verilecek rıza mutlaka yazılı olmalıdır. Rızanın adi yazılı belge ile yahut noterde düzenleme şeklinde bir belge ile verilmesi arasında fark bulunmamaktadır. Bu bağlamda rıza salt yazılılık koşuluna bağlandığından, kat maliklerince bu hususta karar alınmasına da gereklilik bulunmamaktadır.³⁷⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2’de aranan kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunması koşulunun getirilmesindeki amaç anataşınmazın korunmasıdır. Örneğin; her bağımsız bölüm malikinin, kendisine ait bağımsız bölümün dış kısmını istediği renkte boya, badana yaparak anataşınmazın dış görünüşündeki renk uyumunu yitirmesine ve bu sebeple güzelliğini bozmalarını engellemek amaçlanmıştır.³⁸⁰

³⁷⁸ 2007 yılında 5711 sayılı Yasa’nın 8. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde ortak yerlerde yapılacak tesis, onarım ve değişikliklerde tüm kat maliklerinin rızası aranmaktayken, değişiklikle birlikte kat maliklerinin beşte dördünün rızası yeterli görülmüştür, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm> (E.T. 08.08.2022); Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 312; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 725; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 224; 5711 sayılı Yasa ile yapılan bu değişikliğin yerinde olmadığına dair görüş ve eleştiriler için bkz. Özmen- KIR, *Şerh ve Eleştiri*, s. 56.

³⁷⁹ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 222; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 419; Yargıtay 5. HD, T. 25.04.2022, E. 2022/4265, K. 2022/7478, (UYAP Portal), E. T. 08.08.2022; Yargıtay 20. HD, T. 07.07.2020, E. 2019/6419, K. 2020/2528, (UYAP Portal), E. T. 08.08.2022.

³⁸⁰ Odyakmaz, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 107; Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 93; Yargıtay 18. HD, T. 05.07.1999, E. 1999/8007, K. 1999/9263 "Dava dilekçesinde, davalıların apartmanın genel görünüşünü ve mimari ahengini bozacak şekilde balkonları kapattıklarını, değişik renklerde panjurlar, değişik renk ve şekilde doğramalar kullandıklarını ileri sürerek apartmanın dış görünüşünün mimari projesine uygun hale getirilmesi istenmiştir. Dava yalnızca 5 nolu dairenin yan sokağa bakan balkonunda yapılan camekan doğrama açısından kabul edilmiş, diğer istemler bilirkişi raporlarında panjurların sabit tesis olmadığı, farklı renkteki panjur ve doğramaların renklerinin uç renkler olmadığı yolundaki tespitine dayanılarak reddedilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasasının 19. maddesine göre, kat malikleri ana gayrimenkulün mimari durumu ile güzelliğini titizlikle korumak zorundadırlar. Bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, değişik renkte dış badana veya boya yaptırılmazlar. Her ne kadar 20.1.1997 günlü kat malikleri kurulu toplantısında sokak içine bakan balkonların demir parmaklık veya ster veya alüminyum camekanla kapatılmasına, daire kapılarının demir parmaklıkla kapatılmasına, duvar ile örülemeyeceğine karar verilmiş ve bu kararın altında davacının imzası da bulunmakta ise de, bu kararlar kuşkusuz yapılacak imalatların yeknesaklığı sağlayacak ve ana gayrimenkulün dış görünüşünün güzelliğini, estetiğini ve renk ahengini bozmayacak nitelikte olması amaçlanmıştır. Alınan kararın ve davacının rızasının yasaya uygun biçimde yorumu gerekir. Davalıların balkonlarını değişik renkte panjurlarla kapattıkları, bunun apartmanın dış görünüşünü bozduğu dosya içerisindeki fotoğraftan da açıkça müşahede edilmektedir. Aynı şekilde, orijinal rengi beyaz olduğu anlaşılan

Kat Mülkiyeti Kanunu ortak yerlerdeki onarım, tesis ve değişiklik yapılmasını kural olarak kat maliklerinin beşte dördünün rızası koşuluna bağlamış ise de, bazı hâllerde kat maliklerinin rızası aranmadan gerekli onarım, tesis ve değişikliğin yapılmasına da imkân tanımaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 uyarınca ortak yerlerde mevcut bir bozukluk anataşınmaza yahut bağımsız bölümlere zarar vermesi ve ivedi şekilde onarılması yahut anataşınmazın güçlendirilmesinin zaruriyet arz ettiği hâllerde söz konusu bozukluğun giderilmesi için kat maliklerinin rızasına gereklilik bulunmamaktadır.³⁸¹

Bu hâllerde, söz konusu bozukluğun, anataşınmaza yahut bağımsız bölümlere zarar verdiği, ivedi şekilde onarımının gerektiği yahut anataşınmazın güçlendirilmesinin gerektiğinin mahkemece tespit edilmesi gerekir. Mahkemece bu yönde bir tespit yapıldığı takdirde, kat maliklerinin rızası aranmadan bozukluğun giderilmesi için gerekli işlemlerin yapılması mümkün olacaktır (KMK m. 19/2.).

Mahkemece, ortak yerlerde mevcut bozukluğun, anataşınmaza yahut bağımsız bölümlere zarar verdiği, ivedi şekilde onarımının gerektiği yahut anataşınmazın güçlendirilmesinin gerektiğinin tespiti önem arz etmektedir. Mahkemece, ayrıca kat maliklerinin rızasının aranmayacağına dair bir hüküm kurulmasına gereklilik bulunmamaktadır. Zira KMK 19/2’de açıkça söz konusu tespitin yeterli olduğu belirtilmiştir.

Bu noktada vurgulamak gerekir ki, KMK m. 42 gereğince ortak yerlere ilişkin olarak kat maliklerinin daha rahat ve kolay bir şekilde kullanmalarını sağlayacak tüm

balkon doğramalarının rengini 3 ve 11 nolu bağımsız bölüm sahipleri değiştirip yeknesaklığı bozmuşlardır. Bu durumda, binanın dış görünüşünü ve estetiğini bozan balkon penceresi doğramalarının orijinal rengi olduğu anlaşılan beyaza dönüştürülmesi ve apartmanın estetiği ve genel görünümünü dikkate alınarak bunlarla ahenk içinde olabilecek tek bir rengin bilirdişilerce, kat maliklerinin istekleri de dikkate alınarak, tespiti ile panjurların belirlenecek renge dönüştürülmesi bakımından da davanın kabulü gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmüştür.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 09.08.2022.

³⁸¹ Yargıtay HGK, T. 14.01.2015, E. 2013/18-1466, K. 2015/42 "Özellikle bodrum ve zemin katlarda bulunan bağımsız bölümlerin, balkonlarındaki kapılarla pencerelerin dış yüzeyine, yatay bağlantısı ve bombesi olmayan düz ve dikey demir parmaklık takılmasına güvenlik açısından zorunluluk bulunduğundan, diğer bir daire için tehlike oluşturmamak koşulu ile izin verilmekte olup, 634 sayılı Kanunu'nun 19/2. maddesinde düzenlenen çoğunlukla kat malikleri tarafından ayrıca bir karar alınmasına gerek bulunmamaktadır.", (UYAP Portal), E. T. 09.08.2022; Yargıtay 18. HD, T. 26.09.2002, E. 2002/7243, K. 2002/8811 "Yargıtay uygulamalarında ivedi ve zorunlu durumlarda kat malikleri kurulu kararı olmaksızın da gerekli onarım ve bakım işlemleri yapılabilir. Davacının çatının akması ve bağımsız bölümüne zarar vermesi nedeniyle onardığı savının tersine dosya içerisinde herhangi bir kanıt yoktur. Kaldı ki davacı dışındaki diğer bağımsız bölüm maliklerinin bu olguyu kabul edip payına düşen gideri ödemiş olmaları da çatının yapımının gerekli ve zorunlu olduğunu göstermektedir. Tüm bu nedenlerle davalının çatı onarım giderinden payına düşeni ödemesine karar verilmesi gerekir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 09.08.2022.

yenilik ve eklemeler, kat maliklerince sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verilecek karar neticesinde yapılabilir.³⁸² Bu nedenle ortak yerler yönünden yapılacak her değişiklikte KMK m. 19/2 gereği kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyuna ihtiyaç duyulmayacak, yapılacak işin niteliğine göre gerekli olumlu oy sayısı değişiklik arz edecektir.³⁸³

2.3.4.3 Bağımsız Bölümlerde Onarım, Tesis ve Değişiklik Yapılması

Kat maliklerinin, maliki buldukları bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları mülkiyet hakkına bağlı olarak kural olarak istedikleri şekilde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma hakları söz konusudur (KMK m. 15). Kat malikinin istediği şekilde kullanma, faydalanma ve tasarrufta bulunma hâllerinden birisi de kat malikinin bağımsız bölümde onarım, tesis ve değişiklik yapma konusundaki serbestliğidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 uyarınca kat maliki, maliki bulunduğu bağımsız bölüm içerisinde istediği şekilde onarım, tesis ve değişiklik yapabilir. Bu kapsamda kat maliki, diğer bağımsız bölümlerle bağlantılı taban, tavan ve duvarlar ayrık olmak üzere bağımsız bölümün iç kısmında bulunan duvarları kaldırabilir, bu şekilde iki odayı tek oda hâline getirebilir.³⁸⁴ Bu konuda, diğer kat maliklerinin rızası ve onayına gereklilik bulunmamaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 uyarınca kat malikine bu yönde bir hak verilmiş olup, söz konusu hakkın kullanımında gözetilecek tek unsur; bağımsız bölümde yapılacak onarım, tesis ve değişikliğin anayapıya zarar verici nitelikte olmamasıdır.³⁸⁵

³⁸² KMK 19/2'de yer alan düzenleme ile KMK m. 42'de yer alan düzenlemenin birbiriyle çeliştiği belirtilerek bu durum eleştiri konusu yapılmıştır, bu hususta bkz. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 99-100.

³⁸³ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 721; KMK 19/2 ve KMK m. 42'de yer alan yasal düzenlemeler kapsamında ortak yerlerdeki onarım, tesis, ilave gibi işlemler bir ya da birkaç kat maliki tarafından yerine getirilmek istendiği takdirde KMK m. 19/2 gereği kat maliklerinin beşte dördünün rızasının gerektiği, ancak bu işlerin kat malikleri kurulu, yönetici yahut yönetim kurulu tarafından yerine getirilmesinin istenilmesi hâlinde KMK m. 42 gereğince sayı ve arsa payı çoğunluğunun sağlanmasının yeterli olacağına dair farklı görüş için bkz Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 57-58.

³⁸⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 327; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 422; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 275.

³⁸⁵ Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 327; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 740; Yargıtay 18. HD, T. 26.09.2002, E. 2002/7243, K. 2002/8811 "Dosyadaki bilgi ve belgelere göre, davalının kendi bağımsız bölümünde oda olarak gösterilen yeri anataşınmazın onaylı mimari projesine aykırı olarak mutfak haline dönüştürerek kullandığı anlaşılmaktadır. 634 sayılı Yasanın 4. maddesinde; ortak yerler "bağımsız bölüm dışında kalan yerler" olarak belirtilmişse de, bağımsız bölümün içinde de ortak yerlerin varlığını kabul etmek gerekir. Anılan Yasanın 4. maddesi (b) bendinde anataşınmazdaki bağımsız bölümlerin içinden geçen ortak su tesisatlarının da ortak yerlerden sayıldığı açıklanmış olup; kat maliklerinden her biri 19.

Görüldüğü üzere diğer kat maliklerinin, bir kat malikinin kendi bağımsız bölümünde yapacağı yahut yaptığı onarım, tesis ve değişikliklere ilişkin olarak ancak bu hâlde itiraz ve dava hakları söz konusudur.³⁸⁶

Kat malikinin, kendi bağımsız bölümünde yapacağı yahut yaptığı onarım, tesis ve değişikliklerin anayapıya zarar verdiğini iddia eden kat maliki yahut kat malikleri, bu durumu belediye İmar Müdürlüğü'ne bildirebileceği gibi dava açarak mahkmeden değişiklikler yapılmamış ise yapılmasını önleme, yapılmış ise eski hâle getirilmesini isteyebilirler.³⁸⁷ Dava açılması hâlinde, mahkemece, söz konusu onarım, tesis ve değişikliklerin anayapıya zarar verici nitelikte olup olmadığı yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde tespit edilerek uyuşmazlık çözüme kavuşturulacaktır.³⁸⁸

Yargıtay, güneş ve rüzgârdan korunma maksatlı balkon ve pencerelere panjur yapılmasını, yapılacak panjurun bina ile bütünleşik bir sabit tesis niteliğinde olmaması, binaya hasar verilmeksizin basit şekilde sökülmesi mümkün olması koşulları ile mümkün olduğunu benimsemiştir. Bu nitelikte yapılmış bir panjurun anayapının estetiğini bozmaması, diğer bağımsız bölümlerin dağ, orman, deniz gibi özel manzarasını kapatmadığı sürece de ortak yere müdahale oluşturmadığını kabul etmiştir.³⁸⁹

Bağımsız bölümleri duvarlar, tabanlar ve tavanlar birbirinden ayırmakta olup, duvarlar, tabanlar ve tavanlar ortak yer niteliğini haizdir.³⁹⁰ Bağımsız bölümleri

madde de belirtildiği üzere kendi bağımsız bölümünde değişiklik yaparken anayapının sıhhi tesisat projesine aykırılık oluşturmamaya özen göstermelidir. Sıhhi tesisat projesine aykırı ya da ona zarar verici bir değişiklik söz konusu olduğu takdirde bunun 19. madde kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Açıklanan nedenlerle, davalının mutfağının yerinin değiştirilmesi sebebiyle verdiği rahatsızlık konusunda davacının tüm delilleri toplanıp, çalıştırılacak elektrikli ev aletlerinin (bulaşık makinesi vs.) vb. seslerin çıkardığı gürültünün herhangi bir rahatsızlık verip vermeyeceği, veriyor ise bunun tahammül sınırlarını aşacak ölçüde bulunup bulunmadığı, bulunuyor ise ne gibi önlemlerle giderilebileceği hususlarında bilirkişiden açıklayıcı rapor alınması ve yine davalının kendi bağımsız bölümünde gerçekleştirdiği onarım, tesis ve değişikliğin anayapının sıhhi tesisat projesini değiştirip değiştirmediği ya da ortak tesisata zarar verip vermediği hususunda yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılarak oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 10.08.2022; Benzer yönde Yargıtay 18. HD, T. 31.03.2011, E. 2011/2435, K. 2011/4273, (UYAP Portal), E. T. 10.08.2022.

³⁸⁶ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423.

³⁸⁷ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423; Yargıtay 18. HD, T. 13.02.2014, E. 2013/20942, K.2014/2214, (UYAP Portal), E. T. 10.08.2022; Yargıtay 18. HD, T. 31.03.2011, E. 2011/2435, K. 2011/4273, (UYAP Portal), E. T. 10.08.2022.

³⁸⁸ Yargıtay 18. HD, T. 21.04.2014, E. 2014/3021, K. 2014/7440 "*Mahkemece davalılara ait mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin ara duvarları ile iş yeri niteliğinde olan taşınmazların ara duvarlarının kaldırılmasının anayapıya zarar verip vermediği statüsünü etkileyip etkilemediği yönünde rapor alınmalıdır.*", (UYAP Portal), E. T. 11.08.2022.

³⁸⁹ Yargıtay 18. HD, T. 03.03.2011, E. 2011/1118, K. 2011/2905, (UYAP Portal), E. T. 11.08.2022.

³⁹⁰ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 421; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 741.

birbirinden ayıran söz konusu bu bağlantı yerlerine ilişkin olarak yapılacak onarım, tesis ve değişiklikler KMK'da genel kuraldan (kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranması) ayrı nitelikte düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 uyarınca bağımsız bölümleri birbirinden ayıran bağlantı yerlerine ilişkin olarak bağlantılı bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızasının bulunması hâlinde anayasaya zarar vermeyecek nitelikte onarım, tesis ve değişikliğin yapılmasının mümkün olduğu belirtilmiştir.³⁹¹

Bağımsız bölümün bağlantı yerlerine ilişkin olarak yapılacak onarım, tesis ve değişikliklerde ilk koşul, yapılacak onarım, tesis ve değişikliğin anayasaya zarar vermeyecek nitelikte olmasıdır.³⁹² İkinci koşul ise, bağlantılı bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızasının bulunmasıdır. Söz konusu bu iki koşulun sağlanması hâlinde, diğer kat maliklerinin rızasına yahut onayına gereklilik bulunmaksızın onarım, tesis ve değişikliğin yapılması mümkündür.

Örneğin; dükkân niteliğini haiz, yan yana iki bağımsız bölümün malikinin aynı kişi olduğu yahut malikleri farklı da olsa bu yönde ortak iradenin söz konusu olması hâlinde aradaki duvarın kaldırılarak iki bağımsız bölümün birleştirilmesi (imar mevzuatının izin verdiği varsayılarak) ve daha büyük dükkân hâline getirilmek istendiğinde diğer kat maliklerinin rızasına yahut onayına gereklilik bulunmamaktadır.³⁹³

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2 uyarınca bağlantılı bağımsız bölümler yönünden bağımsız bölümleri birbirinden ayıran bağlantı yerlerine ilişkin olarak yapılacak onarım, tesis ve değişikliklerde bağlantılı bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızasının yeterli olduğuna dair söz konusu ayrıksı kural, ancak yapılacak fiili işlemler için söz konusudur.

Yukarıda verilen yan yana iki dükkânı ayıran duvarın kaldırılarak tek dükkân hâline getirilmesi örneğinden hareket edersek; diğer kat maliklerinin rızasına yahut onayına gereklilik bulunmadan, fiili olarak söz konusu iki dükkân arasındaki duvar kaldırılarak tek dükkân haline getirilebilmesi için (dükkân maliklerinin ortak rızası ile) mümkündür. Ancak söz konusu iki dükkânın hukuken tek dükkân hâline

³⁹¹ 1983 yılında 2814 sayılı Yasa'nın 8. maddesi ile yapılan değişiklik öncesi bu kısımlar yönünden de genel kural uygulanmaktaydı. Yapılan değişiklik sonrası bu kısımlar yönünden ayrıksı bir yasal düzenlemeye yer verilmiştir. Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58.

³⁹² Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 58; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 422.

³⁹³ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 422.

getirilebilmesi (tek bağımsız bölüm olarak tescil ettirmek) için KMK m. 10/3 uyarınca işlem yapılması gerekir.³⁹⁴ KMK m. 10/3 uyarınca böyle bir durumda, buna uygun şekilde tanzim edilmiş ve yetkili merci tarafından onaylanmış değişiklik projesi Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edildiği takdirde söz konusu iki dükkânın hukuken de tek dükkân hâline getirilmesi mümkün olacaktır.

2.3.5 Zarardan Sorumluluk

TBK m. 49 uyarınca bir kimse, kendi kusuru ile ve hukuka aykırı şekilde başkasına zarar vermesi hâlinde doğan zararı karşılamakla da yükümlüdür. TBK m. 49'a uygun olarak KMK m. 19/3'de de kat malikleri yönünden sorumluluk ve zararı karşılama yükümlülüğü getirilmiştir.³⁹⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/3 uyarınca kat maliklerinden birisi yahut bir kısmı kedisinin kusuru ile anataşınmaza ya da diğer bağımsız bölümlere zarar vermesi hâlinde doğan zararı karşılamakla yükümlüdür. Örneğin; kat maliklerinden birisi bina kapısının kırılmasına, asansörün bozulmasına, dış boyaların dökülmesine kendi kusuru ile zarar verildiği takdirde ilgili kat maliki söz konusu zararları gidermekle yükümlüdür.³⁹⁶ Zarardan sorumluluk durumu, kat malikinin borç ve yükümlülükleri kapsamındadır.

Kat malikinin zarardan sorumluluğunun söz konusu olması için esasında iki koşulun gerçekleşmesi gerekir. Koşullardan ilki; zarardan sorumlu tutulacak kat malikinin kusurunun bulunması, diğeri ise anataşınmaz ya da diğer bağımsız bölümler yönünden zararın doğmuş olmasıdır.³⁹⁷

Kat malikinin söz konusu sorumluluğunda kusur, sorumluluğunun ilk koşuludur. Bu sebeple KMK m. 19/3'de düzenleme altına alınan kat malikinın meydana gelen zarardan sorumluluğu esasen bir kusur sorumluluğudur.³⁹⁸

Belirtmek gerekir ki, doktrinde, kat malikinın kusurunun bulunmadığı hâllerde TMK m. 65 vd. ve TMK m. 730 uyarınca zararın tazmininin talep edilebileceği

³⁹⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423.

³⁹⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 425.

³⁹⁶ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 109; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 117.

³⁹⁷ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 425; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 328; Yargıtay 20. HD, T. 13.03.2018, E. 2017/3746, K. 2018/1761, (UYAP Portal), E. T. 14.08.2022.

³⁹⁸ TMK m. 730 ve devamında yer alan yasal düzenlemelerde mülkiyet hakkının taşlın kullanılması nedeniyle malikin sorumluluğu kusur koşuluna bağlanmamışken, KMK m. 19/3'de kat malikinın sorumluluğunun kusur koşuluna bağlanmasının isabetli olmadığına yönelik görüş için bkz. Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 178.

belirtmiştir. Zira anılan yasal düzenlemelerde belirtilen sorumluluk hâlleri, kusursuz sorumluluk hâlleri olup, burada KMK ile TMK’da yer alan taleplerin yarışması söz konusu olduğundan, zarara uğrayan tarafça genel hükümler uyarınca da zararın giderilmesinin istenmesi mümkündür.³⁹⁹ Bu bağlamda kat maliklerinden birisi tarafından kusursuz sorumluluk hâli kapsamında kalan bir eylemde bulunulması hâlinde kat malikinin kusurlu olması şartı aranmayacaktır. Örneğin; TBK m. 66 kapsamına giren bir eylemin varlığı hâlinde ilgili kat maliki, kusursuz olduğunu kanıtlayarak zararı tazmin sorumluluğundan kurtulamaz.⁴⁰⁰

Kat malikinin sorumluluğunu doğuran zarar verici eylem, kasten yahut ihmalen gerçekleşmiş olabilir. Zira sorumluluk hukuku açısından kusur, kast ve ihmal olarak iki çeşittir.⁴⁰¹

Bir şeyin bilerek ve isteyerek kırılması, bozulması, tahrip edilmesi gibi hâllerde kat malikinin kastı ile gerçekleşen bir zarar söz konusudur.⁴⁰²

Kat malikince gerekli özenin gösterilmemesi nedeniyle zararın meydana gelmesi hâlinde ise kat malikinin ihmali ile gerçekleşen bir zarar söz konusudur. Örneğin; kat maliklerinden birisinin bağımsız bölümde yer alan su musluğunu açık unutması neticesinde diğer bağımsız bölümlerde ya da ortak yerlerde zarara sebebiyet vermesi olayında kat malikinin ihmali ile gerçekleşen bir zarar söz konusudur.⁴⁰³

Gerek kasıtlı eylemler neticesinde gerekse de ihmali eylemler neticesinde zarar meydana geldiğinde, kat malikinin kusurunun varlığı söz konusudur. Bu bağlamda kat malikinin kasıtlı ya da ihmali eylemleri neticesinde zarar doğmuş olması hâlinde KMK m. 19/3 gereğince meydana gelen zarardan sorumluluk söz konusu olacaktır. Zarar meydana gelmiş olsa dahi, kat malikinin kusuru bulunmuyor ise KMK uyarınca kat malikinin sorumluluğundan söz edilebilmesi mümkün değildir.⁴⁰⁴

³⁹⁹ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 74; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 757.

⁴⁰⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 100.

⁴⁰¹ Kusur kavramının tanımına, kusur teorilerine ve kusurun türlerine yönelik detaylı bilgi için bkz. Eren, *Borçlar Hukuku*, s. 647-654.

⁴⁰² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 426; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 277.

⁴⁰³ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 426; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 277-278.

⁴⁰⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 426; Yargıtay 20. HD, T. 18.04.2019, E. 2018/5613, K. 2019/2752 “Mahkemece bozma kararına uyulduktan sonra yapılan yargılama sonucu, dava konusu bağımsız bölümde meydana gelen zararın neden kaynaklandığının belirlenmesi hususunda bilirkişiden ek rapor alındığı, bilirkişinin 15/12/2017 havale tarihli ek raporunda, boruların kesilmesinden dolayı ortaya çıkan tesisat suyunun dava konusu bağımsız bölümde zarara yol açabileceğinin belirtildiği, davacının 06/06/2017 tarihli duruşma tutanağında imbisat borularını kestiğini beyan ettiği, dosya kapsamı ve bilirkişi raporları birlikte değerlendirildiğinde, ortaya çıkan zarardan bina yönetimi ve

Kat malikinin zarardan sorumlu tutulabilmesi için diğer koşul ise, anataşınmaza yahut diğer bağımsız bölümlere zarar verilmiş olması, zararın doğmuş olmasıdır. Kat maliki tarafından maliki bulunduğu bağımsız bölüme zarar verilmiş ve anataşınmaz yönünden herhangi bir zarar doğmamış ise bağımsız bölümde meydana gelen zarardan diğer kat maliklerinin sorumlu tutulması mümkün değildir.⁴⁰⁵

Kat malikince anayapıda yer alan diğer bağımsız bölümlerden birisine zarar verilmiş ise zarara uğrayan bağımsız bölüm malikince verilen zararın tazminini, zarar veren kat malikinden talep edebilir. Bu konuda uyuşmazlık söz konusu olduğu takdirde kat malikince dava açılarak söz konusu zararın hüküm altına alınması istenebilir. Kat maliklerinden birisi tarafından ortak yerler kapsamında olan bir yere yahut şeye zarar verilmiş ise, diğer kat maliklerinden her birisi zararın, arsa payı oranında kendisine düşen kısmı yönünden talep ve dava hakkı mevcuttur. Bu durumda, kat maliklerinden birisi tarafından tüm zararın tazmininin istenebilmesi mümkün değildir.⁴⁰⁶

Bağımsız bölümün zarar görmesi hâli yalnızca diğer bağımsız bölümlerden kaynaklanmaz. Bazen ortak yerde meydana gelen bir arıza nedeniyle bağımsız bölümlerden birisi yahut bir kısmı zarar görmüş olabilir. Örneğin; ortak yerde yer alan su tesisatında meydana gelen bir arıza nedeniyle bağımsız bölümlerden birisini yahut bir kısmını su basmış, bu sebeple de bağımsız bölümde yer alan eşyalar, duvarlar vs. zarar görmüş olabilir. Böyle bir durumda meydana gelen zarardan, tüm kat malikleri (zarar gören kat maliki yahut kat malikleri de dâhil olmak üzere) arsa payı oranında sorumludurlar.⁴⁰⁷

kat maliklerine yüklenebilecek kusur ya da ihmalin olduğuna dair delil sunulmadığı, davacının iddiasının sübut bulmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi somut olaya uygundur.", (UYAP Portal), E. T. 16.08.2022; benzer yönde Samsun BAM 6. HD, T. 07.02.2022, E. 2022/67, K. 2022/381, (UYAP Portal), E. T. 16.08.2022. Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 278.

⁴⁰⁵ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 427; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 278; Yargıtay 5. HD, T. 08.02.2021, E. 2020/5923, K. 2021/1100 "*Davalının bağımsız bölüm su tesisatının genel bakım ve onarım yaptırmamasından kaynaklı su sızıntısı oluşması ve bu nedenle diğer bağımsız bölümlere zarar vermesi durumunda sorumlu olduğunun kabulü gerekir.*", (UYAP Portal), E. T. 16.08.2022.

⁴⁰⁶ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 109.

⁴⁰⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 329; Yargıtay 17. HD, T. 24.12.2020, E. 2018/3370, K. 2020/9036, (UYAP Portal), E. T. 16.08.2022.

2.3.6 Anataşınmazda genel giderlere katılma

2.3.6.1 Genel giderler

Kat mülkiyeti esasında toplu yaşam biçimi olduğundan, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda niteliği gereğince olağan bir kısım giderler söz konusu olur. KMK m. 20’de bu giderlere ilişkin olarak çeşitli gider kalemlerine yer verilmiştir.⁴⁰⁸ Kapıcı, bekçi, bahçıvan, kaloriferci giderleri, yönetici aylığı, anataşınmazın sigorta ettirilmesi hâlinde ödenen sigorta primleri, ortak yerlerin bakımı ve korunması için yapılan giderler bu gider kalemleri arasındadır (KMK m. 20).

Bu noktada öncelikle KMK m. 20’de yer alan yasal düzenleme uyarınca “*gider*” ve “*avans*” kavramlarının açıklanması gerekir. Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda çeşitli sebeplerle yapılmış, sarf edilmiş giderler söz konusu olabileceği gibi ileride yapılması muhtemel görünen ancak henüz yapılmamış giderler de söz konusu olabilir. İşte sarf edilmiş giderler yönünden kat maliklerinden toplanacak paraya, diğer bir anlatımla kat maliklerince karşılanacak harcamalara “*gider*”, henüz yapılmamış ancak yapılması kuvvetle muhtemel olan harcamalar için önceden ödeme şeklinde alınan paraya ise “*avans*” denir.⁴⁰⁹

Kat malikince kendisine ait bağımsız bölümün onarımında yapılan masraflara ilgili kat malikinin kendisinin katlanması gerekir. Ancak ortak yer veya tesislerde yapılan bir onarıma ilişkin olarak yapılan masraf söz konusu ise bunlara tüm kat malikleri birlikte katlanmalıdır. Bu bağlamda ortak yer ve tesisler için yapılan harcamalar, “*genel gider*” kavramı kapsamındadır.⁴¹⁰

Uygulamada, olağan giderler yönünden genel olarak aidat esası benimsenmiştir. Aidat esasında bir tür avanstır. Aidat esasının benimsendiği hâllerde kat malikleri kurulunca her yıl, o yıl için alınacak aidat miktarı kat malikleri kurulu ile belirlenmektedir. Diğer bir yöntem olarak da aidatın tutarı ve hangi oranda değişiklik göstereceği yönetim planında yer alan bir düzenleme ile hüküm altına alınmaktadır.⁴¹¹

⁴⁰⁸ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 543; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 661; Genel giderlerden anlaşılması gereken anataşınmaza ilişkin olarak anataşınmazın bakımı, korunması için yapılan giderlerdir. Onarım giderleri de genel giderler kapsamındadır. Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 105.

⁴⁰⁹ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 100; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108.

⁴¹⁰ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 770.

⁴¹¹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108; Kurt, Ekrem, “*Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri*”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S. 14, (2013), s. 312.

Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda kış aylarında kaloriferlerin çalışmasının aksamaması, bahçıvan ve güvenlik olarak görev yapan kişilerin aylık ücretlerinin ödenmesinde sorun yaşanmaması, bu suretle kat maliklerinin daha rahat ve huzurlu bir şekilde yaşamaları için yapılması gereken ve önceden öngörülebilir harcamalar için kat maliklerinden harcama yapılmadan para toplanması, kat maliklerinin yararına bir durumdur. Yılsonunda yönetim tarafından yapılacak kesin hesap neticesinde taşınmazda geçerli paylaşım esasına göre her bir kat malikinin sorumlu olduğu gider hesabı yapılacaktır. Kat maliklerince ödenen avans payı mahsup edilerek kat malikleri yönünden alacak-borç durumu tespit edildikten sonra, borç söz konusu ise kat maliklerinden, yapılan ancak karşılanmayan harcamalar yönünden toplanan avanslara ek olarak gider ödemesi talep edilecektir.⁴¹²

Avans olarak ödenen bedellerin belirli bir dönem sonunda yapılması muhtemel harcamalara yetmediği anlaşıldığında, kat malikleri bakiye kısım yönünden hesabı yanlış yapan yöneticinin yahut başka bir ilgilinin sorumlu olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kurtulamaz.⁴¹³

2.3.6.2 Giderlerin karşılanmasında yasal ilke

Kat mülkiyeti esasında toplu yaşam biçimi olduğundan, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda kapıcı, güvenlik, bahçıvan, kaloriferli giderleri söz konusu olabileceği gibi ortak yerlerin bakımı ve korunması için de çeşitli giderler söz konusu olur. Bu durumda söz konusu giderlerin nasıl karşılanacağı hususu gündeme gelir.

TMK m. 694’de paylı mülkiyet hâlinde paylı mala ilişkin olarak yapılan giderlere ilişkin olarak tüm paydaşların payları oranında sorumluluğu kabul edilmiştir. KMK’da kat mülkiyetine tabi taşınmazda yapılan giderlere katılma hususu, TMK m. 694’deki “*tüm paydaşların payları oranında sorumluluğu*” ilkesinden hareketle düzenlenmiştir.⁴¹⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20’de genel giderler katılma konusunda oldukça ayrıntılı bir düzenlemeye yer verilmiştir. Anılan yasal düzenlemede kat maliklerinin genel giderlere ne şekilde katılacağı hususu, giderlerin niteliği gözetilerek ayrıma tabi tutularak düzenlenmiştir.

⁴¹² Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 100.

⁴¹³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108.

⁴¹⁴ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 540; Yargıtay 3. HD, T. 20.05.2019, E. 2018/6492, K. 2019/4681, (UYAP Portal), E. T. 20.08.2022.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca kat maliklerince aksine anlaşma yapılmadıkça, kat maliklerinin, kapıcı, bekçi, bahçıvan, kaloriferci giderlerine arsa payları gözetilmeksizin tüm kat maliklerinin eşit oranda katılma yükümlülüğü hüküm altına alınmıştır. Yine anılan yasal düzenlemede anataşınmaza ilişkin olarak yapılan sigorta anlaşması uyarınca ödenen sigorta primlerine, ortak yerlerin bakımına, korunmasına ve onarımına yönelik yapılan giderlere, yönetici aylığına ve bu mahiyetteki diğer giderlere ilişkin olarak kat maliklerinin arsa payı oranında sorumluluğu benimsenmiştir.⁴¹⁵

Daha önce de belirttiğimiz gibi KMK'da kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerinin tespitinde genel olarak arsa payları esas alınmıştır.⁴¹⁶ KMK m. 20'de yer alan giderlerin karşılanmasında arsa payının esas alınmasına dair temel kuralda, kanun koyucu arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı şekilde belirleneceği düşüncesinden esinlenilmiştir. Ancak uygulamada bazen çeşitli nedenlerle arsa paylarının tespitinde, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olması kuralına riayet edilmemektedir. Örneğin; anayapıda farklı büyüklükte ve değerde bağımsız bölümler olmasına karşın bağımsız bölümlerin değerleri esas alınmaksızın eşit şekilde arsa paylarının belirlenmektedir. Bu durumda da KMK m. 20'de yer alan arsa payı esası nedeniyle zemin katta yer alan 70 metrekarelik bir bağımsız bölüm maliki ile üst katta yer alan 200 metrekarelik bağımsız bölümün malikinin genel giderlere eşit oranda katılmaları söz konusu olmaktadır.⁴¹⁷ Bu nedenle kat mülkiyetinin yahut kat irtifakının kurulması aşamasında bağımsız bölümlerin arsa paylarının özenle tespiti gerekir.⁴¹⁸

Kat maliklerince kat mülkiyetinin kurulması aşamasında arsa paylarının doğru şekilde tespit edilmediği ve bu kapsamda arsa paylarının yeniden düzenlenmesini ve düzeltilmesini isteyip isteyemeyeceği konusunda doktrinde tartışmalar mevcuttur.⁴¹⁹

⁴¹⁵ KMK m. 20'de yer alan yasal düzenlemede 1983 yılında yapılan 2814 sayılı Yasa'nın 9. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde, tüm giderler yönünden kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğu esası benimsenmiştir. 1983 yılında 2814 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik ile birlikte kat maliklerinin giderler yönünden sorumlulukları gider kalemleri yönünden ikili ayrıma tabi tutulmuştur. Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 119; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 104-105.

⁴¹⁶ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35.

⁴¹⁷ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 82-83.

⁴¹⁸ Bağımsız bölümlerin arsa paylarının tespitindeki usule ilişkin detaylı bilgi için dair bkz. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 35; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 33-35; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 68-69; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 97-98.

⁴¹⁹ KMK m. 3/2'de yapılan değişiklik öncesindeki hukuki görüş ve tartışmalara için bkz. Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 34-35; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 100-101.

Ancak 2007 yılında 5711 sayılı Yasa'nın 1. maddesi ile KMK m. 3/2'de yapılan değişiklik ile birlikte söz konusu tartışmalar son bulmuştur. Zira kanun koyucu KMK m. 3/2'de her kat maliki yahut kat irtifakı sahibi tarafından, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak belirlenmediğini iddia ederek arsa paylarının yeniden tespitini talep etme hakkına sahiptirler. Bu durumda arsa paylarının tespitinde bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulması aşamasında değerleri esas alınarak istem değerlendirilecektir.⁴²⁰

Kat maliki, kendisine ait bağımsız bölümün arsa payının bağımsız bölüm değeriyle orantılı şekilde belirlenmediğini def'i yolu ile ileri süremez. Kat malikinin bu yöndeki iddiasını KMK m. 3 kapsamında dava hakkını kullanarak ileri sürmesi gerekir.⁴²¹

2.3.6.3 Genel giderlere katılma anlaşması

Kat maliklerinin genel giderlere ne şekilde katılacağı hususunu düzenleyen KMK m. 20 emredici nitelikte bir hukuk kuralı değildir. Zira anılan düzenlemenin başlangıcında "başka türlü anlaşma olmadıkça" ibaresine yer verilmiş olup, kat maliklerince bu yönde bir anlaşma olduğu takdirde anlaşmanın geçerli olacaktır. O hâlde kanun koyucu kat maliklerinin genel giderlere ne oranda katılacağı hususunun belirlenmesini öncelikle kat malikleri arasında yapılacak anlaşmaya bırakmıştır.⁴²² Kat malikleri arasında bu yönde bir anlaşma sağlanmamışsa, yönetim planında da bu yönde bir düzenleme mevcut değilse yukarıda belirtildiği şekilde KMK m. 20 uygulama alanı bulacaktır.⁴²³

⁴²⁰ Bağımsız bölümlerin arsa paylarının tespitindeki usule ilişkin detaylı bilgi için dair bkz. Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 146; Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 35; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 33-35; Odyakmaz, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 68-69; Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 97-98; Yargıtay 20. HD, T. 21.02.2019, E. 2017/9337, K. 2019/1198, (UYAP Portal), E. T. 21.08.2022; Yargıtay 20. HD, T. 11.02.2019, E. 2017/6724, K. 2019/839, (UYAP Portal), E. T. 21.08.2022; Yargıtay 20. HD, T. 11.02.2019, E. 2017/6684, K. 2019/843, (UYAP Portal), E. T. 21.08.2022.

⁴²¹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 106.

⁴²² Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 120; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 540; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 61; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 107; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 81; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 460; Genç Ardemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 787; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 286; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 107.

⁴²³ Yargıtay 18. HD, T. 28.11.2011, E. 2011/11185, K. 2011/11953 "Dosya içindeki bilgi ve belgelerden; anataşınmaza ait yönetim planının 14'üncü maddesine göre bütün bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerin ve sıhhi tesisatın her türlü bakım, onarım ve yenileme giderleriyle kat malikleri genel kurulunun yapılmasını kararlaştırdığı işlerin masraflarına eşit miktarda katılır. Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olup bütün kat malikleri onları külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20'de yer alan yasal düzenleme ile kanun koyucu kat maliklerinin giderlere katılmasındaki genel kurallara yer vermiş olup, bu sayede kat malikleri arasında meydana gelmesi muhtemel haksızlıklara ve uyuşmazlıklara son vermeyi amaçlamıştır. Ancak daha önce de belirtildiği üzere kanun koyucu tarafından düzenleme altına alınan söz konusu hüküm emredici nitelikte değildir. Bu nedenle, kat maliklerince taşınmazda yapılan giderlerin nitelikleri esas alınarak bir kısım giderler yönünden bazı kat maliklerinin daha az oranda katılmaları yahut hiç katılmamaları gibi anlaşma yapılabilmesi imkânı tanımıştır.⁴²⁴ Örneğin; kat maliklerince zemin kat ve birinci katta yer alan kat maliklerinin asansör giderlerine arsa paylarına nazaran daha az oranda katılmaları yahut hiç katılmamaları gibi anlaşmaların yapılması mümkündür.⁴²⁵

Yönetim planında genel giderlere katılma hususunda hiçbir hüküm bulunmayan yahut bulunmasına karşın kat maliklerince değiştirilmesi talep edilen hâllerde kat malikleri kurulu toplanarak genel giderlere katılma hususunda karar alarak, yönetim planında bu yönde bir düzenleme, değişiklik yapabilirler. Kat maliklerince genel giderlere katılma hususunda yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için KMK m. 28/3 uyarınca tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyunun bulunması şarttır.⁴²⁶ Aksi hâlde yönetim planında bu yönde bir değişiklik yapılabilmesi mümkün değildir.⁴²⁷

Yönetim planında, kat maliklerince genel giderlere katılma konusunda gerekli yasal çoğunluk (tüm kat maliklerinin beşte dördü) sağlanarak yönetim planı değişikliği yapıldığı takdirde söz konusu değişikliği kabul etmeyen kat maliklerinin iptal davası açma hakları mevcuttur.⁴²⁸

Karara katılmayan kat malikleri tarafından karar tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde taşınmazın bulunduğu sulh hukuk mahkemesinden kararın iptali

beşte dördünün oyu şarttır. Somut olaya gelince, anataşınmazın yönetim planında KMK m. 20'de öngörülen giderlere her kat malikinin eşit olarak katılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hüküm yasaya uygun şekilde değiştirilmedikçe uygulanması yasaya ve mevzuata herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir.", (UYAP Portal), E. T. 22.08.2022.

⁴²⁴ Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 107; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 120; Yargıtay 18. HD, T. 22.01.2015, E. 2014/12082, K. 2015/996, (UYAP Portal), E. T. 22.08.2022.

⁴²⁵ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 120; Yargıtay 18. HD, T. 08.11.2001, E. 2001/9013, K. 2001/10027, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 22.08.2022.

⁴²⁶ Değişiklik için oybirliği gerektiğine ilişkin aksi yönde görüş için bkz. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 788; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 286.

⁴²⁷ Ayar, "Ortak Giderlerin Paylaşılması", s. 872; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 541; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 460.

⁴²⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 462; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 541.

istenebilir. (KMK m. 33/1). Kat malikleri kurulu toplantısına katılan ve aykırı oy kullanan kimse için iptal davası için öngörülen bir aylık süre, karar tarihinden itibaren başlar. Kat malikleri kurulu toplantısına katılmayan kat malikleri yönünden ise söz konusu bir aylık süre kararın öğrenilmesinden itibaren başlar. Her hâlde iptal davası açma süresi karar tarihinden itibaren altı aydır (KMK m. 32/4).

2.3.6.4 Giderlere katılmaktan kaçınma ve bağışık tutulma

Kat mülkiyetinde, kat maliklerinin giderlere katılma yükümlülüğünü düzenleyen KMK m. 20'de, giderlere tüm kat maliklerinin katılmak zorunda olduğu açıkça vurgulanmıştır.⁴²⁹ Kat maliklerinden birisi yahut bir kısmı ortak yerler ve tesislerden faydalanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendisine ait bağımsız bölümü kullanmaya ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek söz konusu giderlerin ödenmesinden kaçınamaz, bu yönde bağışık tutulmasını talep edemez (KMK m. 20). Bu bağlamda giderlere katılma yönünden gidere konu ortak yerden, tesisten ya da şeyden fiilen yararlanmak şart değildir.⁴³⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20'de yer alan söz konusu yasal düzenlemede belirtilen ilk husus kat malikinin kullanmaktan vazgeçme iradesi göstererek giderlerin ödenmesinden kaçınması yahut bağışık tutulmasını talep etmesi hâlidir. Yasal düzenleme uyarınca herhangi bir kat maliki, taşınmazda bulunan asansörü kullanmadığını yahut kapıcıya ihtiyacı olmadığını, kapıcıya hizmet gördürmediğini ileri sürerek bunlar yönünden yapılan giderlerden kaçınamaz.⁴³¹

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20'de yer alan söz konusu yasal düzenlemede yer alan ikinci husus ise kat malikinin, kendisine ait bağımsız bölümü kullanmaya ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek giderlerin ödenmesinden kaçınması yahut bağışık tutulmasını talep etmesi hâlidir. Bu hâlde de kat malikinin giderleri ödemekten kaçınması yahut bağışık tutulması mümkün değildir. O hâlde, örneğin; kat

⁴²⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 545.

⁴³⁰ Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 106; Yargıtay 18. HD, T. 28.01.2002, E. 2002/308, K. 2002/725 "Projesine göre davalıya ait dükkânların kaloriferli inşa edildiği ve kalorifer borularının mevcut olduğu ancak radyatörlerinin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Dosyada mevcut yönetim planında da davalıyı, ortak kalorifer tesisatının giderlerine katılmaktan bağışık kılan bir hüküm bulunmadığı gibi, kat malikleri kurulu tarafından bu yönde bir karar da alınmış değildir. Bu durumda, davalının diğer gider kalemleri yanında kalorifer tesisatının giderlerinden de payına düşeni ödemekle yükümlü tutulması gerekir iken, yasanın açık hükmüne karşın adalet kurallarından söz edilerek bu giderleri ödememesi gerektiğinin kabulü doğru görülmemiştir", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 24.08.2022.

⁴³¹ Göknar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 120; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 101; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 546; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 173; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 84; Akıncı, *Ortak Gider*, s. 71.

maliklerinden birisi taşınmazı yalnızca yaz aylarında, mevsimsel olarak kullandığını, kış aylarında kullanmadığını, bu nedenle kalorifer giderinden bağışık tutulması gerektiğini belirterek bu yöndeki giderleri ödemekten kaçınamaz, bu hususta bağışık tutulmasını talep edemez.⁴³² Yine kat maliklerinden birisi otomobili olmadığını bu sebeple de ortak yer niteliğindeki otoparktan istifade etmediğini ileri sürerek otoparka ait giderlerden bağışık tutulmasını isteyemez, bu giderlerden sorumlu olmadığını ileri süremez.⁴³³

Zemin katta yer alan bağımsız bölüm maliklerinin, taşınmazda yer alan asansör giderlerine katılma yükümlülüğüne ilişkin uyuşmazlıklar, uygulamada KMK m. 20 kapsamında karşılaşılan hukuki problemlerin başında gelmektedir. Asansörden hiç yararlanmayan yahut diğer kat maliklerine oranla daha az yararlandığını iddia eden alt katta yer alan kat maliklerince, bu durum ileri sürülerek giderlerin ödenmesinden kaçınılması mümkün değildir. Zira KMK m. 20'de kat malikinin gidere konu ortak yerden yahut tesisten faydalanıp faydalanmadığına bakılmaksızın tüm kat maliklerinin gider ödeme yükümlülüğü olduğu belirtilmiştir.⁴³⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, kat malikinin gidere konu yerden yahut tesisten faydalanıp faydalanmadığına bakılmaksızın tüm kat maliklerinin giderlere katılma yükümlülüğüne dair getirmiş olduğu sistem, uygulamada çeşitli yönlerden eleştirilmektedir. Zira yukarıda belirtildiği şekilde asansörden hiç faydalanmayan zemin katta yer alan bağımsız bölüm maliklerinin asansör giderinden sorumlu olması, hakkaniyete uygun görülmemektedir.⁴³⁵ Ne var ki, KMK, kat malikleri arasında yükümlülükleri paylaştırmak suretiyle daha az ağırlıklı bir hayat düzeyini elde etmeyi amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda da, faydalanma durumuna bakılmaksızın taşınmazdaki giderlerin ödenmesinde tüm kat maliklerinin sorumluluğu esası benimsenmiştir.⁴³⁶

⁴³² Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 101; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 546; Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 62; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 465; Yargıtay 3. HD, T. 08.12.2015, E.2015/12495, K. 2015/19838, (UYAP Portal), E. T. 24.08.2022.

⁴³³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 106.

⁴³⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 547; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 120; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 173.

⁴³⁵ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 102; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 547.

⁴³⁶ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 547; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 106-107; Yasa'da yer alan bu yöndeki düzenlemenin isabetli olmadığı, yapılan giderler yönünden gidere konu ortak tesis ya da yerden bağımsız bölümün durumu nedeniyle fiilen faydalanması mümkün olmayan kat malikinin söz konusu giderlerden muaf tutulmasının daha isabetli olacağına dair bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 279-280.

Bu noktada yeniden vurgulamak gerekir ki, kat malikleri kurulunca giderlerin ödenmesinde, gider kalemlerinin niteliği ve kat maliklerinin gidere konu ortak yer yahut tesisten faydalanma durumu da göz önünde bulundurularak faydalanmayan kat maliklerinin daha az oranda sorumluluğu kararlaştırılabilir.⁴³⁷ Ancak kat maliklerince genel giderlere katılma hususunda bu yönde yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için KMK m. 28/3 uyarınca tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyunun bulunması şarttır.

Kat malikinin, kendinden kaynaklanmayan dış nedenlerle gidere konu ortak yerden, tesisten yahut şeyden yararlanmasının fiilen imkânsız olduğu hâllerde ilgili kat malikinin söz konusu giderler yönünden sorumlu olup olmayacağı konusu ise doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre; kat maliklerinden bir kısmı için gidere konu ortak yerden yararlanmak fiilen imkânsız olsa bile, söz konusu kat malikleri aksine anlaşma olmadığı sürece bu ortak yer yönünden yapılan giderlere de katılma borç ve yükümlülüğü altındadır. Zira KMK'da bu yönde herhangi bir istisna hükmüne yer verilmemiştir.⁴³⁸ Diğer görüşe göre ise; anataşınmazda mevcut ortak tesislerden normal şekilde yararlanması gereken ancak kendinden kaynaklanmayan nedenlerle devamlı surette yararlanması mümkün olmadığı hâllerde ilgili kat maliklerinin söz konusu giderlerden sorumlu tutulmaları mümkün değildir.⁴³⁹

2.3.6.5 Toplu yapılarda genel giderlere katılma

Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince toplu yapı kavramı; bir yahut birden fazla sayıdaki imar parseli üzerinde, altyapı tesisleri, ortak kullanım alanları, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi yönünden birbirleriyle bağlantısı bulunan, belirli bir onaylı yerleşim planına göre yapılan yahut yapım aşamasında olan birden fazla sayıdaki yapı olarak tanımlanabilir (KMK m. 66).

Kat Mülkiyeti Kanunu toplu yapılar yönünden ayrı bir bölüm hâlinde yasal düzenlemelere yer vermiş, bu bağlamda da klasik anlamda kat mülkiyetine tabi taşınmazlar ile toplu yapıları birbirinden ayırmıştır. Bu nedenle, kat maliklerinin genel giderlere katılma yükümlülüğü toplu yapılarda farklılık arz etmektedir.

⁴³⁷ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 85; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 547-548; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 791-792.

⁴³⁸ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 106-107.

⁴³⁹ Örneğin; şebeke suyunda yeterli tazyik olmaması nedeniyle anayapının en üst katlarında yer alan bir kısım bağımsız bölümlere sıcak suyun çıkmadığı durumlarda, ilgili kat maliklerinin sıcak su giderlerinden sorumlu tutulmaları mümkün değildir. Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 85.

Toplu yapılardaki kat maliklerinin genel giderlerden iki tür sorumluluğu söz konusudur. Bu sorumluluklardan ilki; maliki bulunduğu yapıdaki (bloktaki) giderlerden sorumluluk, diğeri ise tüm yapılar için ortak olan yer ve tesislerden kaynaklı sorumluluktur.⁴⁴⁰

Toplu yapılarda, yasal tanımından da anlaşılacağı üzere birden fazla yapı söz konusudur (KMK m. 66). Anataşınmaz üzerinde yer alan birden fazla yapıda, her bir yapıya ait giderler yönünden, o yapıdaki kat maliklerinin sorumluluğu söz konusudur. Eş deyişle; her bir yapıdaki, salt o yapıdan kaynaklı giderlerden, yapıda bağımsız bölüm sahibi olan kat malikleri sorumludur. Diğeri yapı yahut yapılarda bağımsız bölüm sahibi olan kat maliklerinin sorumluluğu yoktur (KMK m. 72).

Toplu yapılarda da klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi kat maliklerince giderlere ne oranda katılım gösterileceği hususunda anlaşma yapılabilmesi mümkündür.⁴⁴¹

Toplu yapılarda giderlerin niteliği esas alınarak KMK m. 20'de belirtilen ilke de gözetilerek değerlendirme yapılması gerekir. Toplu yapılarda kural olarak öncelikle giderin niteliği (yönetici aylığı, kapıcı gideri vs.) tespit edilmeli, akabinde de giderin niteliği esas alınarak toplu yapı ortak gideri mi, parsel ortak gideri mi yoksa blok ortak gideri mi olduğu belirlenmelidir.

Toplu yapı ortak giderinden kasıt; toplu yapıda yer alan tüm bağımsız bölümler yönünden yapılan giderlerdir. Örneğin, toplu yapı şeklindeki site girişinde güvenlik olarak çalışanlar söz konusu ise bunlar yönünden yapılacak giderler toplu yapı ortak giderleridir.⁴⁴² Parsel ortak gideri ise, birden fazla parsel üzerine kurulu toplu yapılarda ortaya çıkan bir kavram olup, belirli bir parsel üzerinde yer alan yapılar yönünden yapılan giderleri ifade etmektedir. Yukarıdaki örnekten hareketle; iki ayrı parsel üzerine kurulu bir toplu yapıda, her bir parsel yönünden ayrı ayrı giriş ve güvenlik söz konusu ise güvenlik giderleri toplu yapı ortak gideri olarak değil, parsel ortak gideri olarak değerlendirilecektir. Blok ortak gideri ise adından da anlaşılacağı üzere toplu yapıda bulunan bloklardan salt birisi yönünden yapılan bir gider söz konusu ise blok ortak giderinden söz edilecektir. Her bir blok için ayrı ayrı kapıcının

⁴⁴⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 548.

⁴⁴¹ Akıncı, *Ortak Gider*, s. 51; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 787; KMK m. 72'de KMK m. 20'de belirtildiği şekilde "aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça" deyimine yer verilmemiş ise de KMK m. 20'de yer alan yasal düzenleme KMK m. 74 gereğince toplu yapılar için de uygulanabileceğinden toplu yapılar yönünden de aksine anlaşma yapılması mümkündür. Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 345.

⁴⁴² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 549; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 783-784.

görevlendirilmiş olduğu toplu yapılarda kapıcı gideri, blok ortak gideri kavramı kapsamında değerlendirilecektir.⁴⁴³

Toplu yapılarda toplu yapı ortak gideri, parsel ortak gideri ve blok ortak giderlerinin karşılanmasında da aksine anlaşma olmadığı sürece KMK m. 20’de yer alan yasal ilke gözetilecektir.⁴⁴⁴

Örneğin; toplu yapıda üç ayrı yapı (blok) ve her bir blok yönünden görevli birer kapıcının bulunduğunu varsayalım. Burada kapıcı gideri niteliği itibariyle blok ortak gideri olup, kat malikleri, üç ayrı kapıcı giderinden değil yalnızca kendilerinin maliki bulunduğu bağımsız bölümün yer aldığı yapıda görevli kapıcının giderinden sorumludur. Diğer yapılarda görevli kapıcıların giderlerine ilişkin herhangi bir sorumluluğu söz konusu değildir. Kat malikleri söz konusu kapıcı giderlerine, aksine anlaşma olmadığı sürece KMK m. 20 gereğince eşit oranda katılmak zorundadırlar.

Toplu yapıda yönetici aylığına ilişkin giderin varlığı hâlinde ise bu gider niteliği itibariyle toplu yapı ortak gideridir. Bu nedenle toplu yapıda yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerinin sorumluluğu söz konusudur. Kat malikleri söz konusu yönetici aylığı giderine, aksine anlaşma olmadığı sürece KMK m. 20 gereğince arsa payları oranında katılmak zorundadırlar. Örneğin; yine anataşınmaz üzerinde üç ayrı yapı (blok) ve her bir blok yönünden görevli birer kapıcının bulunduğunu, burada toplu yapı rejiminin geçerli olduğunu ve söz konusu toplu yapı şeklindeki site girişinde tüm yapılar yönünden üç kişinin güvenlik olarak görev yaptığını varsayalım. Burada yukarıda da belirtildiği üzere, kapıcı giderlerinden, her bir kapıcının görev yaptığı yapıdaki kat maliklerinin, maliki bulunduğu bağımsız bölümün yer aldığı yapıda görev yapan kapıcının giderlerinden sorumluluğu söz konusu iken, güvenlik giderleri yönünden bu şekilde bir ayrıcalık söz konusu olmayacaktır. Üç ayrı yapıda bağımsız bölüm maliki bulunan tüm kat malikleri güvenlik olarak görev yapan üç kişiye ödenecek giderlerin tamamından sorumlu olacaklardır.⁴⁴⁵

⁴⁴³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 468; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 548; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 783-784.

⁴⁴⁴ Zira KMK m. 20’de yer alan yasal düzenleme KMK m. 74 gereğince toplu yapılar için de uygulanabilir. Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 345; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 287.

⁴⁴⁵ “Toplu yapıda yer alan bloklara ilişkin olarak ayrı bir ısıtma sistemi bulunmayıp, blokların tamamı tek ısıtma sisteminden faydalaniyor ise söz konusu ısıtma giderlerinden tüm kat maliklerinin sorumluluğu söz konusu olacaktır”, Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 549; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 783-784.

Aynı örnekten hareketle, toplu yapıda parsel ortak gideri niteliği itibariyle kapıcı, bahçıvan, bekçi giderleri niteliğinde ise bu giderlere söz konusu parselde yer alan yapılardaki kat malikleri eşit oranda katılmak zorundadırlar. Diğer parselde yer alan yapılardaki kat maliklerinin bu giderlerden sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Ancak, gider anataşınmazın sigorta primi, yönetici aylığı niteliğinde ise söz konusu parselde yer alan kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğu söz konusudur. Yine, diğer parselde yer alan yapılardaki kat maliklerinin bu giderlerden sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.⁴⁴⁶

Belirtmek gerekir ki; toplu yapı rejiminin geçerli olduğu durumlarda, tüm yapıların ortak kullanımına sunulmuş ortak yer yahut tesis söz konusu ise burada tüm yapılardaki kat maliklerinin sorumluluğu söz konusu ise de bu durum kural olarak tamamlanmış olan yapı ve bloklar için geçerli olacaktır. Tamamlanmamış yapı ve bloklardaki kat irtifakı sahiplerinin söz konusu giderlere katılmasından söz etmek mümkün değildir. Ancak her ne kadar tamamlanmamış blok söz konusu ise de ortak hizmetten tamamlanmamış bloklar dâhil tüm bloklar yararlanıyorsa, bu durumda ortak hizmetten yararlanan tamamlanmamış bloktaki kat irtifakı sahiplerinin de ilgili hizmete ilişkin giderlere katılması durumu söz konusu olacaktır.⁴⁴⁷

2.3.7 Anataşınmazın sigorta ettirilmesi

Anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususu anataşınmazın korunması ile ilgili bir husus olup, anataşınmazın tahrip olması yahut deprem gibi doğal afetler sonucunda yok olması durumunda kat maliklerine güvence sağlayan bir husustur. Zira ülkemiz deprem kuşağında yer almakta olup, olası bu tür doğal afetler bakımından anataşınmazın sigorta ettirilmesi önem taşımaktadır. Ancak her ne kadar deprem kuşağında bulunmamıza karşın, ülkemizde binaların sigortalanması alışkanlığı bulunmadığından, anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususuna ilişkin uyumsuzluklar uygulamada nadiren söz konusu olmaktadır.⁴⁴⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 21'de anataşınmazın sigorta ettirilmesine dair yasal düzenlemeye yer verilmiştir. Anılan yasal düzenleme içeriği incelendiğinde anataşınmazın sigorta ettirilmesi zorunlu değildir. Bu hususu kat malikleri kurulunun

⁴⁴⁶ Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 352.

⁴⁴⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 468.

⁴⁴⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 535.

iradesine bırakılmıştır (KMK m. 21). Diğer bir anlatımla, anataşınmazın sigorta ettirilmesi ihtiyari bir durumdur.

Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmeden önce Yasa Tasarısı'nda anataşınmazın sigorta ettirilmesine ilişkin olarak bir mecburiyet hâli öngörülmüştür. Buna göre anataşınmazın sigorta ettirilmesi mevcut yasal düzenlemede olduğu şekilde kat malikleri kurulunun iradesine bırakılmamış, anataşınmazın sigorta ettirilmesinin mecburi olduğu belirtilmiştir. Ne var ki TBMM'de yapılan görüşmelerde söz konusu mecburiyetin uygulamada sorunlar doğuracağı belirtilmiş ve söz konusu bu eleştiriler üzerine hüküm mevcut yasal düzenlemede olduğu şekilde düzeltilerek kabul edilmiş ve yasalaşmıştır.⁴⁴⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 21 kapsamında anataşınmazın sigorta ettirilmesi mecburi olmayıp kat malikleri kurulu tarafından alınacak karar neticesinde mümkündür. Ancak kat malikleri anataşınmazın sigorta ettirilmesini istemese bile her bir kat maliki kendisine ait bağımsız bölümü sigorta ettirebilir. Kat maliki kendisine ait bağımsız bölümü, anataşınmaza yapılan sigorta ile karşılanması mümkün olmayan zararların tazmini için sigorta ettirilebilir (KMK m. 21/5). Belirtmek gerekir ki, 587 sayılı KHK ile birlikte, bağımsız bölümlerin sigorta ettirilmesi zorunlu hâle getirilmiştir.⁴⁵⁰ Ancak ortak yerlere ilişkin olarak herhangi bir zorunluluk söz konusu değildir.⁴⁵¹

Kanun koyucu tarafından anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususu kat malikleri kurulu kararına bağlanmış ise de kat malikleri kurulu kararının niteliğine ilişkin herhangi bir açıklık getirilmemiştir. Bu nedenle anataşınmazın sigorta ettirilmesine ilişkin olarak kat malikleri kurulunun hangi çoğunluk ile karar almaları gerekip gerekmeyeceği hususu gündeme gelmiştir.

Bir kısım yazarlara göre KMK m. 20 gereğince kat maliklerince sigorta giderlerine katılma yükümlülüklerinin şekli ve oranı serbestçe kararlaştırılabilir. Bu konuda

⁴⁴⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 640-641; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 114; Sigorta yapma mecburiyetinden vazgeçilmesinin nedenleri; sigorta işlemleri ilgililerin kendisine bağlı bir tasarruf işlemi olması, kendisini garantiye almak isteyen kat maliklerinin bu sigorta sözleşmesini ihtiyari olarak yapmasının mümkün olması, sigorta yapma mecburiyeti olduğu takdirde bu durumun kat maliklerini ek mali külfetler getireceği, bu nedenle birçok kimsenin salt bu nedenle kat, daire almaktan kaçınabilecek olması, kat mülkiyetine tabi taşınmazların kargir olması nedeniyle de sağlam oluşları da gözetildiğinde sigorta ettirmeye de lüzum bulunmadığı yönünde ileri sürülen görüşler olmuştur. Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 113.

⁴⁵⁰ RG, T. 27.12.1999, S. 23919-mükerrer, https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/23919_1.pdf, (E.T. 27.08.2022)

⁴⁵¹ Ayar, "Ortak Giderlerin Paylaşılması", s. 864.

karar alma çoğunluğunda KMK m. 28/3'te yer alan düzenleme uygulama alanı bulacaktır. Eskiden tüm kat maliklerinin oybirliği aranan bu çoğunluğun mevcut durumda beşte dört çoğunluktur. Bu bağlamda sigorta giderlerine katılma yükümlülüğünün derecesinin tespitinde beşte dört oran aranmaktayken, katılma derecesinden daha çok önemli olan ve katılma yükümlülüğünün esasını teşkil eden anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususunda kat maliklerinin oybirliğinin aranması şarttır. Bu nedenle tüm kat maliklerince oy birliği ile karar alındığı takdirde anataşınmazın sigorta ettirilmesi mümkündür.⁴⁵²

Doktrindeki diğer görüşe göre anataşınmazın sigorta ettirilmesi Tasarı'da mecburilik yerine kat malikleri kurulu iradesine bırakıldığından, bu kararın kat maliklerinin oybirliği ile alınacağı kabulü mümkün değildir.⁴⁵³ Yine bu görüşün savunucularına göre; KMK m. 42'de elde edilecek faydanın çoğaltılmasına fayda sağlayacak tüm yenilik ve ilavelere ilişkin olarak sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerektiği belirtilmiştir. Anılan yasal düzenlemeden hareketle, anataşınmazın sigorta ettirilmesi kat maliklerine mali bir külfet yükleyeceğinden bu hususa ilişkin olarak da sayı ve arsa payı çoğunluğunun sağlanmasının gerektiği ifade edilmiştir.⁴⁵⁴

Bir kısım yazarlara göre ise anataşınmazın sigorta ettirilmesinde nitelikli (sayı ve arsa payı çoğunluğu) çoğunluk aranmaz, KMK 30/1'de yer alan yasal düzenleme burada uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsamda KMK m. 30/1 gereğince oyçokluğu (salt sayı çoğunluğu) ile karar alınması gerekir.⁴⁵⁵

Anataşınmazın sigorta ettirilmesi için gerekli çoğunluk hususunda Yargıtay önüne gelen herhangi bir uyuşmazlık bulunmadığından, Yargıtay'ın bu husustaki görüşü bilinmemektedir. Doktrinde belirtilen yukarıdaki görüşler nazara alındığında, kanaatimizce özellikle deprem kuşağında bulunan ülkemizde anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar almalarını beklemek oldukça katı bir yaklaşım olacaktır. Anataşınmazın sigorta ettirilmesi neticesinde kat maliklerine ek mali külfetler yüklenmesi söz konusu olacağından salt sayı çoğunluğu

⁴⁵² Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 112-113; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 778.

⁴⁵³ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 642.

⁴⁵⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 642.

⁴⁵⁵ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 114, 143; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 30; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 171; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 66; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 88; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 536; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 363.

ile bu kararın alınmasını yeterli görmek de menfaat ile külfet dengesinin bozulmasına sebebiyet verebilir. Bu bağlamda anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususunda kat maliklerince nitelikli çoğunluk (sayı ve arsa payı çoğunluğu) ile karar alınması gerektiği görüşünü benimsemekteyiz.

Anataşınmazın sigorta ettirilmesi hususunda değinilmesi gereken diğer bir husus ise söz konusu sigorta giderlerine kat maliklerinin ne oranda katlanacaklarıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 21/2'de bu hususa yönelik anataşınmazın sigorta ettirilmesi hâlinde bu hususta yapılacak giderlerden kat maliklerinin arsa payı oranında sorumlu oldukları düzenleme altına alınmıştır. Yine benzer şekilde KMK m. 20'de de anataşınmaza ilişkin olarak yapılan sigorta anlaşması uyarınca ödenen sigorta primlerine ilişkin olarak kat maliklerinin arsa payı oranında sorumluluğu benimsenmiştir.

Kat maliklerince anataşınmazın sigorta ettirilmesi durumunda anataşınmazın zarar görmesi hâlinde ödenecek tazminatın kat maliklerine nasıl ve ne şekilde paylaştırılacağı hususu da önem arz etmektedir. Bu noktada anataşınmazın tamamının harap olması ile kısmen harap olması halinde farklı sonuçlar söz konusudur.

Anataşınmazın tamamının harap olması hâlinde sigortacı tarafından ödenecek tazminat, kat maliklerine arsa payı oranında dağıtılacaktır (KMK m. 21/3). Bu durumda kat maliklerinin tazminat üzerindeki hakları bölünebilir nitelikte olduğundan her kat maliki söz konusu tazminattan kendisine düşen bedeli tek başına talep etme hakkına sahiptir.⁴⁵⁶

Anataşınmazın kısmen harap olması hâlinde ise sigortacı tarafından ödenecek tazminat kat maliklerine dağıtılmaz, harap olan kısmın onarım masrafları için kullanılır. Bu nedenledir ki anataşınmazın kısmen harap gördüğü hâllerde tazminat üzerindeki hak bölünebilir nitelikte kabul edilmediğinden kat maliklerinin tek başlarına tazminat tutarının tamamını yahut arsa paylarına denk gelen kısmı talep etme hakları bulunmamaktadır. Bu durumda talep hakkı yöneticiye (yönetim kuruluna) aittir.⁴⁵⁷ Sigortacı tarafından ödenen bedel onarım için yeterli gelmediği

⁴⁵⁶ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 114.

⁴⁵⁷ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 114.

takdirde yapılacak ek giderler yönünden, aksi kararlaştırılmamışsa kat maliklerinin arsa payları oranında bu giderlere katılma borç ve yükümlülükleri söz konusudur.⁴⁵⁸

Belirtmek gerekir ki KMK m. 20 ve KMK m. 28/3'de yer alan yasal düzenlemeler gereğince kat maliklerinin asgari beşte dördünün olumlu oyu ile tazminat bedelinin dağılım biçimi ve oranı serbestçe kararlaştırılabilir.⁴⁵⁹

2.3.8 Müsaade mecburiyeti

Kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu yapılarda, bir bağımsız bölümde ya da ortak yerlerde yahut bağımsız bölümlerin bir kısmında onarım gerektiren hasar, bozukluk ya da harap olma durumu ortaya çıkmış olabilir. Söz konusu bu harap olma neticesinde yeniden inşanın yapılması ya da bozukluk ve hasarın giderilmesi, onarılması için başkaca bağımsız bölümlere girilmesi ya da bu bağımsız bölümlerden geçiş yapılması zarurieti söz konusu olabilir. Bu durumları öngören kanun koyucu, bu durum nedeniyle kat malikleri arasında çıkması muhtemel anlaşmazlıkların engellenmesi maksadıyla KMK m. 23'de bu tür durumlarda ilgili kat maliklerinin müsaade mecburiyetleri olduğunu yasal düzenleme altına almıştır.⁴⁶⁰

Kat maliklerinden birisine ait bağımsız bölümde oluşan bir hasarın yahut bozukluğun onarılması, giderilmesi ya da yeniden yapılması için anayapıda yer alan diğer bir bağımsız bölüme girilmesi gerektiği takdirde, söz konusu bağımsız bölüm malikinin yahut o bağımsız bölümde başka bir sıfatla ikamet edenlerin, bağımsız bölüme girişe müsaade etme ve bu kapsamda gerekli işlerin yapılmasına katlanma mecburiyeti söz konusudur (KMK m. 23/1). Bu durum, kat malikinin borç ve yükümlülükleri arasındadır. Bu yükümlülük kat malikinin komşuluk hukukundan kaynaklı katlanma yükümlülüğünün bir türüdür.⁴⁶¹

⁴⁵⁸ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 122; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 113; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 89.

⁴⁵⁹ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 113.

⁴⁶⁰ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 381; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 661; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 413-414.

⁴⁶¹ Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119; Yargıtay 18. HD, T. 12.10.2010, E. 2010/72, K. 2010/12929 "Dava dilekçesinde, projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi, çatıya güneş enerjisi ve uydu anten koyması için davalının bağımsız bölümünden geçiş izni verilmesi istenilmiştir. Somut olayda KMK m. 23 gereğince davacının, davalının bağımsız bölümünün üzerinde bulunan açık terasa, güneş enerji sistemi ve uydu anteni koyması için bu davalıya ait 2 numaralı bağımsız bölümden geçmesine izin verilmesine karar vermek gerekirken, çatıya ulaşımın temini için dıştan projede yer almayan demir merdiven yapılması yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir.", (UYAP Portal), E. T. 29.08.2022.

14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Yasa'nın 11. maddesi ile KMK m. 23/1'de yapılan değişiklik ile "yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görölen teknik incelemeler için" başkaca bağımsız bölüme girilmesi gerektiği takdirde de söz konusu bağımsız bölüm malikinin girişe müsaade etme ve bu kapsamda gerekli işlerin yapılmasına katlanma mecburiyeti olduğu yasal düzenleme altına alınmıştır. Böylece özellikle deprem kuşağında bulunması nedeniyle depreme dayanıklılık açısından gerekli sağlamlaştırma ve tespitlerin yapılabilmesine imkân tanınmıştır.⁴⁶²

Kat malikinin söz konusu katlanma yükümlülüğü yalnızca bağımsız bölüme girişi yahut geçişi içerebileceği gibi söz konusu bağımsız bölümde bir kısım işlerin yapılmasını da içerebilir.⁴⁶³ Kat maliklerinin müsaade mecburiyetine yönelik KMK m. 23'de yer alan yasal düzenleme emredici nitelikte olup, yönetim planında aksi yönde düzenleme yapılamaz, yapılmış ise hükümsüzdür.⁴⁶⁴

Kat malikinin müsaade mecburiyetini örnek üzerinden açıklamak gerekirse; kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir binada, bağımsız bölümlerden birisinin balkonunda meydana gelen bir hasarın giderilmesi, ancak yan tarafta yer alan diğer bağımsız bölümün balkonundan onarılabiliriyorsa bu durumda söz konusu bağımsız bölümün maliki yahut o bölümde başka bir sıfatla ikamet edenler bağımsız bölüme girilmesine ve balkondan ilgili onarım işleminin yapılmasına katlanma mecburiyetleri vardır.⁴⁶⁵

Yine örneğin; bağımsız bölümlerde yer alan kalorifer tesisatında, bir bağımsız bölümde yer alan kalorifer borusunun tıkanması neticesinde diğer bağımsız bölümlerdeki radyatörlerin ısınmaması söz konusu olduğu durumda, tıkanan borunun bulunduğu bağımsız bölüm malikinin ya da bu bağımsız bölümde ikamet edenlerin tıkanıklığın giderilmesi için gerekli işlerin yapılması için bağımsız bölüme girilmesine, bu duruma müsaade gösterilmesine ve katlanma mecburiyetleri söz konusudur.⁴⁶⁶

⁴⁶² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 553; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 415; Anılan değişiklik öncesinde KMK'da bu yönde bir hüküm bulunmasa da Yargıtay uygulamasında güçlendirme çalışmaları için de kat maliklerinin müsaade mecburiyetlerinin olduğu kabul edilmekteydi. Bu hususta bkz. Yargıtay 18. HD, T.10.06.2002, E. 2002/5681, K. 2002/6597, https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/23919_1.pdf, E. T. 29.08.2022.

⁴⁶³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119.

⁴⁶⁴ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 759-760.

⁴⁶⁵ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 126-127.

⁴⁶⁶ Odyakmaz, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 110; Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 116; Yargıtay 20. HD, T. 28.02.2019, E.

Müsaade mecburiyetinin kapsamına, bağımsız bölümlerden birisinde yahut eklentisinde meydana gelen hasarın, bozukluğun giderilmesi için başkaca bir bağımsız bölüme ya da eklentisine giriş, geçiş veya gerekli işlemlerin yapılmasına müsaade etme durumları da girer.⁴⁶⁷

Müsaade mecburiyeti ile yükümlü bulunanlar yasal düzenlemede de belirtildiği üzere yalnızca ilgili bağımsız bölüm malikleri değildir. Bağımsız bölümde kiracı, intifa ya da sükna hakkı sahibi yahut başka bir sıfatla ikamet eden her kimsenin müsaade mecburiyeti yükümlülüğü vardır. Bağımsız bölümde ikamet eden kişi kat maliki olmadığı durumda, ikamet edenlerin “*ben karışmam, izin de vermem, kat malikine başvururum*” diyerek itirazda bulunması mümkün değildir. Bağımsız bölümde her kim oturuyorsa izin vermek ve bu duruma katlanmak zorundadır.⁴⁶⁸

Kat malikinin yahut bağımsız bölümde ikamet edenlerin müsaade mecburiyeti ihtiyaç olan her durumda geçerlidir. Koşullu olarak müsaade verilmesi mümkün değildir. Yine öncesinde yapılan onarım için müsaade verilmesine karşın onarımın gereği gibi yerine getirilmemesi nedeniyle yeniden onarım yapılması gerektiğinde, “*öncesinde izin vermiştim, onarımı gereği gibi yapsaydınız*” denilerek bu yükümlülükten kaçınılması mümkün değildir.⁴⁶⁹

Kat malikinin yahut bağımsız bölümde ikamet edenlerin müsaade mecburiyeti olmasına karşın bu mecburiyet sınırsız değildir. Söz konusu bu borç ve yükümlülük kapsamında ilgili kat malikinin de bir kısım haklarına riayet edilmesi gerekir. Yasal düzenlemede bağımsız bölümüne girilecek kat malikine önceden bilgi verilmesi gerektiği belirtilmemiş ise de dürüstlük kuralı çerçevesinde bu yönde bildirim yapılması gerekir. Yapılacak bildirim ile kat maliki, yapılacak işlemlere ilişkin olarak bağımsız bölümünün zarar görmemesi yahut daha az zarar görmesi için gerekli önlemleri alabilecektir.⁴⁷⁰

Bağımsız bölüme girilmesi gereken ve müsaade mecburiyetinin söz konusu olacağı hâllerde iyi niyet kurallarının gözetilmesi, yapılacak işlemin mümkün olduğunca en müsait zamanda ve en kısa sürede tamamlanması, hakkın kötüye kullanılmaması

2017/10048, K. 2019/1328, (UYAP Portal), E. T. 29.08.2022.

⁴⁶⁷ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 656.

⁴⁶⁸ Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 382; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 662; Yargıtay 18. HD, T. 17.05.2007, E. 2007/4207, K. 2007/4398, (UYAP Portal), E. T. 29.08.2022.

⁴⁶⁹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 383; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 663.

⁴⁷⁰ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 764.

gerekir.⁴⁷¹ Müsaade mecburiyeti söz konusu olan kat maliki, yapılacak işin niteliği olanak tanıdığı takdirde, işin kendisi için en uygun zamanda (örneğin seyahate çıkacağı dönemde) yapılmasını isteyebilir.⁴⁷²

Yine KMK m. 23/2 gereğince anataşınmazın bir kısmının harap olması durumunda, harap olan bağımsız bölüm, eklenti, ortak yer gibi yerlerin yeniden inşası için sağlam halde bulunan diğer bağımsız bölümlerin içinden ya da dışından yararlanılması gerektiği durumlarda da ilgili bağımsız bölüm maliklerinin ya da bu bağımsız bölümlerde başka bir sıfatla ikamet edenlerin bu duruma müsaade göstermeleri gerekir. Bu da kat malikinin müsaade mecburiyeti yükümlülüğüne kapsamına girer.

Örneğin; üst katta yer alan ve yıkılan bir bağımsız bölümün yeniden inşası sırasında, alttaki bağımsız bölümler önüne iskele kurulması hâlinde alttaki bağımsız bölüm maliklerinin yapılacak iş ve işlemler yönünden müsaade ve katlanma yükümlülükleri söz konusudur.⁴⁷³

Sağlam halde bulunan bağımsız bölüm maliklerince yeniden inşanın, mümkün olduğunca kendileri için en müsait zamanda ve fazlaca masraf gerektirmediği hâllerde kendilerini en az rahatsız edecek usul ve tekniklerden faydalanılarak yapılmasını isteyebilirler.⁴⁷⁴

Kat malikleri arasında müsaade mecburiyetini gerektiren durumlarda anlaşmazlık yaşandığı takdirde KMK m. 33 gereğince hâkimin müdahalesi yoluna başvurulması mümkündür.⁴⁷⁵

Bu noktada değinilmesi gerekli diğer bir husus ise; kat malikince müsaade mecburiyeti yükümlülüğü kapsamında müsaade gösterilmesine karşın, müsaadeye konu işin yapılması esnasında müsaade gösteren kat malikinin yahut o bağımsız bölümde ikamet edenlerin zarara uğraması hâllerinde zararın tazmini hususudur. Bu durum kanun koyucu tarafından KMK m. 23/3'de düzenleme altına alınmış olup, lehine müsaade gösterilen kat maliklerinin meydana gelen zararlardan sorumlu olduğu belirtilmiştir.⁴⁷⁶

⁴⁷¹ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 127; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 383; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 556.

⁴⁷² Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 78.

⁴⁷³ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119.

⁴⁷⁴ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 78-79.

⁴⁷⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 71; Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 127; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 110; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 78.

⁴⁷⁶ Yargıtay HGK, T. 28.02.2001, E. 2001/18-140, K. 2001/201 "*Kat mülkiyeti Yasası'nın. 23. madde*

Belirtmek gerekir ki, söz konusu zarara lehine müsaade gösterilen kat malikleri değil de işin ifasını yapan işçi, usta, yüklenici sebebiyet verse dahi TBK m. 66 gereğince ilgili kat maliki meydana gelen zarardan sorumlu olacaktır.⁴⁷⁷

Yasal düzenlemeden de açıkça anlaşıldığı üzere lehine müsaade gösterilen kat maliklerinin tazminat sorumluluğunun söz konusu olması için müsaade nedeniyle ilgili bağımsız bölüm malikinin bir zararının doğmuş olması gerekir. Salt geçişe ya da girişe izin verilmesi, bir kısım işlemlerin yapılmasına müsaade gösterilmesi nedeniyle müsaade gösteren kat malikince tazminat isteminde bulunulamayacağı gibi, lehine müsaade gösterilen bağımsız bölüm malikinin de tazminat sorumluluğu doğmayacaktır.⁴⁷⁸

Örneğin; çatıda yapılması gereken tamirat için başka geçiş bulunmadığı durumda çatı katında yer alan bağımsız bölüm malikinin, bağımsız bölümden geçişe müsaade gösterme zorunluluğu vardır. İlgili çatı katı malikince salt bu geçiş nedeniyle tazminat isteminde bulunulamaz.⁴⁷⁹ Ancak çatı katına yapılan geçişler nedeniyle bağımsız bölümün kirlenmesine sebebiyet verilmiş olması durumunda, meydana gelen bu zarara ilişkin tazminat isteminde bulunabilir. Bu takdirde, lehine müsaade

hükmü çerçevesinde somut olay incelendiğinde; 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlere giriş izni, bir ya da birkaç bağımsız bölümde veya tesislerinde oluşan bir hasar ve bozukluğun giderilmesi yahut anayapının bir kısmının harap olması nedeniyle değil, anayapının bütünü ile sağlamlaştırılması ve dayanıklılığının artırılması için istenilmiş bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesinin ilk fıkrası gereğince anataşınmazın sağlamlığını titizlikle korumakla yükümlü bulunan tüm kat maliklerinin katılım ve katlanmasını gerektiren böyle bir onarım ve güçlendirme çalışması, tüm kat maliklerinin ve onların bağımsız bölümlerinde başka sıfatla oturanların can ve mal emniyeti açısından zorunluluk arz etmektedir. O halde, her kat malikinin ve bağımsız bölümde başka sıfatla oturanların bu konuda iyi niyetli ve özverili davranması, aynı ölçüde fedakârlık göstermesi gerekir. Birlikte raporuna göre acilen gerçekleştirilmesi zorunlu olan bu nitelikteki onarım çalışmasına kat malikleri kurulu kararı uyarınca öteki kat malikleri katılmış ve bağımsız bölümlerindeki kolonlar mantolama sistemi ile sağlamlaştırılmış iken, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerde de zorunlu olan benzeri işlemlerin yapılabilmesi için gerekli izni vermekte zorluk çıkaran, dava açılmasına ve anayapının onarımının geciktirilmesine neden olan (bu davadan önce alınmış tahliye kararı uyarınca da bağımsız bölümleri boşaltıp teslim etmek zorunda bulunan) davalı kiracılara-çalışamayacakları günler için uğrayacakları zarar karşılığı olarak-tazminata hükmedilmesi mümkün değildir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 29.08.2022.

⁴⁷⁷ Göknaç, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 127; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 34.

⁴⁷⁸ Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119; Yargıtay 18. HD, T. 12.12.2005, E. 2005/8181, K. 2005/10981 "Kat mülkiyeti yasasının 23. maddesindeki zarar, henüz meydana gelmemiş iken onun tahsiline karar vermek mümkün değildir. Bu gibi hallerde ancak ileride doğacak zararı karşılamak amacıyla avans niteliğinde bir paranın bloke edilmesinden söz edilebilir ise de davacının öncelikle tahsil isteminde bulunup tahsil gereken bu paranın ayrıca bloke edilmesini istemiş olması karşısında henüz doğmayan (bu nedenle de niteliği ve miktarı belli olmayan) bir zararla ilgili olarak açılan davanın reddi yolunda hüküm kurulması gerekir.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 30.08.2022.

⁴⁷⁹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 383; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 664; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119.

gösterdiği kat maliklerinin tazminat sorumluluğu söz konusudur.⁴⁸⁰ Yine gösterilen müsaadenin niteliği gereğince ilgili bağımsız bölümün belli bir süre için kullanılmasının mümkün olmadığı ve ilgili bağımsız bölümde ikamet edenlerin belirli bir süre boyunca bir bağımsız bölümü kiralama durumları ortaya çıktığı durumlarda, kiralama bedelleri bu zarar kapsamında kalacaktır. Bu durumda söz konusu kira bedellerinin, taşınma masraflarının tazmininin talep edilmesi mümkündür.⁴⁸¹

Müsaade gösterme yükümlülüğü bulunan ilgili kat maliki ya da başka bir sıfatla bağımsız bölümde ikamet edenler, müsaadenin gösterilmesi hâlinde zarara uğramaları kesin olan ve öncesinde zararın miktarının tespitinin mümkün olduğu bu durumlarda, zarar miktarının önceden ödenmesini isteyebilir, ödeme yapılmadığı takdirde (acil durumlar hariç olmak üzere) müsaade göstermekten kaçınabilir.⁴⁸² Zira KMK m. 23/3’de kanun koyucu uğranılacak zararların “*derhal*” ödenmesi gerektiğini hüküm altına almıştır. Bu sebeple öncesinde öngörülmesi mümkün zararların (örneğin yukarıda verilen örnekten hareketle, kira bedelleri ve taşınma masraflarının) peşin ödenmesi gerekir.⁴⁸³ Ancak tespiti mümkün olmayan zararlar yönünden zarar doğduktan sonra istenilecektir.⁴⁸⁴

2.3.9 Bağımsız bölümleri ve eklentileri tahsis gayesine uygun kullanma

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24’de kat malikleri yönünden bir kısım yasak işler sayılmış olup, bu yasak işler kanunun sistematığında kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri kapsamında ele alınmıştır. KMK m. 24’ün madde başlığında “*yasak işler*” ibaresine yer verilmiş ise de KMK kapsamında kat malikleri için tüm yasak işler bu düzenlemede yer almamaktadır. Yasak işlerden kasıt; anayapının ve özellikle bağımsız bölümlerin tahsis edildikleri kullanım biçimlerine ilişkin

⁴⁸⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 119.

⁴⁸¹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 383; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 663-664.

⁴⁸² Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 79.

⁴⁸³ Aksi yönde görüş için bkz. Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 768; Yargıtay 18. HD, T. 03.12.2015, E. 2015/10623, K. 2015/17695 “*Kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle muhtemel zarar karşılığı avansın belirlenip depo edilmesi, yapılacak tamiratın ne kadar zaman süreceği konusunda bilirkişiden ek rapor alınıp onarımın yapılacağı zamanın ve süresinin de belirlenmesi gerekir.*”, (UYAP Portal), E. T. 30.08.2022.

⁴⁸⁴ Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 384; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 664-665; Yargıtay 18. HD, T. 12.12.2005, E. 2005/8181, K. 2005/10981, (UYAP Portal), E. T. 30.08.2022.

yasaklamalardır.⁴⁸⁵ Bu nedenle KMK m. 24’de yasal düzenleme altına alınan kat maliklerinin söz konusu bu borç ve yükümlülüğünü esasen “*bağımsız bölümlerin tahsis gayelerine uygun şekilde kullanılması borç ve yükümlülüğü*” olarak da adlandırılabilir.⁴⁸⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 12’de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyetinin kurulması için, anataşınmazda yer alan bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak belirlenen arsa payları ile kat, daire, iş bürosu gibi nitelikleri ve birden başlayıp sırayla giden numarasını içerir listenin tapu müdürlüğüne verilmesi gerekir. Anılan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyeti kurulurken her bir bağımsız bölümün niteliğinin de tespit edilmesi gerekir.⁴⁸⁷ Bağımsız bölümlerin nitelikleri tespit edilip, tapu müdürlüğüne bu husustaki listenin verilmesi ve gerekli tescil işleminin gerçekleşmesi ile kat maliklerinin bağımsız bölümleri niteliklerine (özümlenme amacına) uygun kullanma yükümlülükleri doğmuş olur.⁴⁸⁸ Bu nedenle verilecek listeye salt “*kat*” ya da “*daire*” yazılması yeterli değildir.⁴⁸⁹ Her bir bağımsız bölümün niteliğinin (mesken, iş yeri, ticaret yeri, dükkân vs.) özellikle tespiti gerekir. Yapılacak olan nitelendirmenin özenle yapılması gerekir. Zira aşağıda da açıklanacağı üzere KMK m. 24’de yer alan yasaklar esasen bu durum ile ilişkilidir. Kat mülkiyetinin kurulması aşamasında bağımsız bölüm niteliklerinin tespitinde özenli davranılmadığı takdirde geri dönülmez sonuçlara sebebiyet vermesi ihtimal dâhilindedir.

Kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir anataşınmazdaki bağımsız bölümlerin tapu sicilinde belirtilen niteliklerine uygun şekilde kullanılması gerekir. Bu kat malikleri için bir yükümlülüktür.⁴⁹⁰

Kanun koyucu tarafından anataşınmazda yer alan bağımsız bölümlerin tahsis gayelerine uygun şekilde kullanılmaması hâlinde diğer kat maliklerinin huzurunu bozacağı ve bundan rahatsız duyacakları öngörülerek bağımsız bölümlerin tahsis gayelerine uygun kullanılmasını sağlayıcı nitelikte bir kısım yasaklamalar yasal

⁴⁸⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 569.

⁴⁸⁶ Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 72.

⁴⁸⁷ bağcı, Ömer, “*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 1, (Mart 2017), s. 302.

⁴⁸⁸ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 650.

⁴⁸⁹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 121.

⁴⁹⁰ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 569.

düzenleme altına alınmıştır.⁴⁹¹ Bu bağlamda kanun koyucu tarafından bağımsız bölümün özgülenme amacına aykırı kullanılması yeterli sayılmış, diğer kat maliklerinin bu durumdan rahatsız olup olmadıklarının tespitine gerek görülmemiştir.⁴⁹² Niteliği itibariyle KMK m. 24, kat mülkiyetinde kat maliklerinin bağımsız bölümleri diledikleri şekilde kullanmaktan alıkoyan ve bu kapsamda mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte bir yasal düzenlemedir.⁴⁹³

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 74 gereğince KMK m. 24’de yer alan yasal düzenleme, toplu yapılar için de kıyasen uygulanacaktır.⁴⁹⁴ KMK m. 24’de yer alan yasaklamalar konusunda doktrinde “kesin yasak işler” ve “oybirliği ile yapılabilen işler” ayrımı yapılmıştır.⁴⁹⁵

Doktrinde “kesin yasak işler” olarak tanımlanan ve KMK m. 24/1’de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir anataşınmazda, tapu sicilinde mesken, işyeri ya da ticaret yeri vasfı ile kayıtlı bulunan bir bağımsız bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi işletmelerin kurulması yasaktır. Kat maliklerince bu durumun aksinin kararlaştırılması da mümkün olmayıp, yapılmış olan ve bu yönde aykırı düzenlemeler içeren sözleşmeler de hükümsüzdür. Dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler ise bu yasak kapsamında değildir (KMK m. 24/1).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/1’de belirtilen yerler tahdidi olarak sayılmamış olup, yasal düzenlemede belirtilen yerlere eşdeğer nitelikteki yerlerin de açılması mümkün değildir. Yasaklamaya konu işletmelerin niteliği gözetildiğinde, kanun koyucu tarafından kat mülkiyeti rejimine tabi taşınmazda oturanların can güvenlikleri ve sağlıkları gözetilerek tehlike ve huzursuzluk yaratacak nitelikteki çalışmaların yapıldığı işletmelerin yasak kapsamına alındığı anlaşılmaktadır.⁴⁹⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/1’de yer alan yasal düzenlemeden kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir anataşınmazda hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi işletmelerin kurulmasının kesinlikle mümkün olmadığı sonucuna varılmaması gerekir. Zira anılan yasal düzenlemede söz konusu yasaklama tapu

⁴⁹¹ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 118; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 72.

⁴⁹² Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 673.

⁴⁹³ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 650.

⁴⁹⁴ Şengül, *Toplu Yapılar*, s. 486; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 376.

⁴⁹⁵ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 127-128; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 570.

⁴⁹⁶ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 391; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 673; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 570.

sicilinde mesken, işyeri ya da ticaret yeri vasfı ile kayıtlı bulunan bir bağımsız bölümde ilgili işletmelerin kurulamayacağı belirtilmiştir. Hâlbuki kat mülkiyetinin kurulması aşamasında bağımsız bölümlerin hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı vasfı ile tescil ettirilmesi hâlinde bu işletmelerin kurulması mümkündür. Bu noktada bir yasaklayıcı düzenleme bulunmamaktadır.⁴⁹⁷

Kat mülkiyeti kurulduktan sonra mesken, işyeri ya da ticaret yeri vasfı ile tescil edilen bir bağımsız bölümün vasfının hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı olarak çevrilmesi mümkün değildir.⁴⁹⁸ Zira bunun mümkün olduğunun kabulü hâlinde KMK m. 24/1’de yer alan “*aykırı sözleşmelerin geçersizliğine*” yönelik emredici hükmün bertaraf edilmesine imkân tanınmış olur.⁴⁹⁹

Doktrinde “*oybirliği ile yapılabilen işler*” olarak tanımlanan ve KMK m. 24/2’de yer alan yasal düzenleme uyarınca tapu sicilinde mesken vasfı ile kayıtlı bağımsız bölümde belirli nitelikteki yerlerin açılabilmesi kat malikleri kurulunun alacağı karara bırakılmıştır. Bu yerlerin açılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekmektedir. KMK m. 24/2’de örnekleyici olarak sayılan bu yerler; sinema salonu, tiyatro salonu, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerlerdir.⁵⁰⁰ Bu yerler Yasa’da örnekleyici nitelikte sayılmış olup, yerlerin kat malikleri kurulunun oybirliği ile almış olduğu karar bulunmadıkça, prensip olarak mesken kavramı ile bağdaşmayan, diğer bağımsız bölümleri mesken olarak kullanan kat maliklerini rahatsız edecek, onların huzurlarının bozulmasına sebebiyet verecek, onların mahremiyetlerini zedeleyecek nitelikteki yerlerin açılması mümkün değildir.⁵⁰¹

⁴⁹⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 74; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 121; Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 128.

⁴⁹⁸ Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 128; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 73; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423.

⁴⁹⁹ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 73; Bağcı, “*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihi*”, s. 315.

⁵⁰⁰ KMK Tasarısı’nda m. 24/2’de yer alan mevcut düzenleme yerine maddede belirtilen yerlerin, anayapının bodrum ve zemin katlarda bulunması ve kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacakları karar şartı ile açılabilmesi öngörülmüştü. Meclis’te yapılan görüşmeler esnasında bu gibi yerlerin yalnızca bodrum ve zemin katta açılmayacağı, binanın diğer katlarında da açılmasının mümkün olduğu, özellikle pavyon, kafeterya, bar gibi yerlerin binanın en üst katlarında açılacağı yönündeki eleştiriler üzerine bodrum ve zemin katta yer alma şartı Tasarı’dan çıkartılmış ve bu şekilde kabul edilmiştir. Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 121; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 394; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 677.

⁵⁰¹ Reisoglu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 72.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/1'de tapu sicilinde iş yeri ya da mesken olarak tescil edilen bağımsız bölümler arasında fark gözetilmeksizin belirtilen işletmelerin ve kuruluşların açılmayacağı kesin olarak yasaklanmasına karşın, KMK m. 24/2'de yalnızca mesken olarak tescil edilen bağımsız bölümler yönünden belirtilen yerlerin açılması oybirliği ile karar alınması şartına bağlanmıştır.⁵⁰²

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/2'de yer alan yasal düzenlemede sayılan yerlerin niteliği nazara alındığında, anılan yasal düzenleme ile birlikte esasen mesken vasfı ile tapuya tescil edilen bir bağımsız bölümde kat maliklerince oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça işyeri açılması yasaklanmıştır.⁵⁰³

Kat malikleri kurulu tarafından oybirliği ile karar alınmasından kasıt; bütün kat maliklerinin toplantıya katılması ve olumlu oy kullanmalarıdır. Toplantıya bir kısım kat maliki katılıp, toplantıya katılan tüm maliklerce olumlu oy kullanılsa dahi söz konusu koşul gerçekleşmemiş olacaktır. Zira anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin toplantıya katılması ve tüm kat maliklerince olumlu oy kullanılması gerekir.⁵⁰⁴ Karar defterine geçirilmeksizin, yalnızca kat maliklerinin onaylarını içeren bir yazı, söz konusu yerlerin açılması için yeterli olmaz.⁵⁰⁵

Kat malikleri kurulunca bu hususa ilişkin olarak oybirliği ile karar alındığı takdirde karardan bir suret (noterlikçe onanmış hâli) ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurulması durumunda söz konusu karar, tüm bağımsız bölümlere ait tapu kayıtlarına şerh edilecektir (KMK m. 24/4).⁵⁰⁶ Tapu kaydına tesis edilecek bu şerh, bağımsız bölümü sonradan devralan kimseler yönünden uyarıcı bir fonksiyon

⁵⁰² Arcak - Erdoğan, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, s. 394; Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 676; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 571; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 680; Yargıtay 20. HD, T. 05.02.2018, E. 2017/1251, K. 2018/630, (UYAP Portal), E. T. 05.09.2022; Yargıtay 18. HD, T. 23.02.2016, E. 2016/486, K. 2016/2923, (UYAP Portal), E. T. 05.09.2022.

⁵⁰³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 572; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 378; Yargıtay 20. HD, T. 26.02.2019, E. 2017/9992, K. 2019/1283 "Somut olayda, tapuda mesken nitelikli bağımsız bölümün mühendislik bürosu şeklinde işyeri olarak kullanıldığı, yönetim planında ise mesken nitelikli bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılabilmesine yönelik bir düzenlemenin bulunmadığı, bu yönde kat malikleri kurulunda oy birliğiyle alınmış bir kararının da olmadığı anlaşıldığına göre, yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler gereği davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.", (UYAP Portal), E. T. 05.09.2022; benzer yönde İstanbul BAM 49. HD, T. 23.02.2022, E. 2020/1398, K. 2022/350, (UYAP Portal), E. T. 05.09.2022.

⁵⁰⁴ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 118; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 72; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 75; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 395; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 677-678; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 572.

⁵⁰⁵ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 122-123; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 684-685; Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 379.

⁵⁰⁶ Gökmar, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 128.

sağlayacaktır.⁵⁰⁷ Zira bir kimse devralacağı bağımsız bölümün altına pavyon olarak işletilen bir yerin bulunduğunu bilmemesi hâlinde bundan zarar görebilir. Söz konusu bu şerh, bu tür sürprizleri engelleme amacı gütmektedir.⁵⁰⁸ Şerh verilmesi talebi kat maliklerinden herhangi birisi tarafından yapılabileceği gibi yönetici tarafından da yapılabilir.⁵⁰⁹

Belirtmek gerekir ki; gerek KMK m. 24/1 gerekse de KMK m. 24/2’de belirtilen yasaklamalar kapsamına girmeyen bir yerin anataşınmazda açılabilmesi için diğer kat maliklerinin iznine ihtiyaç bulunmamaktadır. Ancak kat maliklerince yönetim planında bu yasaklamalar kapsamına girmeyen yerler yönünden aksine anlaşma yapılabilmesi mümkündür.⁵¹⁰ Örneğin; kat maliklerince tapuda işyeri vasfı ile tescil edilen bir bağımsız bölümde kahvehane yahut bar açılmayacağına dair yönetim planında düzenleme yapılması hâlinde bu yerlerin açılması mümkün olmayacaktır.⁵¹¹

Burada dikkat edilmesi gereken husus, kat maliklerince KMK’nın emredici hükümlerine aykırı teşkil etmeyen hususlarda anlaşma yapılabilmesidir. Yukarıda da belirtildiği üzere KMK m. 24/2’de sayılan yerlerin açılması için öngörülen oybirliği koşulu tapuda mesken vasfı ile tescilli bağımsız bölümler yönünden geçerlidir. Oysaki tapuda işyeri vasfı ile tescil edilmiş bir bağımsız bölümde KMK m. 24/2’de sayılan yerlerin açılması için diğer kat maliklerinin iznine ve onayına gereklilik bulunmamaktadır.⁵¹² Bu kapsamda kat maliklerince bunun aksine sözleşme

⁵⁰⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 76; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 578; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 690; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423.

⁵⁰⁸ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 122.

⁵⁰⁹ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 401; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 685.

⁵¹⁰ Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, s. 83; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 380; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 581; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 423; Yargıtay 20. HD, T. 15.10.2019, E. 2019/2919, K. 2019/5913 "*Tapuda mesken nitelikli bağımsız bölümün dış muayenehanesi olarak kullanıldığı, anataşınmazın yönetim planında da mesken nitelikli bağımsız bölümlerin başka amaçla kullanılmayacağına düzenlendiği, tapu kaydında mesken olan bağımsız bölümün ticari iş yeri olarak kullanılmasının önlenmesine dair karar verilmesi yerindedir.*", (UYAP Portal), E. T. 07.09.2022; benzer yönde İstanbul BAM 36. HD, T. 01.10.2021, E. 2019/1916, K. 2021/1881, (UYAP Portal), E. T. 07.09.2022.

⁵¹¹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 581; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 380.

⁵¹² Bursa BAM 4. HD, T. 22.09.2021, E. 2021/118, K. 2021/1331 "*Getirilen tapu kayıtlarından 7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerin iş yeri niteliği ile tapuya kayıtlı olduğu görülmektedir. İş yeri niteliğindeki bağımsız bölümde pastahane açılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır. İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlığına İlişkin Yönetmelik'in 5.maddesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24.maddesi ile uyumlu bir şekilde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlere ve iş yeri olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin umuma açık istirahat ve eğlence yeri olarak açılmasına yönelik düzenlemeler mevcut olup, fırın, pastahane olarak kullanılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Mahkemeye toplanan deliller, yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda kiracıların iş yeri olan bağımsız bölümlerde yapmış oldukları için çevreye ve diğer bağımsız bölümlere zarar verici nitelikte olmadığı anlaşılmakla davacıların pastahane ve unlu mamuller imalatı şeklinde kullanılmasına yönelik faaliyetin önlenmesi ve rahatsızlığın giderilmesine ilişkin talebin reddi doğru olmuştur.*",

yapılması (KMK’da bu yönde bir yasaklayıcı düzenleme bulunmadığından) mümkündür.⁵¹³

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24/1’de dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin yasak kapsamında olmadığı belirtilmiş olup, bu noktada mesken vasfı ile tapu siciline kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin muayenehane olarak kullanılabilmesi için de kat maliklerinin oy birliği ile karar almaları gerekir gerekmediği hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir. Doktrinde bu hususta farklı görüşler söz konusudur.

Doktrinde, bir kısım yazarlara göre; KMK m. 24/1’de dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin yasak kapsamında olmadığı belirtilmiş olup, bu bağlamda muayenehanelerin açılması yasaklanan hususlar arasında değildir. Ancak bu durumun yasaklanmamış olması, kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış karar bulunmadığı hâlde mesken vasfı ile kayıtlı bir bağımsız bölümde muayenehane açılabileceği anlamına gelmemektedir. Zira kanun koyucu KMK m. 24/2 gereğince mesken vasfı ile tapu sicilinde kayıtlı bir bağımsız bölümün mesken dışı bir amaçla kullanılabilmesini (yasak olan işler saklı kalmak kaydıyla) kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınacak karar koşuluna bağlamıştır. Bu nedenle mesken vasfı ile tapu siciline kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin muayenehane olarak kullanılabilmesi için de kat maliklerinin oy birliği ile karar almaları gerekir.⁵¹⁴

Doktrindeki diğer görüşe göre ise kanun koyucu tarafından KMK m. 24/1’de dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin yasak kapsamında olmadığı belirtilmiş olup, KMK m. 24/2’de yer alan düzenlemede oybirliği aranan yerler arasında muayenehaneler sayılmamıştır. Bu nedenle mesken olarak tescil edilen bir bağımsız bölümde kat maliklerinin izni aranmaksızın muayenehane açılması ve bu şekilde kullanılması mümkündür. Bağımsız bölüm işyeri olarak kayıtlı ise muayenehane olarak kullanılması evleviyetle mümkündür.⁵¹⁵

(UYAP Portal), E. T. 07.09.2022.

⁵¹³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 581.

⁵¹⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 74; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 75; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 573-574; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 699; Tiryaki, Büşra, “*Bağımsız Bölümlerin Kullanım Biçimine Getirilen Yasaklar*”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 18, S. 2, (Ekim 2021), s. 1220.

⁵¹⁵ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 392; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 674; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 378.

Yargıtay, yönetim planında aksi yönde hüküm bulunmaması koşuluyla mesken olarak tescil edilen bir bağımsız bölümde kat maliklerinin izni aranmaksızın muayenehane açılması ve bu şekilde kullanılmasının mümkün olduğu görüşünü benimsemiştir.⁵¹⁶ Bölge Adliye Mahkemesi kararlarında da aynı görüş benimsenmiştir.⁵¹⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24 kapsamında değerlendirilmesi gereken yerlerden birisi de bürolardır. Avukatlık bürosu, muhasebe bürosu gibi yerlerin kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu taşınmazlardaki mesken vasfı ile tapuya tescilli bulunan bağımsız bölümlerde açılıp açılmayacağı hususu önem arz etmektedir. 2011 yılına kadara bu hususta doktrinde ve uygulamada farklı görüşler söz konusu olmasına karşın, 2011 yılında yürürlüğe konulan 6111 sayılı Yasa ile KMK m. 24'e eklenen 3. fıkra ile söz konusu görüş ayrılıkları giderilmiştir. KMK m. 24/3 gereğince avukatlık büroları ve hukuk büroları ile serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavir büroları yönünden meslek kanunlarında yasal düzenleme yapıncaya kadar söz konusu büroların faaliyetlerine devam edeceği hüküm altına alınmış, bu süre de maddenin yürürlük tarihinden itibaren iki yıl ile sınırlandırılmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 23/3'de yer alan yasal düzenleme nazara alınarak gerek Avukatlık Kanunu'nda gerekse de Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda yasal düzenleme yapılmış ve ilgili mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü bürolar yönünden herhangi bir yasaklamanın söz konusu olmadığı hüküm altına alınmıştır. Hatta kanun koyucu bu bürolar yönünden ayrıksı bir düzenlemeye de yer vermiş olup, bu büroların açılması konusunda kat maliklerince aksine anlaşma yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu bağlamda mesken vasfı ile tapuya tescilli bağımsız bölümlerde avukatlık büroları büroları ile serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavir bürolarının açılması mümkündür. Bu yönden diğer kat maliklerinin iznine yahut onayına da gereklilik bulunmamaktadır. Yönetim planında aksi yönde bir düzenleme yer verilse dahi söz konusu düzenlemeler geçersiz kabul edileceğinden, bu büroların açılmasına engel teşkil etmeyecektir.⁵¹⁸

⁵¹⁶ Yargıtay 18. HD, T. 02.11.2010, E. 2010/11770, K. 2010/14395, (UYAP Portal), E. T. 09.09.2022; Yargıtay 18. HD, T. 09.04.2009, E. 2009/2711, K. 2009/3936, (UYAP Portal), E. T. 09.09.2022.

⁵¹⁷ Bursa BAM 4. HD, T. 10.02.2022, E. 2021/890, K. 2022/261, (UYAP Portal), E. T. 09.09.2022; Adana BAM 5. HD, T. 09.01.2020, E. 2018/1800, K. 2020/19, (UYAP Portal), E. T. 09.09.2022.

⁵¹⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 576-578; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 694-695; Söz konusu düzenlemeye yönelik eleştiriler için bkz. Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 421-422.

Doktrinde avukatlık büroları ve hukuk büroları ile serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavir büroları yönünden getirilen bu istisnai düzenleme haklı şekilde eleştirilmektedir.⁵¹⁹ Kanaatimizce de avukatlık büroları ve hukuk büroları ile serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavir büroları ile diğer mesleki faaliyetlerin ifa edildiği işyerleri arasında somut bir fark ortaya konulmadan, herhangi bir geçerli gerekçeye yer verilmeden getirilen bu istisnai düzenleme hakkaniyete aykırılık teşkil etmektedir.

Sonuç olarak; mevcut durumda, tapu sicilinde mesken vasfı ile kayıtlı bir bağımsız bölümün, yönetim planında aksine düzenleme bulunmaması koşuluyla, kat malikleri kurulunca oybirliği ile karar alınmadıkça avukatlık büroları ve hukuk büroları ile serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavir büroları haricinde işyeri açılması, faaliyette bulunulması mümkün değildir.⁵²⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 24’de esasen bağımsız bölümlerin tahsis gayesine uygun şekilde kullanma yükümlülüğünden söz edilmiş ise de eklentilerin de tahsis gayelerine uygun şekilde kullanılmaları gerekir.⁵²¹

⁵¹⁹ Tiryaki, “Yasaklar”, s. 1234; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 421-422; Bağcı, “*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihi*”, s. 313; Üner Er, Berna Canan, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Erciyes Üniversitesi: Kayseri, Yüksek Lisans Tezi, 2018), s. 39-40.

⁵²⁰ Yargıtay 20. HD, T. 26.02.2019, E. 2017/9992, K. 2019/1283, (UYAP Portal), E. T. 10.09.2022.

⁵²¹ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 653; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 703; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 419.

3. KOMŞULUK HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN İHLÂLİNDE DAVA HAKKININ KULLANILMASI

3.1 Hâkimin Müdahalesi

3.1.1 Genel olarak

Çalışmamızda daha önce de belirtildiği üzere kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir bina, niteliği itibariyle aynı çatı altında bir arada yaşamayı gerektirir.⁵²² Aynı çatı altında bir arada yaşayan kat malikleri arasında niteliği itibariyle komşuluk hukuku bağlamında sıkça uyuşmazlıkların ortaya çıkacağını öngören kanun koyucu tarafından KMK’da uyuşmazlıkların önlenmesi için bir kısım katı yasal düzenlemelere yer verildiğini daha önceki bölümlerde ayrıntıları ile açıklamıştık. Kanun koyucu tarafından uyuşmazlıkların kısa ve etkin bir biçimde çözülmesi de amaçlanmış ve bu kapsamda da genel hükümlerden ayrıkısı düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemelerden birisi de KMK m. 33’de yer alan “*hâkimin müdahalesi*” başlığını taşıyan yasal düzenlemedir.⁵²³

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33’de yer alan yasal düzenleme KMK’ya dayalı olarak meydana gelecek uyuşmazlıkların çözümü için mahkemeye başvuruda bulunmanın yasal dayanağını oluşturmaktadır.⁵²⁴

⁵²² Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 145; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 294.

⁵²³ KMK m. 33: “*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye teahhüt veya tebliğ eder. Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemeye, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.*”

⁵²⁴ Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 520.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/2’de yer alan yasal düzenleme uyarınca hâkim tarafından ilgililer dinlendikten sonra, KMK’ya, yönetim planına ve bunlarda hüküm bulunmayan hâllerde gelen hükümlere ve hakkaniyete göre uyumsuzluğa ilişkin karar verilecektir. Yasal düzenlemede hâkim tarafından ilgililer dinlendikten sonra derhal karar verileceği belirtilmiş olup, düzenleme ile kurulması amaçlanan mekanizmanın, bilinen anlamda bir davadan farklı olduğunu söyleyebilmek mümkündür. Ancak uygulamada söz konusu hâkim tarafından yapılacak müdahalenin farklı bir mekanizma olmadığı, bilinen anlamda bir dava olduğu yolunda görüş benimsenmiş ve uygulama bu şekilde gelişmiştir.⁵²⁵ Bu kapsamda hâkimin müdahalesini isteme, dava yoluyla ileri sürülebileceği uygulamada benimsenmiştir. Bu bağlamda da çalışmamızda hâkimin müdahalesi yolu, dava olarak ele alınmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereğince iki durumda hâkimin müdahalesini isteme, diğer bir anlatımla KMK m. 33 gereği dava açılması mümkündür;

1-Kat malikleri kurulu tarafından verilen kararların iptali,⁵²⁶

2-Kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle hâkimin müdahalesinin istenmesi.⁵²⁷

3.1.2 Kat malikleri kurulu kararının iptali davası

3.1.2.1 Genel olarak

Kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu anataşınmazın yönetimi esasen kat malikleri kuruluna aittir (KMK m. 27). Bunun nedeni kanun koyucu tarafından kat maliklerinin anataşınmazın yönetimine etkin bir şekilde katılmalarını ve bu kapsamda haklarının korunmasını sağlamalarını öngörmesidir.⁵²⁸

Kat malikleri kurulu, kural olarak toplantıya katılım sağlayan kat maliklerinin oy çokluğu ile karar verir. Ancak bu durum ana kural olmakla birlikte KMK’da alınacak kararın niteliği gereğince farklı karar yeter sayısı da öngörülmüştür. Örneğin; KMK

⁵²⁵ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 152-153; Bu nedenle KMK m. 33’de yer alan yasal düzenlemede “*hâkimin müdahalesi*” ibaresinin kullanılmasının hatalı olduğu belirtilmiştir. Bu hususta bkz. Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 899; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 94.

⁵²⁶ Kat malikleri kurulu kararının iptali için hâkimin müdahalesi istenebileceği gibi kurul kararının yokluğunun ya da hükümsüzlüğünün tespiti için de bu yola başvurulabilir. Bu anlamda salt iptal davasından söz etmek teknik açıdan doğru değildir. Delikaya, *Hâkimin Müdahalesi*, s. 38.

⁵²⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 803; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 94; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 140.

⁵²⁸ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 141.

m. 19/2 gereğince ortak yerlerde ortak yerlerde yapılacak onarım, tesis ve değişikliklerde, tüm kat maliklerinin beşte dördünün olumlu oyu gerekir.⁵²⁹ Yine ortak yerlere faydalı yenilik ve ilavelerin yapılması (KMK m. 42/1), engelliler için zorunluluk arz eden yenilik ve ilavelerin yapılması (KMK m. 42/2), anataşınmazda ısı yalıtımı yapılması, ısıtma sisteminin yakıt türünün değiştirilmesi ya da ısıtmada merkezi sistemden ferdi sisteme yahut ferdi sistemden merkezi sisteme geçilmesi (KMK m. 42/4) için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar almaları gerekir. Yine kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar alınmasını gerektiren durumlarda söz konusudur. Bunlar; anataşınmaza bağımsız bölüm ilavesinin yapılması (KMK m. 44), anayapının dış duvarlarının, çatısının reklam için kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin yapılmasında (KMK m. 45) kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar alınması gerekir.

Kat malikleri kurulu kararının iptali davası açılması için öncelikli koşul, kat malikleri kurulunca verilmiş bir kararın bulunmasıdır.⁵³⁰ Ortada kat malikleri kurulunca verilen bir karar mevcut değilse hâliyle bu davanın açılması da mümkün değildir. Bu kapsamda yönetim kurulu tarafından verilen kararlara karşı bu yola başvurulması mümkün değildir.⁵³¹ Yönetim kurulu kararının iptalini isteyen kat maliki tarafından kat malikleri kuruluna bu hususta başvuruda bulunulup, kat malikleri kurulunca aksi yönde karar verilmesi hâlinde dava açılması söz konusu olacaktır.⁵³²

Bu noktada belirtmek gerekir ki, kamuoyu tarafından 7. Yargı Paketi olarak adlandırılan “*Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına alınması öngörülmektedir. Bu kapsamda yapılacak değişiklik ile birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunlu olacaktır.⁵³³ Bu itibarla, söz

⁵²⁹ 2007 yılında 5711 sayılı Yasa’nın 8. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde ortak yerlerde yapılacak tesis, onarım ve değişikliklerde tüm kat maliklerinin rızası aranmaktayken, değişikliklerle birlikte kat maliklerinin beşte dördünün rızası yeterli görülmüştür, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm> (E.T. 12.09.2022); Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 312.

⁵³⁰ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 804.

⁵³¹ Yargıtay 18. HD, T. 27.04.2006, E. 2006/2585, K. 2006/3564, (UYAP Portal), E. T. 12.09.2022.

⁵³² Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 142.

⁵³³ <https://www.haberturk.com/kirada-zorunlu-arabulucuk-3552568-ekonomi>, E.T. 07.01.2023.

konusu Kanun Teklifi'nin yasalması hâlinde kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik açılacak davalarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması gerekecektir.

Bu noktada “*Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükümünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmasının uygulama açısından fayda sağlayıp sağlamayacağı hususunun değerlendirilmesi gerekir. Kanaatimizce 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıkların tamamının zorunlu arabuluculuk kapsamına alınmasının uygulamada sorunlar doğuracaktır. Çalışmamızın da konusunu oluşturan ve uygulamada sıklıkla karşılaşılan uyuşmazlıkların nitelikleri gözetildiğinde bir kısım hususlarda arabulucuya başvurmanın dava şartı olarak öngörülmesi taraflar arasındaki uyuşmazlığın kısa sürede ve etkin biçimde sonuçlandırılmasını sağlayacaktır. Ancak bazı hususlara ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuk çerçevesinde çözümlenmesi uyuşmazlığın niteliği gereği mümkün olmayacağından arabuluculuk süreci taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü için ek külfet yaratacaktır.

Örneğin; uygulamada sıklıkla karşılaşılan kat malikinin genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâli, müsaade mecburiyeti, zararın tazmini gibi uyuşmazlıklarda uyuşmazlığın arabuluculuk müessesesi çerçevesinde çözümlenmesi mümkündür. Bu bağlamda bu uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurmanın dava şartı olarak öngörülmesi taraflar arasındaki uyuşmazlığın kısa sürede ve etkin biçimde sonuçlandırılmasını sağlayacağını söyleyebiliriz. Ancak, kat malikleri kurulu kararının yokluk yahut mutlak butlan nedeniyle hükümsüz olduğunun tespiti gibi hâllerde uyuşmazlığın arabuluculuk çerçevesinde çözümlenmesi uyuşmazlığın niteliği gereği mümkün olmayacağından arabuluculuk süreci taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü için ek külfet yaratacağını söyleyebiliriz.⁵³⁴

⁵³⁴ Belirtmek gerekir ki, doktrinde bazı yazarlar yokluk yahut mutlak butlan hâllerinde dava açılmasına gereklilik bulunmadığı görüşündedir. Bu hususta bkz. Özmen - KIR, *Şerh ve Eleştiri*, s. 89.

3.1.2.2 Davanın tarafları

3.1.2.2.1 Davacı taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereğince kat malikleri kurulunca verilen kararın iptal edilmesi için hâkimin müdahalesi yoluna başvurma, dava açma hakkı kural olarak kat maliklerine aittir.⁵³⁵ Zira yasal düzenlemede “*her kat maliki*” ifadesine yer verilmiş olup, bu ifadeden anlaşılması gereken de bu dava hakkının yalnızca kat maliklerine ait olduğudur. Ne var ki uygulamada yasal düzenlemenin lafzından anlaşılmanın aksine yöneticinin ve bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin de kat malikleri kurulu kararının iptalini talep edebileceği kabul edilmiş ve bu kapsamda dava hakkının çerçevesi genişletilmiştir.⁵³⁶

Yargıtay’a göre kat maliki sıfatı bulunmayan, anataşınmazda yer alan bir bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı sürekli biçimde ikamet edenlerin de belirli koşullarda dava hakkı söz konusudur. Kat maliklerince, kat malikleri kurulu tarafından alınan her kararın iptalinin dava edilmesi mümkün iken anataşınmazda yer alan bir bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı sürekli biçimde ikamet edenlerin kat malikleri kurulu tarafından alınan kararın iptalini dava edebilmeleri için, alınan kararın niteliği önem arz etmektedir. Bu kapsamda iptali istenecek kararın, bu kişilerin özel bir çıkarı ile ilgili olması, haklarını ve yararlarını zedeleyici nitelikte bulunması gerekmektedir.⁵³⁷ Aksi hâlde bu kişilerin dava açma hakları bulunmamaktadır.⁵³⁸

Bağımsız bölümün çıplak mülkiyetinin devri söz konusu ise dava hakkı kural olarak intifa hakkı sahibine değil, çıplak mülkiyeti devralan ve bu suretle kat maliki sıfatını haiz kimseye aittir.⁵³⁹

⁵³⁵ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 807; Yargıtay 20. HD, T. 06.12.2018, E. 2018/5611, K. 2018/7990, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022; Yargıtay 18. HD, T. 28.04.2014, E. 2014/5023, K. 2014/7736, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022.

⁵³⁶ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 155; Özmen- KIR, *Şerh ve Eleştiri*, s. 104.

⁵³⁷ Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 504. Yargıtay 20. HD, T. 04.11.2019, E. 2019/3269, K. 2019/6235, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022; Yargıtay 20. HD, T. 06.12.2018, E. 2018/5611, K. 2018/7990 kararında da kat malikleri kurulu kararlarının iptaline yönelik davaların kural olarak kat maliklerince açılabilmesi, istisnai durumlarda bağımsız bölümü kullanan kimselerin, bağımsız bölümü kullanmalarına ve ondan faydalanmalarına engelleyen yahut bunu kısıtlayan nitelikteki kurul kararlarının iptaline yönelik dava açabilecekleri belirtilmiştir, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022.

⁵³⁸ Yargıtay 20. HD, T. 15.06.2020, E. 2019/5571, K. 2020/1843, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022; Yargıtay 20. HD, T. 28.04.2014, E. 2014/5023, K. 2014/7736, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022.

⁵³⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 809; İstanbul BAM 35. HD, T. 15.02.2022, E. 2021/1617, K.

Özellikle vurgulamak gerekir ki, kat malikleri kurulu kararının iptali davasını yalnızca kat malikleri kurulu toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan yahut toplantıya katılmayan kat malikler açma hakkına sahiptir. Diğer bir anlatımla toplantıya katılıp da alınan kararda olumlu oy kullanan kat malikinin bu davayı açma hakkı bulunmamaktadır.⁵⁴⁰

Kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik dava açıldıktan ancak yargılama devam ederken davayı açan kat malikince bağımsız bölümün devredilmesi hâlinde, devreden kimse kat maliki sıfatını kaybedecektir. Bu durumda mahkemece HMK m. 125 gereğince devralan yeni malik davacı yerine geçecektir ve davanın yeni kat malikince takip edilmesi gerekir.⁵⁴¹

Bağımsız bölümde elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu hâllerde diğer ortakların bu hususta muvafakati aranmaksızın ortaklardan birisi tarafından dava açılabilmesi mümkündür. Zira TMK m. 702/4 gereğince elbirliği mülkiyetinde ortaklardan her birisi, ortaklığa ait hakların korunmasını isteyebilir. Kat malikleri kurulu kararının iptali davası, ortaklığa ait hakları koruyucu nitelikte olduğundan diğer ortakların muvafakati aranmaksızın ortaklardan birisi tarafından bu dava açılabilir.⁵⁴²

Bağımsız bölümde paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hâllerde dava açma hakkına gelindiğinde ise öncelikle bu husustaki yasal düzenlemelere değinilmesi gerekir. TMK m. 690 gereği paydaşlardan her birisi olağan yönetim işlerinin yapılmasında yetki sahibidir. TMK m. 691 gereğince önemli yönetim işlerinin yapılmasında pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması gerekir. Olağan yönetim sınırını aşan, paylı malın değerinin veya paylı maldan faydalanmaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de pay ve paydaş çoğunluğu ile karar

2022/381, (UYAP Portal), E. T. 15.09.2022.

⁵⁴⁰ Yargıtay 20. HD, T. 12.11.2018, E. 2017/2205, K. 2018/7235, (UYAP Portal), E. T. 17.09.2022; Aksi yönde görüş için bkz. Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 503.

⁵⁴¹ İzmir BAM 6. HD, T. 23.01.2019, E. 2019/30, K. 2019/73, (UYAP Portal), E. T. 17.09.2022.

⁵⁴² Yargıtay 20. HD, T. 05.10.2017, E. 2017/4890, K. 2017/7371, (UYAP Portal), E. T. 17.09.2022; Aksi yönde bkz. Bursa BAM 6. HD, T. 23.05.2018, E. 2018/567, K. 2018/611, (UYAP Portal), E. T. 17.09.2022; Yargıtay 18. HD, T. 19.11.2012, E. 2012/10959, K. 2012/12794 kararında ise farklı bir gerekçeye yer verilmiştir. Anılan kararda KMK m. 31/3'de yer alan yasal düzenleme uyarınca bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa kat malikleri kurulunda içlerinden vekâlet verecekleri birisi tarafından temsil edilmesinin mümkün olduğu, bu kapsamda elbirliği mülkiyetinin söz konusu olduğu bağımsız bölüm maliklerinden birisi tarafından diğer ortakları temsilen toplantıya katılma ve bununla ilgili davaları açma hakkının bulunduğu belirtilmiştir, (UYAP Portal), E. T. 17.09.2022

alınması gerekir. Bu bağlamda iptali talep edilecek kat malikleri kurulu kararının iptali davasında da bu çoğunluğun sağlanması gerekir.⁵⁴³

Yöneticinin kat malikleri kurulu kararının iptali davasını açma hakkı bulunup bulunmadığı hususuna gelindiğinde ise, burada ikili bir ayırım yapmak gerekir. Yönetici sıfatını haiz kimse aynı zamanda kat maliki ise, kat maliki sıfatı dolayısıyla, dava açma hakkı bulunmaktadır. Ancak kat maliki olmamasına karşın yönetici sıfatına sahip ise, salt yönetici olması nedeniyle bu davayı açma hakkı bulunmamaktadır. Bu bağlamda esasen yöneticinin bu davayı açma hakkı bulunmamakta, mevcut ise kat maliki sıfatı ile bu davayı açma imkânı bulunmaktadır.⁵⁴⁴

3.1.2.2.2 Davalı taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, 2007 yılında KMK'da 5711 sayılı Yasa'nın 19. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde kat malikleri kurulu kararının iptali davasında husumetin kime yöneltileceğine dair yasal düzenleme söz konusu değildi.⁵⁴⁵ Bu dönemde, iptali talep edilen karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına husumet yöneltilmesi gerektiği kabul edilmekteydi.⁵⁴⁶

5711 sayılı Yasa'nın 19. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde KMK m. 38'de bu hususta açık bir düzenlemeye yer verilmiştir. KMK m. 38 gereğince kat malikleri kurulu kararının iptali davasında husumet, önceki durumun aksine karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına değil, yöneticiye husumet yöneltilmesi gerekir. Yönetici tarafından, açılan bu dava, kat maliklerine duyurulacaktır (KMK m. 38). Toplu yapılarda bu hususta açılacak davalarda husumet ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilmiş yöneticiye husumet yöneltilmesi gerekmektedir (KMK m. 38).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 38'de yapılan bu değişiklik ile birlikte kat malikleri kurulunun iptaline ilişkin davalarda husumet, toplantıda olumlu oy kullanan kat

⁵⁴³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 810.

⁵⁴⁴ Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, s. 112-113; İstanbul BAM 36. HD, T. 04.02.2020, E. 2017/2703, K. 2020/257, (UYAP Portal), E. T. 19.09.2022.

⁵⁴⁵ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 144.

⁵⁴⁶ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 155; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 95; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 144. Bu dönemde yöneticiye karşı husumet yöneltilemeyeceği, yöneticiye karşı açılan davaların husumet nedeniyle reddi gerektiği uygulamada benimsenmişti. Bu hususta bkz. Yargıtay 18. HD, T. 17.07.2006, E. 2006/4607, K. 2006/6167, (UYAP Portal),), E. T. 01.10.2022; Yargıtay 18. HD, T. 04.12.2006, E. 2006/6861, K. 2006/10136, (UYAP Portal), E. T. 01.10.2022.

maliklerinin tamamına yöneltilebileceği gibi, yöneticiye de yöneltilebilir.⁵⁴⁷ Bu bağlamda davacı tarafın, husumete ilişkin olarak seçimlik hakkı söz konusudur.⁵⁴⁸

Belirtmek gerekir ki, yöneticiye karşı husumet yöneltilmesine izin veren yasal düzenleme, kat malikleri kurulu kararının iptali davası ile sınırlı tutulmuştur.⁵⁴⁹

Toplu yapılarda toplu yapının niteliği gereği, bu hususta açılacak davalarda husumetin ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilmiş yöneticiye yöneltilmesi mümkündür.⁵⁵⁰

Kat malikleri kurulu kararının iptali davalarında husumet yöneticiye yöneltirken, apartman yahut site yönetimlerine değil yönetici olan gerçek kişilere karşı husumet yöneltilmesi gerekir. Zira apartman ve site yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmamaktadır.⁵⁵¹

3.1.2.2.3 Dava açma süresi

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'de, 5711 sayılı Yasa'nın 17. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde kat malikleri kurulu kararının iptali davasına yönelik herhangi bir zamanaşımı ya da hak düşürücü süre öngörülmemişti. Bu durum doktrinde eleştirilmekteydi.⁵⁵² 5711 sayılı Yasa'nın 17. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde KMK m. 33'de doktrindeki eleştiriler doğrultusunda kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin hak düşürücü süre öngörülmüştür. Bu itibarla, 5711 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girmiş olduğu 14.11.2017 tarihi öncesinde alınan kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin davalarda, herhangi bir hak düşürücü süre söz konusu

⁵⁴⁷ Yargıtay 20. HD, T. 07.09.2020, E. 2020/2057, K. 2020/2667, (UYAP Portal), E. T. 01.10.2022; Yargıtay 20. HD, T. 23.10.2017, E. 2017/4354, K. 2017/8235, (UYAP Portal), E. T. 01.10.2022; Yargıtay 18. HD, T. 12.10.2015, E. 2015/10301, K. 2015/14135, (UYAP Portal), E. T. 01.10.2022.

⁵⁴⁸ Bursa BAM 4. HD, T. 16.06.2022, E. 2022/133, K. 2022/1356, (UYAP Portal), E. T. 02.10.2022; Bursa BAM 4. HD, T. 02.02.2022, E. 2021/697, K. 2022/188, (UYAP Portal), E. T. 02.10.2022.

⁵⁴⁹ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 145.

⁵⁵⁰ Yargıtay 18. HD, T. 06.11.2017, E. 2017/4021, K. 2017/8859, (UYAP Portal), E. T. 03.10.2022.

⁵⁵¹ Bursa BAM 4. HD, T. 02.02.2022, E. 2021/697, K. 2022/188 "Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planları uyarınca kurulan apartman ve site yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Yönetim ister davacı, ister davalı konumunda bulunsun davada yönetimi temsilen gerçek kişi olan yöneticinin taraf olarak gösterilmesi gerekir. Somut olayda davacı kat maliki dava dilekçesinde davalı olarak "Yeni Başak apartmanı yönetimi" şeklinde göstermiş, yönetimi temsil eden yöneticinin ismine yer vermemiştir. Her ne kadar bu husus eksiklik ise de mahkemece yapılan tebligat üzerine yönetici cevap dilekçesi ve yönetime ilişkin belgelerini sunup, davaya katılmış olduğuna göre dava dilekçesindeki yazım yanlışlığı sonuca etkili olmayıp, mahkemece kendiliğinden tüzel kişiliği bulunmayan yönetimi temsilen yöneticinin UYAP sistemine eklenmesi ve bu şekilde UYAP' ta davalı kaydı düzeltilerek davaya devam olunması gerekir. Dava içinde yöneticinin değişmesi durumunda yönetimi temsilen yeni yönetici davaya devam edecek olup, UYAP' ta gerekli düzeltme işlemi yapılmalı ve karar başlığında, karar tarihindeki yöneticinin adı yazılmalıdır. Bu nedenle mahkemenin gerekçesi yerinde olmayıp, istinaf isteminin kabulü gerekmiştir." (UYAP Portal), E. T. 03.10.2022; Benzer yönde Bursa BAM 4. HD, T. 18.11.2021, E. 2021/1184, K. 2021/1792, (UYAP Portal), E. T. 03.10.2022

⁵⁵² Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 154.

değildir.⁵⁵³ Ancak bu tarihten sonraki davalarda değişiklik ile birlikte getirilen ve aşağıda ayrıntılarına yer vereceğimiz hak düşürücü süre içerisinde davanın ikame edilmesi gerekmektedir.⁵⁵⁴

5711 sayılı Yasa'nın 17. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde KMK m. 33'de kat malikleri kurulu kararının iptali davaları için hak düşürücü sürenin başlangıcı konusunda esasen ikili bir ayırım benimsenmiştir. Yasal düzenleme uyarınca hak düşürücü sürenin başlangıcının tespitinde davayı açacak kat malikinin davaya konu edilecek kat malikleri kurulu toplantısına katılıp katılmadığı noktasında ikili bir ayırma gidilmiştir. Buna göre, kurul toplantısına katılan kat maliki yönünden hak düşürücü sürenin başlangıç tarihi, kurul karar tarihi iken, kurul toplantısına katılmayan kat maliki yönünden hak düşürücü sürenin başlangıç tarihi kararın öğrenilmesi tarihidir. Hak düşürücü süre, bu tarihlerden başlayarak bir ay, her hâlde karar tarihinden itibaren altı aydır (KMK m. 33). Yasal düzenlemede öngörülen süre hak düşürücü süre niteliğinde olduğundan mahkemece re'sen gözetilmelidir.⁵⁵⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'de belirtilen hak düşürücü süreye ilişkin düzenleme ana kural olmakla birlikte istisnası söz konusudur. Bu kapsamda davaya konu edilen kat malikleri kurulu kararının yokluk yahut mutlak butlan nedeniyle hükümsüz sayıldığı hâllerde hak düşürücü süre söz konusu değildir, bu hâllerde her zaman davanın açılması mümkündür (KMK m. 33).⁵⁵⁶ Doktrinde kat malikleri kurulu kararının

⁵⁵³ Yargıtay 18. HD, T. 28.11.2011, E. 2011/8000, K. 2011/12079 "15.02.2002 günlü kat malikleri kurulu kararının iptali davası açılması için bu kararın alındığı tarihte yürürlükte bulunan Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinde herhangi bir hak düşürücü süre öngörülmediği, 14.11.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5711 sayılı Yasayla değişik 33.maddesinde iptal davası açılması için bir aylık hak düşürücü süre yönünden düzenleme yapıldığı göz ardı edilerek, 14.11.2007 tarihinden önce yapılmış kat malikleri kurulu toplantısında alınan kararlar yönünden de bir aylık hak düşürücü süre içinde açılmadığından söz edilerek davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir." (UYAP Portal), E. T. 04.10.2022; Benzer yönde Yargıtay 18. HD, T. 18.01.2016, E. 2015/22564, K. 2016/520, (UYAP Portal), E. T. 04.10.2022.

⁵⁵⁴ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 147; Yargıtay 18. HD, T. 23.01.2014, E. 2013/16769, K. 2014/1058, (UYAP Portal), E. T. 04.10.2022.

⁵⁵⁵ Kuru, Baki, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku* (Legal Yayınevi: İstanbul, Ağustos 2016), s. 288.

⁵⁵⁶ Yargıtay 20. HD, T. 18.12.2017, E. 2017/4063, K. 2017/10634 "Mahkemece ilgili toplantılarda yok hükmünde veya mutlak butlanla batıl sayılacak kararlar alınmaması sebebiyle 634 sayılı KMK'nın 33. maddesi gereğince bir aylık ve altı aylık hak düşürücü süreler içerisinde açılmayan davanın hak düşürücü süre yönünden reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmamaktadır." (UYAP Portal), E. T. 07.10.2022; Yargıtay 18. HD, T. 02.07.2012, E. 2012/5399, K. 2012/8320 kararında yönetim planının 9. maddesinin son fıkrasında yer alan "binanın alt katında bulunan dükkânlarda içerden veya dışardan baca yapıldığı takdirde fast-food lokanta, pastane gibi gıda işletmeleri açılabilir, çalıştırılabilir" hükmünü, 25.02.2010 tarihinde kat malikleri kurulunca yapılan olağanüstü toplantıda yönetim planının 9. maddesinin son fıkrasında yer alan bu hükmün plandan çıkarılıp yerine yasaklar adı altında "zemin kattaki dükkânlar oyun salonu, içkili-içkisiz lokanta, kebabçı, dürümcü, fast-food restoran, kiraathane, kahvehane, müzikli-müziksiz cafe, her türlü yiyecek ve içecek maddesi imalatı,

yokluk yahut mutlak butlan nedeniyle hükümsüz sayıldığı hâllerde dava açılması için herhangi bir süre koşulu öngörülmemiş olsa dahi, dava açma hakkının dürüstlük kurallarına aykırı şekilde kullanılamayacağı, alınan karara itiraz edilmeden, uzun bir süre boyunca karara uygun şekilde hareket edilmesinin, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği belirtilmiştir.⁵⁵⁷

Doktrinde davaya konu edilen kat malikleri kurulu kararının yokluk yahut mutlak butlan nedeniyle hükümsüz sayıldığı hâllerde açılacak davanın iptal davası olarak nitelendirilemeyeceği, bu hâllerde açılacak davanın tespit davası niteliğinde olduğu belirtilmiştir.⁵⁵⁸

3.1.2.2.4 Görevli ve yetkili mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'de yer alan yasal düzenlemede kat malikleri kurulu kararının iptali davasında görevli ve yetkili mahkeme açıkça belirtilmiştir. Buna göre görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme ise anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir (KMK m. 33). Mahkemenin görevi, kamu düzeninden olduğundan mahkemece re'sen gözetilmelidir. Yine yasal düzenlemede öngörülen yetki kuralı kesin yetki niteliğinde olduğundan mahkemenin görevinde olduğu gibi mahkemece re'sen gözetilmelidir.

Görev hususunda uygulamada sıkça rastlanan bir husus toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulu kararının iptaline ilişkin davalardaki görevli mahkemenin tespitidir. Esasen toplu yapılar yönünden görevli mahkeme hususunda bir ayırım mevcut olmayıp, toplu yapılarda kat mülkiyeti kurulu kararının iptaline ilişkin davalarda da sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Burada önem arz eden husus, iptali talep edilen kararın

satışı, servisi, birahane bar ve benzeri yer olarak kullanılamaz. Bu maksatlarla kullanmak üzere kiraya da verilemez. Bununla ilgili bina içerisinden veya dışarıysından baca yapılamaz" şeklinde hüküm ilave edilmesine ilişkin kararın iptali talep edildiği dava konusu olayda, yerel mahkemece verilen hak düşürücü süre nedeniyle davanın reddine yönelik kararın, KMK m. 24'de yer alan ve iptale konu karar ile ilgisi bulunan anataşınmazın kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathaneleri, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile verebileceği kararla açılabilmesine dair hükmün mülkiyet hakkının özünü ilgili olan ve kamu düzenine ilişkin olduğu, bu bağlamda Anayasa'da teminat altına alınan mülkiyet ve ticaret hakkının somut olayda olduğu gibi tamamen ortadan kaldırmanın kamu düzenine aykırılık teşkil ettiği ve kat malikleri kurulunca alınan bu nitelikteki kararların yok hükmünde olduğu ve her zaman dava konusu edilebileceği belirtilerek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir, (UYAP Portal), E. T. 07.10.2022

⁵⁵⁷ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 149.

⁵⁵⁸ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 149.

alındığı sitede toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediği, bu kapsamda KMK'nın toplu yapıya ilişkin hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağıdır.

Yukarıda da belirtildiği üzere toplu yapıya geçilen ve toplu yapıya ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulduğu taşınmazlar yönünden kat malikleri kurulu kararının iptali davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Ancak toplu yapıya geçilmeyen taşınmazlarda KMK uygulama alanı bulamayacağından uyuşmazlık genel hükümlere göre çözümleneceğinden görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesidir.⁵⁵⁹

3.1.2.2.5 Yargılama usulü ve karar

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'de kat malikleri kurulunun iptali davalarında uygulanacak yargılama usulüne ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Yasal düzenlemede *“ilgililer dinledikten sonra derhal karar verileceği”*, *“kısa süre içinde yerine getirilmesi için kararın tefhim veya tebliğ edilmesi”* belirtilmiş ise de bunlar yargılama usulü ile ilgili değildir, hâkim tarafından uyuşmazlık çözümlenirken gözetilecek kurallar ile ilgilidir.⁵⁶⁰ Kanun koyucu tarafından bu kurallara yer verilmesinin nedeni, kat malikleri arasında mevcut anlaşmazlıkların kısa bir süre içerisinde giderilmesinin ve bu suretle de kat malikleri arasındaki huzurun sağlanmasının amaçlanmasıdır.⁵⁶¹

Her ne kadar KMK m. 33'de yargılama usulüne ilişkin belirtme yapılmamış ise de esasen bu durumun belirtilmemesi de yerindedir. Zira HMK m. 316/1,a'da sulh hukuk mahkemelerinin görev alanında bulunan dava ve işlerde basit yargılama usulü uygulanacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda kanun koyucu tarafından bu hususta ayrıksı bir düzenlemeye yer verilmesi de benimsenmediğinden, KMK m. 33'de yargılama usulüne ilişkin ayrıca bir belirtme yapmaya gereklilik görülmemiştir. O hâlde KMK m. 33 kapsamında açılacak kat malikleri kurulu kararının iptali davasında yukarıda da açıklandığı üzere sulh hukuk mahkemeleri görevli olduğundan, HMK m. 316/1,a gereğince basit yargılama usulü uygulanacaktır.⁵⁶²

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereğince kat malikleri kurulu kararının iptali davalarında yapılacak yargılamada mahkemece uyuşmazlığın çözümüne ilişkin

⁵⁵⁹ Yargıtay 20. HD, T. 10.12.2018, E. 2017/3833, K. 2018/8008, (UYAP Portal), E. T. 14.10.2022; Yargıtay 20. HD, T. 15.11.2017, E. 2017/3715, K. 2017/9492, (UYAP Portal), E. T. 14.10.2022.

⁵⁶⁰ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 820; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 157.

⁵⁶¹ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 158.

⁵⁶² Yargıtay 18. HD, T. 29.05.2012, E. 2012/5341, K. 2012/6513, (UYAP Portal), E. T. 15.10.2022.

olarak deliller toplandıktan sonra, yapılacak inceleme ve değerlendirme neticesinde uyuşmazlığa ilişkin nihai karar verilecektir. Hâkim tarafından verilecek nihai karar öncesinde emredici hükümler ve yönetim planı öncelikle gözetilecek, bunlarda hüküm bulunmayan hâl söz konusu ise genel hükümler ve hakkaniyete göre değerlendirme yapılacaktır (KMK m. 33/3).

Mahkemece verilecek karar, Anayasa m. 141/3 gereğince gerekçeli olmalı ve HMK m. 297'de belirtilen özellikleri taşımalıdır. Bu özellikleri taşımayan kararlar, Yargıtay'a göre mutlak bozma sebebi teşkil etmektedir.⁵⁶³

3.1.3 Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle hâkimin müdahalesinin istenilmesi

3.1.3.1 Genel olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereğince hâkimin müdahalesi yoluna başvurulabilecek diğer bir durum ise kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden uğranılan zarar dolayısıyladır. Uğranılan zararın tazmini maksadıyla KMK m. 33 kapsamında dava açılabilmesi mümkündür.

Kat Mülkiyeti Kanunu bağlamında kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülükleri denilince akla ilk olarak (uygulamada sıkça karşılanması dolayısıyla) genel gider ve avans ödeme yükümlülüğü gelmektedir. Genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki yahut bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler açısından KMK m. 33 gereğince dava açılması mümkündür. Ancak genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâline ilişkin olarak çalışmamızın önceki kısımlarında da

⁵⁶³ Yargıtay 18. HD, T. 12.01.2015, E. 2014/20196, K. 2015/209 "6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 297/2. (1086 sayılı HUMK.nun 388. ve 389. maddeleri) maddesine göre; hükmün sonuç kısmında gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümlerle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir. Bu hüküm, Yasaya infazda duraksamaya meydan verilmemesi amacıyla konulmuş olup, buna göre mahkemece iptali istenen 23.10.2011 tarihli kat malikleri kurulu kararında yer almayan ve neye hükmüldüğü açıkça belirtilmeden "8 nolu kararın davacı yönünden (ortak yerlerin bakım, onarım, koruma, aydınlatma giderleri için toplanacak avansların eşit miktarda yatırım gideri alınır hükmünün davacı yönünden iptali) ile davacı yönünden (toplanacak avansın kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler)" biçiminde hüküm fıkrasının sonucunun noksanda bırakılması suretiyle infazda tereddüt yaratacak şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir." (UYAP Portal), E. T. 16.10.2022, benzer yönde Yargıtay 18. HD, T. 14.01.2013, E. 2012/13914, K. 2013/5, (UYAP Portal), E. T. 16.10.2022.

açıklandığı üzere bu hususta dava açılması ya da icra takibi başlatılmasına ilişkin olarak KMK m. 20’de özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bu nedenledir ki, genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâline ilişkin davalar esasen KMK m. 20 uyarınca çözüme kavuşturulmaktadır. Bu bağlamda KMK m. 33’de yer alan düzenleme uyarınca açılan davalar genel olarak genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâli haricinde kalan kat maliklerinin diğer borç ve yükümlülüklerinin ihlâline ilişkindir.⁵⁶⁴ Örneğin KMK m. 18’de yer alan borç ve yükümlülüklerle aykırı davranışların giderilmesi için KMK m. 33 uyarınca hâkimin müdahalesi talep edilebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereği açılacak davalar kat maliklerinin yapmaya yahut yapmamaya ilişkin yükümlülüklerinin ihlâlinde söz konusu olmaktadır. Yukarıda belirtildiği üzere vermeye (ödemeye) ilişkin yükümlülüklerinin ihlâlinde esasen KMK m. 20 uygulama alanı bulmaktadır.⁵⁶⁵ Bu bağlamda KMK m. 33 kapsamında açılacak davalarda el atmanın önlenmesi istenebileceği gibi, zararın tazmini (tazminat) yahut eski hâle getirme de istenebilir.⁵⁶⁶

Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlâlinde KMK m. 33’ün yanı sıra TMK m. 737 ve devamında yer alan yasal düzenlemeler kat mülkiyeti rejiminin kendisine özgü nitelikleri gözetilerek uygulama alanı bulacaktır.⁵⁶⁷

Bu noktada belirtmek gerekir ki, kamuoyu tarafından 7. Yargı Paketi olarak adlandırılan “*Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına alınması öngörülmektedir. Bu kapsamda yapılacak değişiklik ile birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunlu olacaktır.⁵⁶⁸ Bu itibarla, söz konusu Kanun Teklifi’nin yasalaşması hâlinde kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle KMK m. 33 kapsamında açılacak davalarda da dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması gerekecektir.

⁵⁶⁴ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 151; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 94.

⁵⁶⁵ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 96.

⁵⁶⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 807.

⁵⁶⁷ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 649; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 287; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 96-97.

⁵⁶⁸ <https://www.haberturk.com/kirada-zorunlu-arabulucuk-3552568-ekonomi>, E.T. 07.01.2023.

3.1.3.2 Davanın tarafları

3.1.3.2.1 Davacı taraf

Kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle açılacak davalarda dava hakkı, söz konusu bu ihlâl nedeniyle zarara uğrayan kat maliki yahut kat maliklerine aittir.⁵⁶⁹ Zarara uğrayan kat malikleri tarafından birlikte dava açılması zorunlu değildir. İster birlikte, isterlerse de ayrı ayrı dava açma hakkına sahiptirler.⁵⁷⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33’de “zarar gören kat maliki ya da kat malikleri” tarafından bu davanın açılacağı belirtilmiş ise de kat malikleri kurulu kararının iptalinde olduğu şekilde bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin de belirli koşulların varlığı hâlinde dava açma hakları söz konusudur. Borç ve yükümlülüklerin ihlâli nedeniyle bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin zarara uğraması durumu söz konusu ise, bu kişilerin dava açma hakları mevcuttur.⁵⁷¹

Kat malikleri kurulu kararının iptali davasına ilişkin bölümde belirtildiği üzere bağımsız bölümün çıplak mülkiyetinin devri söz konusu ise dava hakkı kural olarak intifa hakkı sahibine değil, çıplak mülkiyeti devralan ve bu suretle kat maliki sıfatını haiz kimseye aittir.⁵⁷² Yine kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik dava açıldıktan ancak yargılama devam ederken davayı açan kat malikince bağımsız bölümün devredilmesi hâlinde, devreden kimse kat maliki sıfatını kaybedecektir. Bu durumda mahkemece HMK m. 125 gereğince devralan yeni malik davacı yerine geçecektir ve davanın yeni kat malikince takip edilmesi gerekir.⁵⁷³

⁵⁶⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 809; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 152; Yargıtay 18. HD, T. 02.05.2016, E. 2015/10598, K. 2016/7117 “Dosyadaki bilgi ve belgeler ile tapu kayıtlarının incelenmesinden davacının anataşınmazda 58 numaralı bağımsız bölümün ¼ hissesinin maliki olduğu anlaşıldığına göre, açıklanan yasal düzenlemeler gereği mahkemece tarafların gösterecekleri tüm deliller toplanarak, bilirkişi incelemesi yaptırılıp oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, davacının bağımsız bölüm maliki olduğu dikkate alınmadan aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.”, (UYAP Portal), E. T. 18.10.2022.

⁵⁷⁰ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 152.

⁵⁷¹ Sinanoğlu, *Yönetimde Müdahale*, s. 50-51; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 809.

⁵⁷² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 809; İstanbul BAM 35. HD, T. 15.02.2022, E. 2021/1617, K. 2022/381, (UYAP Portal), E. T. 18.10.2022.

⁵⁷³ Yine davayı açan kat malikinin, maliki bulunduğu bağımsız bölümde elbirliği yahut paylı

Yöneticinin kat malikleri kurulu kararının iptali davasını açma hakkı bulunup bulunmadığı hususuna gelindiğinde ise, KMK m. 35/1,i'de yer alan yasal düzenlemede “*kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde kat maliklerine karşı dava açılması ve icra takibi başlatılması*” yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır. Bu bağlamda genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâlinde yöneticinin tek başına dava açma hakkı bulunmaktadır. KMK m. 33 bağlamında diğer borç ve yükümlülüklerin ihlâline ilişkin ise yöneticinin bu hususta yönetim planı, sözleşme yahut kat malikleri kurulu kararı ile ayrıca ve açıkça yetkilendirilmesi gerekir.⁵⁷⁴ Bu yönde bir yetkinin varlığı hâlinde yöneticinin tek başına dava açma hakkı bulunmaktadır.⁵⁷⁵ Aksi hâlde yöneticinin KMK m. 33 bağlamında genel gider ve avans ödeme yükümlülüğü haricinde kalan borç ve yükümlülükler yönünden dava açma hakkı bulunmamaktadır.⁵⁷⁶ Belirtmek gerekir ki, yönetici aynı zamanda kat maliki ise, açıkça yetkilendirilmese dahi kat maliki sıfatına dolayısıyla dava açma hakkına sahiptir.

3.1.3.2 Davalı taraf

Kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle açılacak davalarda husumetin kime yönetileceği hususuna gelindiğinde ise burada ikili bir ayırım yapılması gerekir.

Davaya konu edilecek borç ve yükümlülük genel gider ve avans ödemeye ilişkin ise açılacak dava kat malikine ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlere karşı yahut her ikisine (borçtan müteselsilen sorumlu olmaları nedeniyle) birlikte açılabilir. Zira KMK'da, 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde kat malikinin KMK m. 20'de belirtilen gider ve avans borcu ile gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğüne ilişkin olarak kiracı, oturma hakkı sahibi gibi devamlı surette bağımsız bölümden faydalanan kimselerin kat maliki ile müşterek ve müteselsil sorumlu oldukları

mülkiyetin söz konusu olduğu hâllerde dava açma hakkına ilişkin olarak kat malikleri kurulu kararının iptali davasına ilişkin yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. Tekrara düşülmemesi adına bu kısımda da ayrıca açıklama yapılmasına gereklilik görülmemiştir.

⁵⁷⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 813.

⁵⁷⁵ Yargıtay 18. HD, T. 28.05.2015, E. 2015/7428, K. 2015/7907, (UYAP Portal), E. T. 20.10.2022.

⁵⁷⁶ Yargıtay 18. HD, T. 07.11.2013, E. 2013/16949, K. 2013/14993, (UYAP Portal), E. T. 20.10.2022.

benimsenmiştir.⁵⁷⁷ Söz konusu bu müteselsil sorumlulukta kiracının sorumluluğu, kat malikine ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlandırılmış, yapılan ödemelerin de kira borcundan mahsup edileceği belirtilmiştir (KMK m. 22/1).

Genel gider ve avans ödeme borç ve yükümlülüğü haricinde kalan ortak yerlere el atılması, bağımsız bölümün yahut ortak yerlerin amacı dışında kullanılması, anayapıya zarar verici nitelikte onarım, tesis yahut değişiklik yapılması, genel nitelikteki yükümlülükler (KMK m. 18) riayet edilmemesi gibi borç ve yükümlülüklerin ihlâlinde açılacak davada ise husumet yöneltilecek taraf yahut taraflar, davaya konu talebin niteliğine göre değişkenlik arz edecektir.

Mülkiyet hakkını ilgilendiren davalarda husumetin kat malikine yöneltilmesi zaruridir. Kat malikinin yanı sıra bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlere de husumet yöneltilebilir. Örneğin projeye aykırılığın giderilmesi (eski hale getirme) istemli davalar, mülkiyet hakkına yönelik olduğundan husumetin kat malikine yöneltilmesi gerekir. Kat malikinin yanı sıra bağımsız bölümde kiracı mevcut ise kiracıya karşı husumet yöneltmesi de mümkün olup, bu durum zorunluluk arz etmez. Diğer bir anlatımla böyle bir davada kat maliki ile kiracı arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu değildir. Ancak dava yalnızca kiracıya karşı açılmış ise, kat malikinin davada yer alması zorunluluk arz ettiğinden davaya dâhil edilmesi gerekir.⁵⁷⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 kapsamında açılacak davaya konu talep bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin haklarını etkiler nitelikte ise bu kişilere de husumet yöneltmesi gerekir. Örneğin açılacak davada tahliye talebi söz konusu ise bu talep, bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler söz konusu ise bunların da haklarını etkiler niteliktedir. Bu bağlamda kat malikinin yanı sıra bu kişilere de husumet yöneltmesi gerekir. Dava yalnızca kat malikine karşı

⁵⁷⁷ KMK m. 22/1'de 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde genel giderler ve sigorta primleri bakımından kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimselerin kat maliki ile müteselsil sorumluluğu söz konusu değildi. Yalnızca bağımsız bölümde kiracı var ise, avans, gider veya sigorta priminden kaynaklı kat malikinin ödemekle yükümlü olduğu kısmın, kat malikine bu hususta noterlik vasıtasıyla yapılan ihtar rağmen ödenmemiş olması hâlinde kira alacağına mahsuben, kiracıdan söz konusu bedelin alınacağı yasal düzenleme altına alınmıştı. Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 169; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 371.

⁵⁷⁸ Bursa BAM 4. HD, T. 13.10.2022, E. 2021/1976, K. 2022/1904, (UYAP Portal), E. T. 21.10.2022.

açılmış ise, bu kişilerin davada yer alması zorunluluk arz ettiğinden davaya dâhil edilmesi gerekir.⁵⁷⁹

3.1.3.2.3 Dava açma süresi

Kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin davaların aksine kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle açılacak davalarda kural olarak herhangi bir hak düşürücü süre ve zamanaşımı süresi yoktur. Bu kapsamdaki davaların her zaman açılabilmesi mümkündür. Ne var ki, borç ve yükümlülüklerin ihlâlüne uzunca bir süre ses çıkarılmaması hâlinin söz konusu olduğu durumlarda TMK m. 2 gereğince dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirme yapılması gerekir.⁵⁸⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 bağlamında kat maliklerince borç ve yükümlülüklerin ihlâlüne ilişkin açılacak davalarda ha düşürücü süre ve zamanaşımı süresi öngörülmemiş ise de bu durum genel gider ve avans ödeme borç ve yükümlülükleri için geçerli değildir. Genel gider ve avans ödeme borç ve yükümlülüğünün ihlâli söz konusu olduğu durumlarda açılacak davalarda zamanaşımı süresi Türk Borçlar Kanunu (TBK) uyarınca on yıldır.

3.1.3.2.4 Görevli ve yetkili mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33’de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali davasında olduğu gibi kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle açılacak davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme ise anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir (KMK m. 33). Mahkemenin görevi, kamu düzeninden olduğundan mahkemece re’sen gözetilmelidir. Yine yasal düzenlemede öngörülen yetki kuralı kesin yetki niteliğinde olduğundan mahkemenin görevinde olduğu gibi mahkemece re’sen gözetilmelidir.

Kanun koyucu tarafından KMK m. 33 bağlamında açılacak davalarda görevli ve yetkili mahkeme hususunda bir ayrıma gidilmediğinden kat malikleri kurulu

⁵⁷⁹ Yargıtay 20. HD, T. 23.11.2017, E. 2017/2486, K. 2017/9937, (UYAP Portal), E. T. 21.10.2022.

⁵⁸⁰ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 154-155.

kararının iptali davasına ilişkin görevli ve yetkili mahkemeye ilişkin yapılan açıklamalar bu kısımda da aynen geçerlidir.

3.1.3.2.5 Yargılama usulü ve karar

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'de kat malikleri kurulunun iptali davalarında olduğu gibi kat malikinin ya da bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve yükümlülüklerini ihlâl etmesi nedeniyle açılacak davalarda uygulanacak yargılama usulüne ilişkin de herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu kapsamda her ne kadar KMK m. 33'de yargılama usulüne ilişkin belirtme yapılmamış ise de HMK m. 316/1,a'da sulh hukuk mahkemelerinin görev alanında bulunan dava ve işlerde basit yargılama usulü uygulanacağı belirtildiğinden, bu davalarda da basit yargılama usulü uygulanacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereğince kat malikleri kurulu kararının iptali davalarında yapılacak yargılamada mahkemece uyuşmazlığın çözümüne ilişkin olarak deliller toplandıktan sonra, yapılacak inceleme ve değerlendirme neticesinde uyuşmazlığa ilişkin nihai karar verilecektir. Hâkim tarafından verilecek nihai karar öncesinde emredici hükümler ve yönetim planı öncelikle gözetilecek, bunlarda hüküm bulunmayan hâl söz konusu ise genel hükümler ve hakkaniyete göre değerlendirme yapılacaktır (KMK m. 33/3).

Kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri birden fazla sayıda ve farklı nitelikte bulunduğundan davaya konu edilen borç ve yükümlülüğünün niteliğine göre verilecek nihai kararın niteliği de değişkenlik arz edecektir. Hâkim tarafından salt davalı konumunda bulunan kat malikine yahut bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edene uyarıda bulunulmasına karar verilebileceği gibi, rahatsızlığa sebebiyet veren hâlin ortadan kaldırılması, ortak yere el atmanın önlenmesi, haksız şekilde yapıldığı tespit olan yapının yıkılması, eski hale getirilmesi gibi değişkenlik arz eden nitelikte kararların verilmesi mümkündür.⁵⁸¹

Hâkim tarafından verilecek kararda, karar gereğinin belirlenen kısa süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiği de belirtilerek bu husus davalı tarafa tefhim yahut tebliğ edilecektir (KMK m. 33/2). Bu kapsamda hâkim tarafından yalnızca nihai karar verilmekle yetinilmeyecek, karar gereğinin davalı tarafça kararın kesinleşmesinden itibaren ne kadarlık bir süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiği de kararda

⁵⁸¹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 821-822.

belirtilecektir.⁵⁸² Hâkim tarafından belirlenecek süre konusunda yasal bir sınırlama bulunmayıp, işin niteliğine göre bu süre hâkim tarafından tayin edilecektir.⁵⁸³

Yargıtay'a göre, hâkimin kararında, tayin edilen süre içerisinde karar gereğinin yerine getirilmemesi hâlinde KMK m. 33/3 uyarınca idari para cezası yaptırımının uygulanacağı hususunun davalı tarafa ihtar edilmesine de karar verilmesi gerekmektedir.⁵⁸⁴

3.1.3.2.6 Kararın yerine getirilmemesinin yaptırımı

Yukarıda da belirtildiği üzere KMK m. 33/2 gereğince hâkim tarafından verilecek kararda, karar gereğinin işin niteliğine göre tayin edilecek süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiği de belirtilerek bu husus davalı tarafa tefhim yahut tebliğ edilecektir. Hâkim tarafından verilen kararın gereğinin yerine getirilmemesi hâlinde kanun koyucu tarafından KMK bağlamında bazı yaptırımlar öngörülmüştür. Bu yaptırımlardan ilki KMK m. 33/3 gereği idari para cezasıdır. Diğer yaptırım ise KMK m. 25 gereği kat mülkiyetinin zorunlu devridir.⁵⁸⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 gereği dava açıldığı hâllerde, hâkim tarafından verilen kararın infazının icra yoluyla yerine getirilmesi mümkün ise bu yolla infazının istenmesi mümkündür. Zira kanun koyucu tarafından aksi yönde bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Burada gözetilmesi gereken ilk husus; kararın icra yolu ile infazının mümkün olmasıdır.⁵⁸⁶ Örneğin; hâkim tarafından yalnızca uyarıda bulunulmasına karar verilmiş ise kararın niteliği uyarınca icra yolu ile infazı mümkün değildir. Gözetilmesi gereken diğer husus ise; hâkim tarafından karar gereğinin yerine getirilmesi için KMK m. 33/2 gereğince tayin edilen sürenin geçmiş olmasıdır.

⁵⁸² Yargıtay 18. HD, T. 24.03.2015, E. 2014/15523, K. 2015/4271 “Davacı vekili dava dilekçesinde, hidrofor, wc, yeşil alana parke döşenmesi suretiyle mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesini, eski hale getirme bedeli, gayrimenkulde oluşan değer kaybı, pencere demirlerinin takılması ücreti ile taşınma ve tadilat bedeli ve tazminat istemiştir. Mahkemece eski hale getirme bedeli olarak 6.200,00 TL ile 2.980,00 TL nakliye, tamirat ve pencere demiri takma bedelinin davalılardan tahsiline, diğer taleplerin reddine karar verilmiştir. İcra ve İflas Kanununun 30. maddesinde bir işin yapılmasına ilişkin mahkeme kararlarının ne şekilde yerine getirileceği açıkça belirtilmiş olup, mahkemece bilirkişi raporunda tespit edilen mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine hükmedilmesi ve yapılmasına hükmedilen işlemlerin yerine getirilmesi için davalılara Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33. maddesi hükmü uyarınca uygun süre verilmesi ile yetinilmesi gerekirken, eski hale getirme bedeli olarak tespit edilen 6.200,00 TL'nin davalılardan tahsili ile davacılarla verilmesine şeklinde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” (UYAP Portal), E. T. 26.10.2022.

⁵⁸³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 822.

⁵⁸⁴ Yargıtay 20. HD, T. 24.10.2017, E. 2017/4566, K. 2017/8333, (UYAP Portal), E. T. 26.10.2022; Yargıtay 20. HD, T. 21.06.2017, E. 2017/1765, K. 2017/5757, (UYAP Portal), E. T. 26.10.2022.

⁵⁸⁵ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 155; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 96.

⁵⁸⁶ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 155.

Hâkim tarafından tayin edilen süre geçmeden söz konusu kararın icra yoluyla infazının istenmesi mümkün değildir.⁵⁸⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/3 gereği idari para cezasına hükmedilebilmesi için, hâkim tarafından karar gereğinin yerine getirilmesi için kararda tayin edilen sürenin geçmesi zaruridir. Diğer bir anlatımla hâkim tarafından tayin edilen süre geçmedikçe “*kararın yerine getirilmediğinden*” söz edilemeyeceğinden KMK m. 33/3 gereğince idari para cezasına hükmedilemez.⁵⁸⁸

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/3’de yer alan yasal düzenlemede 5711 sayılı Yasa’nın 17. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde para cezasının niteliği belirtilmemiş, verilen para cezasına ilişkin kararın kesin (kanun yolu kapalı) olduğu düzenleme altına alınmıştı. 5711 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik ile birlikte söz konusu para cezasının niteliği itibariyle idari para cezası olacağı açıkça belirtilmiş, bu hususta verilen kararın kesin olduğuna dair ibarede kaldırılmıştır. Bu kapsamda mevcut durumda verilen para cezasının miktarı esas alınarak karara karşı istinaf-temyiz yoluna başvurma imkânının bulunup bulunmadığı değerlendirilecektir.⁵⁸⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/3 gereğince öngörülen yaptırımlardan diğeri KMK m. 25 gereği kat mülkiyetinin zorunlu devridir. Hâkim tarafından verilen kararın yerine getirilmemesi hâli asgari bir yıl sürdüğü durumlarda KMK m. 25 gereğince ilgili kat maliki yönünden kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin yaptırımın uygulanması söz konusu olacaktır.⁵⁹⁰ Belirtmek gerekir ki, bu durumda KMK m. 33/3 gereğince karar gereğini yerine getirmeyen kat maliki yönünden idari para cezası yaptırımının yanı sıra kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin yaptırım da uygulanacaktır.⁵⁹¹

3.2 Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri

3.2.1 Genel olarak

Önceki bölümlerde de belirttiğimiz üzere kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir bina, niteliği itibariyle aynı çatı altında bir arada yaşamayı gerektirir.⁵⁹² Bu nedenle

⁵⁸⁷ Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 553.

⁵⁸⁸ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 156.

⁵⁸⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 822, dipnot 297.

⁵⁹⁰ KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin çalışmamızın önceki bölümünde detaylı açıklama yapıldığından bu kısımda ayrıca açıklama yapılmasına gereklilik görülmemiştir.

⁵⁹¹ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 156.

⁵⁹² Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 145; Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 294; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 124; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 106.

kat maliklerinin topluluk yaşamının gereklerine uymaları ve birbirlerinin haklarına karşılıklı şekilde saygı duymaları gerekmektedir.⁵⁹³

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat malikleri arasında huzurun, dirlik ve düzenliğin, barış hâlinde yaşamının sağlanmasını amaçlamaktadır. Bu amacın gerçekleştirilmesi için aynı binada oturanlar arasındaki komşuluk ilişkilerinin kendisine özgü nitelikleri de gözetilerek kat maliklerine bir kısım borç ve yükümlülükler KMK'da düzenleme altına alınmıştır.⁵⁹⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu kat malikleri arasında huzurun, dirlik ve düzenliğin, barış hâlinde yaşamının sağlanmasını amaç edindiğinden bu amacın gerçekleşmesi için oldukça katı düzenlemelere de yer vermiştir. Bu düzenlemelerden birisi de KMK m. 25'de yer alan kat mülkiyetinin zorunlu devridir.

Kat mülkiyetinin zorunlu devri, esasen kat malikleri açısından bir yaptırım olmakla, KMK bağlamında kat maliklerinin komşuluk hukuku kurallarına riayetsizliğin en katı sonuçlarından birisidir. Kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin söz konusu yasal düzenleme ile KMK bağlamında kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kimse oldukça etkili bir yaptırım ile karşı karşıya kalacağı öngörülmüştür.⁵⁹⁵ Söz konusu düzenleme ile kanun koyucu tarafından, kat maliklerine, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki aralarından uzaklaştırma imkânı tanınmıştır.⁵⁹⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı'nın Meclis'teki görüşülmesinde iki milletvekili tarafından kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin söz konusu düzenlemenin kat malikinin kusuru nedeniyle bir nevi kamulaştırma durumu oluşturan, oldukça ağır sonuçlar meydana getiren bir düzenleme olduğu dile getirilmiştir.⁵⁹⁷

⁵⁹³ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 185.

⁵⁹⁴ Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 252; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 648.

⁵⁹⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 295; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 697.

⁵⁹⁶ Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s. 125; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 106; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 698.

⁵⁹⁷ Milletvekilleri Talat Oğuz ve Nevzat Şener tarafından, kat malikinin sahibi bulunduğu bağımsız bölümü doğrudan doğruya kamulaştırmaya tabi tutmanın Türk hukuk bünyesine uygun düşmediği, hukukumuzun prensiplerine de uymadığı belirtilmiştir. https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d01/c036/mm__01036064.pdf, (E.T. 30.10.2022)

Yargıtay'a göre Anayasa'da kişinin temel hakları arasında sayılan mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına yönelik KMK m. 25 kapsamındaki kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin yaptırıma kaçınılmaz ve zorunlu olan durumlarda başvurulmalıdır.⁵⁹⁸

Kat mülkiyetinin zorunlu devrinden kasıt; kat mülkiyetinin kat malikinin elinden rızası olmadan hâkim kararıyla alınmasını ifade etmektedir.⁵⁹⁹ Belirli koşulların varlığı hâlinde kat malikine ait bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkının bedeli ödenmek suretiyle cebren elinden alınması durumu söz konusudur.⁶⁰⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25'de yer alan kat mülkiyetinin zorunlu devri yaptırımına yönelik yasal düzenleme TMK m. 696'ya benzer nitelikte hükümler içermektedir.⁶⁰¹

Kat mülkiyetinin zorunlu devrinden söz edilebilmesi için esasen şu üç koşulun gerçekleşmesi gerekir;

1-Kat maliklerinden birisi tarafından borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi suretiyle diğer kat maliklerinin haklarının ihlâlüne sebebiyet verilmesi,

2-Yapılan ihlâl diğer kat malikleri yönünden çekilmez hâle gelmiş olması,

3-Zorunlu devre ilişkin yaptırımın uygulanması istemiyle hâkime-mahkemeye başvuru.⁶⁰²

Bu noktada belirtmek gerekir ki, kamuoyu tarafından 7. Yargı Paketi olarak adlandırılan “*Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına alınması öngörülmektedir. Bu kapsamda yapılacak değişiklik ile birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan

⁵⁹⁸ Yargıtay HGK, T. 26.01.2000, E. 1999/18-1052, K. 2000/10, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 01.11.2022; Yargıtay 18. HD, T. 22.12.2003, E. 2003/8423, K. 2003/10272, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 01.11.2022.

⁵⁹⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 737; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 427.

⁶⁰⁰ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 126.

⁶⁰¹ Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, s. 857; Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, s. 434; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 643 TMK 696/1'de şu düzenlemeye yer verilmiştir; “*Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir.*”, TMK m. 696 gereğince paylı mülkiyette paydaşlıktan çıkarma davasına ilişkin geniş bilgi için bkz. Öztaş, İlker, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı* (Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2008), s. 281-310.

⁶⁰² Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 37-38; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 738; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 429; “*Koşullar çok ağır nitelikte olduğundan uygulamada kat mülkiyetinin zorunlu devrine yönelik uyuşmazlıklara nadiren rastlanmaktadır.*”, Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*.

kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunlu olacaktır.⁶⁰³ Bu itibarla, söz konusu Kanun Teklifi'nin yasalaşması hâlinde kat mülkiyetinin zorunlu devrine yönelik açılacak davalarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması gerekecektir.

3.2.2 Kat mülkiyetinin zorunlu devrinin şartları

3.2.2.1 Kat maliklerinden birisi tarafından diğer kat maliklerinin haklarının ihlâline sebebiyet verilmesi

Çalışmamızın buraya kadarki bölümlerinde devamlı surette vurgulandığı üzere kat mülkiyeti rejiminde kat maliklerinin haklarının yanı sıra borç ve yükümlülükleri söz konusudur. Kat maliklerinin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki yahut bir kısım kat maliklerinden borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin istenilmesi hakları da bulunmaktadır. Dolayısı ile kat maliklerinden birisinin borç ve yükümlülüğü diğerlerinin hakkı anlamına gelmektedir.⁶⁰⁴ Zira kat maliklerinden birisi tarafından kendisine düşen borç ve yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda diğer kat maliklerinin hakları ihlâl edilmiş olacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 gereğince kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin yaptırımın uygulanabilmesi için gerekli ilk koşul; kat maliklerinden birisi tarafından borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi suretiyle diğer kat maliklerinin haklarının ihlâline sebebiyet verilmiş olması gerekir. Yalnızca KMK'da kat malikleri yönünden düzenleme altına alınan borç ve yükümlülüklerin ihlâlinde değil, TMK gereğince de kat maliklerince uyulması gereken borç ve yükümlülüklerin ihlâlinde de KMK m. 25 kapsamındaki yaptırımın uygulanması durumu söz konusu olabilir.⁶⁰⁵

Borç ve yükümlülüklerin ihlâlinin kat maliki tarafından gerçekleştirilmiş olması ön koşuldur. Söz konusu borç ve yükümlülükler bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler tarafından gerçekleştirilmiş olması durumunda, ilgili bağımsız bölüm maliki yönünden KMK m. 25'in uygulanması mümkün değildir.⁶⁰⁶

⁶⁰³ <https://www.haberturk.com/kirada-zorunlu-arabulucuk-3552568-ekonomi>, E.T. 07.01.2023.

⁶⁰⁴ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 738; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 429.

⁶⁰⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 301; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 53; Özmen- KIR, *Şerh ve Eleştiri*, s. 67.

⁶⁰⁶ Yargıtay 18. HD, T. 03.03.2011, E. 2011/1906, K. 2011/2858, (UYAP Portal), E. T. 05.11.2022; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 741-742; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 431-432; Burada,

İhlâl edilen borç ve yükümlülüğün bağımsız bölüm, eklenti yahut ortak yerlerle ilgili olması arasında fark bulunmamaktadır. İster bağımsız bölümler, ister eklentiler isterse de ortak yerlerle ilgili borç ve yükümlülük olsun, kat malikince tüm bu borç ve yükümlülükler uyulması gerekmektedir.⁶⁰⁷ Uyulmadığı takdirde aşağıda incelenecek diğer koşulların varlığı hâlinde kat mülkiyetinin zorunlu devri söz konusu olabilecektir.

3.2.2.2 Diğer kat malikleri yönünden çekilmez hâle gelecek nitelikte ihlâl sebebiyet verilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 gereğince kat mülkiyetinin zorunlu devri için gerekli ikinci koşul; kat malikince borç ve yükümlülüklerin ihlâl edilmesi durumunun diğer kat malikleri yönünden çekilmezlik hale gelmiş olmasıdır.

Kanun koyucu tarafından KMK m. 25’de kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlâl edilmiş olması oldukça katı bir yaptırıma tabi tutulmuş ise de salt borç ve yükümlülüğün ihlâli söz konusu yaptırımın uygulanabilmesi için yeterli değildir. Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunun diğer kat malikleri bakımından çekilmez hâle gelmiş olması da gerekir.⁶⁰⁸

Kat malikince gerçekleşen ihlâlin, bu ihlâl sebebiyle hakları zedelenen diğer kat maliklerince bir toplu yaşama biçimi olan kat mülkiyetini devam ettirmeleri beklenmeyecek ölçüde olması hâlinde çekilmezlik hâlinin gerçekleştiği kabul edilmelidir. Çekilmezlik hâlinin varlığında esas alınacak kıstas budur.⁶⁰⁹ Kat maliki tarafından ihlâl edilen borç ve yükümlülükler, hoş görülebilir nitelikte, diğer bir anlatımla küçük derecede aykırı davranışlar söz konusu ise çekilmezlik hâlinde söz edilemez.⁶¹⁰

Kanun koyucu tarafından çekilmezlik hâline ilişkin olarak net bir tanımlama yapılmamıştır. Yine hangi hâllerin çekilmezlik hâli olacağına dair tahdidi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Yalnızca KMK m. 25’de bir kısım davranışların

kanun koyucu tarafından kat malikinin kendisinin sebep olmadığı durumlar nedeniyle bağımsız bölümün elinden alınmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297.

⁶⁰⁷ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 739; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 430.

⁶⁰⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 643; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 742; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 432; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 860; Bağımsız bölümlerden kaynaklanan ve çevre etkileri yaratan müdahalelerin MK 661 (TMK 737) gereğince taşkın olmasına gereklilik bulunmayıp, sadece diğer kat malikleri açısından çekilmez derecede olması yeterlidir. Çörtoğlu, *Komşuluk Hukuku*, s. 254.

⁶⁰⁹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 296.

⁶¹⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 742; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 432.

varlığı hâlinde çekilmezlik hâlinin varlığının tartışılmasına gereklilik bulunmadığı, bu durumlarda çekilmezlik hâlinin var sayılacağı belirtilmiştir.

Kat maliklerinden birisi tarafından borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunun diğer kat malikleri yönünden çekilmezlik arz edip etmediği hususu mahkemece somut olayın özelliklerine göre tayin ve takdir edilecektir.⁶¹¹ Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesinin alışkanlık hâline getirildiği hâllerde çekilmezlik durumu söz konusu olacaktır.⁶¹²

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25’de belirtilen ve bu durumların varlığı hâlinde çekilmezlik hâlinin var sayılması gereken durumlar şunlardır;

1-Kat malikince genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâl edilmiş olması nedeniyle iki takvim yılı içinde üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması,

2-KMK m. 33 gereğince hâkimin müdahalesi yoluna başvurulduğunda, sulh hukuk mahkemesi hâkimince verilen karara karşın, borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesinde devamlı şekilde bir yıl ısrar edilmiş olması,

3-Kat malikince, kendisine ait bağımsız bölümün kumarhane, randevu evi gibi ahlâka ve adaba aykırı şekilde kullanılması.

3.2.2.2.1 Borçların ifasında çekilmezlik

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 gereğince kat malikince genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâl edilmiş olması nedeniyle iki takvim yılı içinde üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması durumunda çekilmezlik hâline ilişkin koşulun varlığı tartışma konusu olmayacak, bu durumda çekilmezlik hâli var kabul edilecektir.

Genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen, bu konuda direnme gösteren, bu nedenle de hakkında icra takibi başlatılmasına yahut dava açılmasına sebebiyet veren kat malikinin bu tutumu anataşınmazın yönetimi için önem arz eden giderlerin ödenmesinde aksatmalara sebebiyet verecektir. Bu da kat malikleri arasındaki huzuru, dirlik ve düzenliği bozacaktır. İşte bunu önlemeyi amaçlayan kanun koyucu, bu durumun çekilmezlik hâli kabul edileceğini ve diğer koşulların

⁶¹¹ Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 230; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 127; Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, s. 106; Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 79; Oğuzman- Seliçi-Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 698.

⁶¹² Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 126.

varlığı hâlinde ilgili kat malikine ait bağımsız bölümün zorunlu devrinin talep edilebileceğini hüküm altına almıştır.⁶¹³

Kanun koyucu tarafından genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâl edilmiş olması nedeniyle iki takvim yılı içinde üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması durumu, genel gider ve avans ödememenin alışkanlık hâline getirildiği varsayılmış ve bu durum çekilmezlik hâlinin gerçekleştiği anlamına geleceği belirtilmiştir.⁶¹⁴

Yasal düzenlemede de açıkça belirtildiği üzere genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlaline ilişkin olarak icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması zorunludur. Kat malikleri kurulunca genel gider ve avansların ödenmesi için ihtarda bulunulması bu hususta tebligat yapılması hâlleri bu kapsamda değerlendirilemez.⁶¹⁵

Yasal düzenlemede sözü edilen “iki takvim yılı içinde üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması” koşulunda takvim yılında kastedilen 1 Ocak’ta başlayıp 31 Aralık’ta biten dönemdir. Örneğin, söz konusu koşulun gerçekleşmiş kabul edilmesi için 1 Ocak 2017-31 Aralık 2018 döneminde üç kez icra takibine yahut dava açılmış olmasına sebebiyet verilmesi gerekmektedir.⁶¹⁶

Öncelikle söz konusu icra takibinin yahut davanın kat malikine yöneltilmesi gerekir. Bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkına istinaden ikamet edenler yönünden açılan icra takipleri yahut davalar bu kapsamda değerlendirilemez.⁶¹⁷

⁶¹³ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 185-186; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 126.

⁶¹⁴ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 126; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 862.

⁶¹⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 433; Noter vasıtası ile üç defa ihtar yapılmış olması hâlinin de KMK m. 25 kapsamında açılacak davada yeterli kabul edilmesi gerekirken, yasal düzenlemede bu hususa yer verilmemiş olmasının hatalı olduğuna dair görüş ve eleştiri için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 53.

⁶¹⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 645; Tekinay’a göre yasal düzenlemede belirtilen “iki takvim yılı” ifadesini “iki yıl” olarak yorumlamak gerekmektedir. Zira örneğin; 1989 yılı ocak ayında birinci, 1990 yılı aralık ayında ikinci, 1991 yılının ocak ayında da üçüncü icra takibinin yapıldığı bir durumda on üç ay içinde üç kez takip yapılmasına karşın, yasal düzenlemede “iki takvim yılı” denildiğinden dava açılması mümkün olmayacaktır. Ancak 1989 yılı ocak ayında birinci takip, 1990 yılı ocak ayında ikinci takip, 1990 yılı aralık ayında üçüncü takibin yapıldığı bir durumda yirmi üç aylık bir süreçte üç kez takip yapılmasına karşın yasal düzenleme uyarınca dava açılabilmesi mümkün olacaktır. Bu bağlamda ulaşılan bu sonuçlar makul olmayacaktır. Bu nedenle KMK m. 25 gereği dava açılabilmesi için birinci takip ile üçüncü takip arasında iki yıllık sürenin geçmemiş olması yeterli görülmelidir. Bu hususta bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 52-53.

⁶¹⁷ Burada, kanun koyucu tarafından kat malikinin kendisinin sebep olmadığı durumlar nedeniyle bağımsız bölümün elinden alınmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297.

Yasal düzenlemede “*icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması*” yeterli kabul edildiğinden davanın açılması hâlinde davayı kabul beyanında bulunulması ya da icra takibi neticesinde ödeme yapılmış olması durumlarında dahi aksine tespit bulunmadığı sürece ilgili kat maliki tarafından davanın açılmasına yahut icra takibine girişilmesine sebebiyet verildiği kabul edileceğinden, davayı kabul ya da ödeme durumları söz konusu olsa dahi çekilmezlik hâli var kabul edilecektir.⁶¹⁸

Önemle vurgulamak gerekir ki, icra takipleri ve dava neticesinde ilgili kat malikin haksız çıkması gerekir. Takip yahut dava neticesinde kat malikinin borcu bulunmadığı tespit edildiği hâller bu kapsamda değerlendirilemeyecektir.⁶¹⁹ Takipten yahut davadan feragat edilmesi hâlinde aleyhine takip başlatılan yahut dava açılan kat maliki haksız olarak nitelendirilemeyecektir.⁶²⁰ Yine takibe başlanmış ancak kat malikince süresi içerisinde borca itirazda bulunularak takip durdurulduğu durumlarda itirazın kaldırılması yahut itirazın iptali davasının açılmadığında söz konusu takipte kat malikinin haksız olduğu kabul edilemeyecektir.⁶²¹

Kanun koyucu tarafından “*icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması*” hâlinin kabul edilmesinin nedeni, kat maliklerince genel gider ve avans ödeme borcunun gecikmeksizin yerine getirilmesinin amaçlanmasıdır. Kanun koyucunun takdirine göre kat maliki dava açılmasına ya da icra takibine girişilmesine sebebiyet vermiş ise sonuçlarına da katlanmak zorundadır.⁶²²

Kat malikince bir defaya mahsus olmak üzere genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlaline ilişkin olarak icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması durumu KMK m. 25 kapsamında çekilmezlik hâli oluşturmayacaktır. Hangi zaman dilimi içerisinde kaç defa olarak icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması gerektiğine yönelik olarak kanun koyucu tarafından açık

⁶¹⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 297; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 433.

⁶¹⁹ Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 126; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 433.

⁶²⁰ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297; Demir, *Devir Mecburiyeti*, s. 88.

⁶²¹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 645; Yargıtay 18. HD, T. 11.11.1997, E. 1997/8069, K. 1997/10621, “*Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin (a) bendindeki koşulun gerçekleşmesi için yalnız icra takibinin yapılması yeterli olmayıp bu takibin haklılığının da belirlenmesi söz konusudur. Son iki takibe vaki itirazın kaldırılması için herhangi bir girişimde bulunulmamış olması icra takibinin haklı nedenlere dayanıp dayanmadığını askıda bırakmakta olup, bu durumda yasada öngörülen 3 haklı icra takibi koşulu gerçekleşmemiştir.*”, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 09.11.2022.

⁶²² Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 433.

bir düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda söz konusu icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması hâlinin iki takvim yılı içinde en az üç kez gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

İki takvim yılı içinde en az üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması koşulundan üç kez icra takibine girişilmesi yahut üç kez dava açılması gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Bir kez icra takibine, iki kez dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması hâlinde anılan koşul gerçekleşmiş sayılacaktır.⁶²³ Yine söz konusu üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması durumunun iki takvim yılı içinde olması gerekir. İki takvim yılını aşan zamanda buna sebebiyet verilmiş olması hâlinde çekilmezlik hâli oluşmuş kabul edilemeyecektir.⁶²⁴ İki takvim yılı dolmadan koşullar gerçekleşmiş ise KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devri yönünden istemde bulunulabilmesi için söz konusu iki takvim yılının dolmasının beklenmesine de gereklilik bulunmamaktadır.⁶²⁵ Zira kanun koyucu tarafından iki takvim yılı azami bir süre olarak öngörülmüş, daha kısa bir zaman diliminde söz konusu aykırılık meydana gelmiş ise evleviyetle ilgili kat maliki hakkında KMK m. 25’de belirtilen koşul gerçekleşmiş sayılacaktır.

Yine söz konusu “iki takvim yılı içinde üç kez icra takibine yahut dava açılmasına sebebiyet verilmiş olması” koşuluna dayanak icra takiplerinin yahut davaların söz konusu iki yıllık süreçte sonuçlanması gerekmez. Diğer bir anlatımla, doğrudan açılan yahut kat maliki aleyhine başlatılan takipte borca itiraz edilmesi nedeniyle açılan itirazın kaldırılması ya da itirazın iptaline yönelik davaların söz konusu iki takvim yılı içinde sonuçlanma koşulu bulunmamaktadır. Burada önemli olan söz konusu davaların yahut takvimlerin iki takvim yılını kapsayan döneme ilişkin olması ile söz konusu dava neticesinde kat malikinin aleyhine hüküm kurulması, kat malikinin haksızlığına karar verilmesidir.⁶²⁶

Bu noktada belirtilmesi gereken diğer bir husus ise gerek dava açılmasına gerekse de icra takibine girişilmesinde iyiniyetli olunmasıdır. Örneğin; kat malikince o tarihte birikmiş üç aylık aidat borcunun varlığı durumunda, her bir aya ilişkin aidat borcuna

⁶²³ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 646; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434.

⁶²⁴ Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 80; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434.

⁶²⁵ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 743; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434.

⁶²⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 645-646.

ilişkin olarak ayrı ayrı takip başlatılması yahut dava açılmış olması hâlinde kural olarak iyiniyetin varlığından söz edilemeyecektir. Ya da aidat borcu ile sigorta primlerinden kaynaklı borçların ayrı ayrı davaya yahut icra takibine konu edilmesi hâlinde de kural olarak iyiniyetin varlığından söz edilemeyecektir.⁶²⁷ Diğer bir anlatımla, takibin başlatıldığı yahut davanın açıldığı tarih itibariyle ilgili kat malikinin öncesine ait tüm borçlarının söz konusu takibe yahut davaya konu edilmesi gerekir.⁶²⁸

Kat malikince yahut yönetici tarafından dava açılması yahut icra takibine girişilmesi durumları söz konusu koşul yönünden önem arz etmemektedir.⁶²⁹ Diğer bir anlatımla iki takvim yılı içerisinde yönetici tarafından iki kez icra takibine girişildiği, kat maliklerinden birisi tarafından bir kez dava açıldığı durumda, yönetici tarafından üç kez dava açılması yahut takip başlatılmadığı savunmasında bulunularak koşulun gerçekleşmediği ileri sürülemez. Bu nedenle davayı açanın yahut takibe girişen tarafın kim olduğu önemli değildir. Dava açmaya yahut icra takibi başlatmaya hakkı bulunması ve takip yahut dava neticesinde ilgili kat malikinin haksız çıkmış olması yeterlidir.

Dava açılması durumunda, dava neticesinde verilen hükmün icraya konulmuş olması ayrı bir icra takibi olarak değerlendirilemez. Davanın ve icra takiplerinin birbirinden bağımsız talepler arz etmesi gerekir.⁶³⁰ Zira yasal düzenlemede belirtilen icra takibinden kasıt ilamsız icra takibidir. Bu nedenle mahkemeden alınan ilâmın alınması ayrı bir icra takibi olarak nitelendirilemez.⁶³¹

3.2.2.2 Kararı yerine getirmemekte ısrar etme

Kat maliklerince, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki yönünden KMK m. 33 kapsamında hâkimin müdahalesi yoluna başvurulabilir. Hâkimin müdahalesi talep edildiğinde hâkim tarafından, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikine ihlâlê konu borç ve yükümlülüğün ifasının emredilmesi mümkündür. İlgili kat malikince hâkim tarafından verilen emre, diğer bir anlatımla mahkeme kararına karşın söz konusu borç ve yükümlülüğün yerine getirilmemesi

⁶²⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 296-297; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 744; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434.

⁶²⁸ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 646; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 296.

⁶²⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 744; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297.

⁶³⁰ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 744; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 434.

⁶³¹ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297.

hâlinin çekilmezlik hâli kabul edilmesi için bu yerine getirmeme durumunun bir yıl sürmesi gerekir.⁶³²

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33’de yer alan yasal düzenlemede “*hâkim tarafından verilen emir*”den söz edilmiş ise de burada kastedilen hâkim tarafından verilen karar yahut hükümdür.⁶³³ Hâkim tarafından verilen karar gereğinin yerine getirilmemesinden kasıt ise, hâkim tarafından verilen kararın infazının sağlanamaması değil, hâkim tarafından verilen karara konu borç ve yükümlülüklerin ihlâline sebebiyet verilmesi hâlinin sürekli biçimde devam etmesi anlaşılmalıdır. Örneğin; genel gider ve avans borcunu ödemeyen yahut balkonunda halı ve kilim silkeleyen kat malikine hâkim tarafından bu hususta ihtarda bulunulmasına karar verilmesi durumunda, kat malikince söz konusu ihtarla rağmen sonraki aylara ilişkin genel gider ve avans ödemesinin yapılmaması, balkonunda halı ve kilim silkelemesi durumunun fasılasız şekilde bir yıl sürerse söz konusu çekilmezlik hâlinin gerçekleştiği kabul edilecektir.⁶³⁴

Kat malikince borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle mahkemece verilen hükme ilişkin riayetsizlik kanun koyucu tarafından bir yıl süre ile kabul edilebilir nitelikte görülmüş olmakla, bir yıl ve daha fazla sürede mahkemece verilen hükme riayetsizlik gösterilmesi ilgili kat malikinin KMK m. 25’de belirtilen katı yaptırımla karşı karşıya kalmasına sebebiyet vereceği düzenleme altına alınmıştır. Bu bağlamda hükme karşı riayetsizlik çekilmezlik hâli kapsamında değerlendirilmiştir.

Yargıtay’a göre KMK m. 25 gereğince kat mülkiyetinin zorunlu devrinin söz konusu olabilmesi için, KMK m. 33 gereği açılmış ve neticesinde davanın kabulüne karar verilerek kesinleşmiş bir karar gereğinin davalı kat malikince bir yıl süre ile kendiliğinden yerine getirmemesi yeterli değildir. Diğer bir anlatımla, karar gereğinin yerine getirilmesi için ilgili kat malikinin usulüne uygun şekilde uyarılması yahut icra yoluna başvurulması gerekmektedir. Aksi hâlde, ilgili kat malikinin kararı yerine getirmemekte ısrarlı olduğu kabul edilemez ve bu nedenle de KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devri söz konusu olamaz.⁶³⁵

⁶³² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 744; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 435.

⁶³³ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 300.

⁶³⁴ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 131.

⁶³⁵ Yargıtay 18. HD, T. 22.12.2003, E. 2003/8423, K. 2003/10272, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 14.11.2022.

Hâkim tarafından verilen karar gereğinin bir yıl süreyle yerine getirmemekte ısrar etmek, çekilmezlik halinin varlığı için yeterli olmasına karşın söz konusu bir yıllık sürenin başlangıç tarihinin tespiti önem arz etmektedir. Burada değerlendirilmesi gereken, hâkim tarafından verilen karar tarihi itibariyle mi yoksa söz konusu kararın kesinleşme tarihi itibariyle mi bir yıllık sürenin başlayacağı hususudur. Kesinleşmemiş bir hükmün gereğinin yerine getirilmemesi, hükme karşı ısrarcı olma, direnç gösterme olarak kabul edilemez. Zira ortada kesinleşmeyen bir hüküm mevcuttur. Bu nedenle bir yıllık sürenin başlangıcı, verilen kararın kesinleştiği tarih olacaktır.⁶³⁶

Belirtmek gerekir ki, bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkına istinaden ikamet edenler tarafından verilen bir kararın bulunması ve bu kişilerce karar gereğinin bir yıl süreyle yerine getirilmemesi hâli söz konusu olduğunda kat maliki yönünden KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devri yaptırımını uygulanamaz.⁶³⁷

3.2.2.2.3 Ahlâka ve adaba aykırı şekilde kullanım

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 gereğince çekilmezlik hâlinin her halde var sayılması gereken diğer bir durum, kat malikince bağımsız bölümün randevu evi yahut kumarhane gibi ahlâka ve adaba aykırı şekilde kullanılmasıdır. Kanun koyucu, bağımsız bölümün ahlâka ve adaba aykırı şekilde kullanıldığının tayin ve takdirini hâkime bırakılmış, bu kullanım durumuna ilişkin olarak iki örnek vermekle yetinmiştir.⁶³⁸

Bağımsız bölümün ahlâk ve adaba aykırı şekilde kullanılması durumunda kat malikine süre verilmesi, söz konusu kullanım durumunun asgari belirli bir sürede gerçekleşmesi gibi durumlar söz konusu olmaz. Bağımsız bölümün ahlâk ve adaba aykırı şekilde kullanıldığı tespit edildiği an itibariyle çekilmezlik hâlinin gerçekleştiği kabul edilecektir.⁶³⁹

⁶³⁶ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 647; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 300; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 745; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 435.

⁶³⁷ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 300; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 745; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 435.

⁶³⁸ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 300.

⁶³⁹ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 745; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 436; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 300.

3.2.2.3 Hâkime-mahkemeye başvuru

Kat mülkiyetinin zorunlu devrine yönelik olarak yukarıda açıklanan koşullar gerçekleştiği takdirde, ilgili kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri istemiyle dava yoluyla hâkimden bu hususta karar verilmesi talep edilmesi ve hâkimin kararı neticesinde söz konusu yaptırımın uygulanacağı KMK m. 25'de açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda diğer koşulların gerçekleşmesi hâlinde son aşamada dava açılması durumu söz konusu olacaktır.

Kanun koyucu tarafından dava açılmadan evvel kat malikleri kurulunca bu hususta karar alınması gerektiği ön şart olarak düzenlenmiştir.⁶⁴⁰ Bu hususa ilişkin olarak kat malikleri kurulunca aksine anlaşma olmadıkça, dava açılması konusunda aleyhine dava açılacak kat maliki haricindeki kat maliklerince sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerekir (KMK m. 25/2).

2007 yılında yürürlüğe giren 5711 sayılı Yasa'nın 12. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde KMK m. 25'de yer alan düzenlemede kat malikleri kurulunca alınacak kararda çoğunluk sağlanamaması veya kat maliklerinden bir kısmı tarafından dava açılmasının istenilmemesi durumunda davayı diğer kat maliklerinin açacağını ve devir istemine konu bağımsız bölümün davayı açmış olan kat maliklerinin arsa payı oranında devrolunacağı yasal düzenleme altına alınmıştı. 5711 sayılı Yasa'nın 12. maddesi ile yapılan değişiklik sonrası kat malikleri kurulunca alınacak kararda çoğunluk sağlanamaması hâlinde diğer kat maliklerinin (dava açma konusunda olumlu oy kullanan) davayı açabileceğine dair düzenleme, madde içeriğinden kaldırılmıştır. Yine anılan değişiklik öncesinde basit oy çoğunluğu ile karar alınması mümkün iken, değişiklik ile birlikte kat maliklerince sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

⁶⁴⁰ Yargıtay 18. HD, T. 10.03.1998, E. 1998/1639, K. 1998/2304, "Çekilmezlik halinin mevcut olup olmadığı yargılama ile belirlenecek ise de, davanın ön şartı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kat maliklerinin bir araya gelerek hem çekilmezlik halini hem de bağımsız bölümün devrini kendi aralarında konuşup tartışmalarını öngören kat malikleri kurulu toplantısıdır. Bu toplantı yapılmadan, devir istemi ile dava açılmaz. Toplantının bu şekilde davanın ön şartı olması, onun yasal usule uygun olarak yapılmasını zorunlu kılar. Bu husus ise yasanın 25. maddesi kapsamı içinde açılan devir davasında incelenip takdir edilecek bir keyfiyettir. Kat malikleri kurulu toplantısına isteyen tüm kat maliklerinin katılmasını teminen tüm malikleri davet çıkarılması ve gündemin de bildirilmesi gerekirken, bağımsız bölümlerin devri istenen davacı kat maliklerine çağrı çıkarılmaması önemli bir usulsüzlük olup, bu suretle yapılan toplantının yasal olmadığı mahkemeye tespitinde ve varılan sonuçta bir isabetsizlik yoktur.", <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 17.11.2022; benzer yönde Yargıtay 18. HD, T. 12.12.2002, E. 2002/10749, K. 2002/12058, <http://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E. T. 17.11.2022.

Bu itibarla mevcut durumda, kat malikleri kurulunca sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması zaruriyet arz etmekte olup, çoğunluğun sağlanamaması hâlinde diğer kat maliklerinin (dava açılması konusunda olumlu oy kullanan) dava açabilmeleri mümkün değildir. Zira böyle bir durumda kat maliklerinin çoğunluğu tarafından söz konusu ihlâlin çekilmezlik boyutuna ulaşmadığı kabul edildiğinden, dava açılması konusunda olumsuz oy kullanıldığı kabul edilecektir.⁶⁴¹ Bu nedenle de dava açılmasına da imkân bulunmayacaktır.

Belirtmek gerekir ki, KMK m. 25'in ilk hâlinde olduğu gibi, 5711 sayılı Yasa'nın 12. maddesi ile yapılan değişiklik sonrasında da kat maliklerince dava açılması için yeterli çoğunluk sağlandıktan sonra karara rağmen bir kısım kat maliklerince dava açılması istenmediği takdirde, diğer kat maliklerince dava açılabilecektir. Bu durumda, hâkim tarafından koşulların oluştuğu kanaatine varıldığında ilgili kat malikine ait bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkı davayı açan kat maliklerinin arsa payları oranında devrine karar verilecektir(KMK m. 25/2). Davayı açmayan kat malikleri yönünden herhangi bir devir, tescil hükmü söz konusu olmayacaktır.

Kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu anataşınmazda iki kat malikinin bulunması hâlinde kat mülkiyeti kurulu kararının gerekip gerekmediği hususu KMK Tasarı'sının Meclis'teki görüşmelerinde tartışma konusu olmuştur. Bir vekil tarafından bu sorunun sorulması üzerine komisyon sözcüsü tarafından anataşınmazda iki hissedar bulunduğu takdirde, kat maliklerinden birisi tarafından diğer kat malikine karşı zorunlu devre ilişkin doğrudan dava açılabileceği ifade edilmiştir.⁶⁴² Bu nedenle anataşınmazda yalnızca iki kat malikinin bulunduğu hâllerde, dava açılması için kat malikleri kurulu kararına gereklilik bulunmamaktadır. Kat maliklerinden birisi tarafından diğer kat malikine karşı doğrudan dava açılabilir.⁶⁴³ Anataşınmazda yalnızca iki kat malikinin bulunduğu hâllerde, kat malikleri kurulu aranması uyuşmazlıkları çıkmaza sokacağından, doğrudan dava açılabilmesi mümkün kılınmıştır.

Kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin mahkemeye başvuran kat maliklerince bağımsız bölümün davacılar haricindeki üçüncü bir kişiye devri yahut satışı talep edilemez.⁶⁴⁴ Yine dava açmayan kat malikleri açısından da, bağımsız bölümün dava

⁶⁴¹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 651.

⁶⁴² Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 747; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 437.

⁶⁴³ Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 127-128.

⁶⁴⁴ Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, s. 38; Reisoğlu, *Yeni Tasarı Teklifi*, s.

açmayan kat maliklerinin de arsa payları nazara alınarak devrinin talep edilebilmesi mümkün değildir. Zira KMK m. 25’de bu hak dava açan diğer kat maliklerine tanınmış olup, kat maliki olmayan başkaca bir kişi adına devrin talep edilebilmesi mümkün değildir.

Kat mülkiyetinin zorunlu devri talebine konu bağımsız bölüm üzerinde elbirliği yahut paylı mülkiyet söz konusu olduğunda ne olacağı konusu önem arz etmektedir. Borç ve yükümlülükler yönünden elbirliği mülkiyetinde müteselsil borçluluk söz konusu olduğundan, devir talebine konu bağımsız bölüm elbirliği mülkiyetine tabi bulunduğu bağımsız bölümün tamamı devre konu olur. Bağımsız bölüm üzerinde paylı mülkiyet söz konusu olduğunda ise borç ve yükümlülükleri ihlâl eden paydaşın payı yönünden söz konusu mülkiyet hakkının devri talep edilebilir.⁶⁴⁵

3.2.3 Kat mülkiyetinin zorunlu devri davası

3.2.3.1 Davanın tarafları

3.2.3.1.1 Davacı taraf

Yukarıda da belirtildiği üzere kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin dava açılmasının ön koşulu, aksine anlaşma olmadıkça, dava açılması konusunda aleyhine dava açılacak kat maliki haricindeki kat maliklerince sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerekliliğidir(KMK m. 25/2).

Öncelikle belirtmek gerekir ki, KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devri istemli davayı kat malikleri kurulu toplantısında olumlu oy kullanan kat malikler açabilir. Kurulda olumsuz oy kullanan kat maliklerinin bu davayı açma hakları yoktur.⁶⁴⁶

Kat malikleri kurulunca yeterli çoğunluk ile karar alındığı takdirde kararda olumlu oya sahip kat maliklerinin tamamının dava açma zorunluluğu söz konusu değildir. Diğer bir anlatımla, kat maliklerince dava açılması için yeterli çoğunluk sağlandıktan sonra karara rağmen bir kısım kat maliklerince dava açılması istenmediği takdirde, diğer kat maliklerince dava açılacaktır. Bu itibarla, kat malikleri kurulunca alınacak kararda çoğunluk sağlandığı durumda, tek kat maliki tarafından dahi bu

125; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 128.

⁶⁴⁵ Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 299.

⁶⁴⁶ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 170; Aksi yönde görüş için bkz. Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 53.

davanın açılması mümkündür.⁶⁴⁷ Bu nedenle, KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin açılacak davada, kat malikleri dava hakkına sahiptir.

3.2.3.1.2 Davalı taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 gereğince açılacak kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin davada husumet, borç ve yükümlülüklerini ihlâl eden kat malikine yönetilecektir. Zira bu davada, borç ve yükümlülüklerin ihlâlinin kat maliki tarafından gerçekleştirilmiş olması ön koşuldur. Söz konusu borç ve yükümlülükler bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler tarafından gerçekleştirilmiş olması durumunda, ilgili bağımsız bölüm maliki yönünden KMK m. 25'in uygulanması mümkün değildir.⁶⁴⁸ Bu nedenledir ki, bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlere karşı bu davada husumet yöneltilmesi mümkün değildir.

Belirtmek gerekir ki, bu davada husumet kat malikine yöneltilecek ise de taşınmazın tapu kaydına tescil edilmiş ayni yahut şahsi hak sahipleri söz konusu ise bu kimselere davanın ihbarı (HMK m. 61 vd.) söz konusu olabilir. Bu kapsamda ilgili kimselerin, davalı yanında davaya fer'i müdahil sıfatıyla davaya katılma hakları mevcuttur.⁶⁴⁹

3.2.3.1.3 Dava açma süresi

Kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin olarak açılacak davaya ilişkin olarak KMK m. 25/4'de hak düşürücü süre öngörülmüştür. Yasal düzenlemeye göre iki ihtimale göre hak düşürücü süre öngörülmüştür. Öncelikle, bu davanın ön koşulu olan kat malikleri kurulunca alınan kararın kat maliklerince öğrenilmesi tarihinden itibaren aylık hak düşürücü süre söz konusudur. Bu itibarla, davayı açan kat maliki kararın alındığı toplantıda hazır bulunuyorsa, hak düşürücü süre toplantı tarihinden itibaren başlayacaktır. Diğer ihtimalde ise; ilk ihtimale ilişkin hak düşürücü süre saklı kalmak kaydıyla her halde dava hakkının doğumundan itibaren beş yıl içinde dava hakkının kullanılmaması durumunda dava hakkı düşecektir.

⁶⁴⁷ Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 170.

⁶⁴⁸ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 741-742; Arcak - Erdoğan, *KMK Uygulaması*, s. 431-432; Burada, kanun koyucu tarafından kat malikinin kendisinin sebep olmadığı durumlar nedeniyle bağımsız bölümün elinden alınmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 297.

⁶⁴⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 652.

Kanun koyucu tarafından, KMK m. 25/4'de dava hakkının düşmesine ilişkin olarak hak düşürücü sürenin yanında üçüncü bir durum da öngörülmüştür. Buna göre dava açılmasına neden olan husus ortadan kalktığı takdirde dava hakkı düşecektir. Örneğin; davaya neden olan çekilmezlik hâli oluşturan duruma davalı kat malikince son verildiği durumlarda, dava hakkının düşmesi söz konusu olacaktır.⁶⁵⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25/4'de dava hakkının düşmesine ilişkin olarak süreye ve dava sebebinin ortadan kalkmasına ilişkin olarak farklı koşullara yer verilmiş ise de sürenin geçmiş olması ve dava sebebinin ortadan kalkmış olması birbirinden bağımsız nitelikte koşullardır.⁶⁵¹

3.2.3.1.4 Görevli ve yetkili mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25'de bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin açılacak davalarda görevli ve yetkili mahkemeye ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş ise de görevli mahkemenin tespitinde KMK'ya 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile eklenen ek madde 1'de yer alan düzenleme gözetilecektir. Buna göre KMK'dan doğan uyuşmazlıkların çözümünde sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Bu itibarla, KMK m. 25'de bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin açılacak davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25'de bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin açılacak davalarda yetkili mahkemeye gelindiğinde; açılacak dava niteliği itibariyle taşınmazın aynına ilişkin olduğundan HMK m. 12/1 gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.

3.2.3.1.5 Yargılama usulü ve karar

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25'de bağımsız bölümün zorunlu devrine ilişkin açılacak davalarda yargılama usulüne ilişkin olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş ise de HMK m. 316/1,a'da sulh hukuk mahkemelerinin görev alanında bulunan dava ve işlerde basit yargılama usulü uygulanacağı belirtildiğinden, bu davalarda da basit yargılama usulü uygulanacaktır.

⁶⁵⁰ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 653; Aksi yönde görüş için bkz. Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*.

⁶⁵¹ "5711 Sayılı Kanun ile değiştirilen KMK.m.25'in gerekçesinde bu husus açıkça vurgulanmıştır. Gerekçenin ilgili bölümü şu şekildedir: Dava sebebinin ortadan kalkmasının süreye bağlı olmaksızın tek başına da dava hakkını düşüreceğine açıklık getirmesi amacıyla fıkra metnindeki 've' bağlacı 'veya' olarak değiştirilmiştir.", Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 173.

Mahkemece HMK m. 114'de belirtilen dava şartlarına ilişkin denetleme yapıldıktan sonra, davanın niteliği uyarınca özel dava şartlarının mevcudiyeti de denetlenecektir. Bu itibarla, kat malikleri kurulunca davanın açılması için yeterli çoğunluk ile karar alınıp alınmadığı, dava hakkının düşmesi durumunun söz konusu olup olmadığı hususlarında inceleme ve değerlendirme yapılacaktır.

Mahkemece genel ve özel dava şartlarının varlığının tespitinden sonra davalı kat malikinin, borç ve yükümlülüklerini ihlâl edip etmediği, ihlâl söz konusu ise bu durumun diğer kat malikleri yönünden çekilmezlik hâli teşkil edip etmediği hususlarında taraf iddiaları ve savunmaları kapsamında sunulan deliller değerlendirilerek yargılama sonuçlandırılacaktır.

Mahkemece, kat mülkiyetinin zorunlu devrine yönelik yasal koşulların oluşmadığı tespit edilirse davanın reddine karar verilecektir. Yasal koşulların oluştuğu tespit edildiği takdirde borç ve yükümlülüklerini ihlâl eden ve bu suretle diğer kat maliklerinin haklarını çekilmez nitelikte çiğneyen davalı kat malikine ait bağımsız bölümün, karara en yakın tarihteki rayiç değeri karşılığında, davayı açan kat maliklerine arsa payları oranında devrine karar verilecektir.⁶⁵²

3.3 Genel Gider ve Avans Alacağıın Tahsili

3.3.1 Genel olarak

Kat mülkiyetinde, kat maliklerinin giderlere katılma zarurietiyi söz konusudur. Giderlere katılma hususu, kat malikleri yönünden bir borç ve yükümlülüktür.⁶⁵³ Günümüzde, açık ve kapalı spor salonu, yüzme havuzu gibi sosyal alanlar ile birlikte otopark, sağlık ve temizlik hizmeti gibi birçok hizmeti de bünyesinde barındıran sitelerde yaşamak, kişilerin daha konforlu bir yaşam sürmelerine imkân tanımaktadır. Buna bağlı olarak da söz konusu sitelerde oldukça fazla kalemden oluşan giderler söz konusu olmakta, genel gider miktarları da hâliyle artmaktadır.⁶⁵⁴

Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda ortak giderler yönünden toplanacak avans ve giderlerin zamanında ve eksiksiz ödenmesi, ortak hizmetlerin aksaksız şekilde verilmesini sağlayacaktır. Bu hususu öngören kanun koyucu tarafından, kat maliklerinin giderlerin zamanında ve eksiksiz ödenmesine önem vermiş ve KMK m.

⁶⁵² Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 654-655.

⁶⁵³ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 545.

⁶⁵⁴ Kurt, "*Ortak Giderlere Katılma*", s. 299.

20’de söz konusu bu borç ve yükümlülüğün ihlâli hâlinde ilgili kat maliki yönünden belirli yaptırımlar öngörmüştür.⁶⁵⁵

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden başvurulabilecek ilk yol; dava açılmasıdır. KMK m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden başvurulabilecek diğer bir yol ise söz konusu kat maliki yönünden icra takibine başvurulmasıdır.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, kamuoyu tarafından 7. Yargı Paketi olarak adlandırılan “*Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi*” ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuk kapsamına alınması öngörülmektedir. Bu kapsamda yapılacak değişiklik ile birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklı uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunlu olacaktır.⁶⁵⁶ Bu itibarla, söz konusu Kanun Teklifi’nin yasalaşması hâlinde kat malikinin genel gider ve avans ödeme yükümlülüğünün ihlâli hâlinde açılacak davalarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması gerekecektir.

3.3.2 İcra takibi başlatılması

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı doğrudan dava açılacağı gibi doğrudan icra takibinde bulunulabilir. İcra takibinin, diğer kat maliklerinden herhangi birisi yahut yönetici tarafından başlatılması mümkündür.⁶⁵⁷ Yargıtay’a göre yönetici tarafından dava açma hakkının başkasına devredilmesi mümkün değildir.⁶⁵⁸ Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu taşınmazda yönetim kurulu söz konusu ise davayı yönetim kurulundan birisi, bir kısmı yahut hepsi birlikte açabilir.⁶⁵⁹

⁶⁵⁵ Ertaş , *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 288; Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 469; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 116.

⁶⁵⁶ <https://www.haberturk.com/kirada-zorunlu-arabulucuk-3552568-ekonomi>, E.T. 07.01.2023.

⁶⁵⁷ Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 551; Erdoğan, *Kat Mülkiyetinden Doğan Davalar*, s. 102; Aybay - Sanal, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108; Özkan, *Kat Mülkiyeti Davaları*, s. 174; Aksan Nar, *Hukuki Rejim*, s. 117.

⁶⁵⁸ Yargıtay 20. HD, T. 14.05.2018, E. 2018/1458, K. 2018/3701, (UYAP Portal), E. T. 19.11.2022; Yargıtay 20. HD, T. 29.06.2017, E. 2017/4881, K. 2017/5960, (UYAP Portal), E. T. 19.11.2022.

⁶⁵⁹ Yargıtay 18. HD, T. 10.02.2014, E. 2013/16600, K. 2014/1879, (UYAP Portal), E. T. 19.11.2022.

İcra takibini başlatan kat maliki yahut yönetici, diğer kat maliklerinin temsilcisi sıfatıyla hareket etmektedir. Bu nedenle, kat maliklerince, takip sonucunda tahsil edilen bedelin yönetim organına verilmesi gerekir.⁶⁶⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca genel gider ve avans alacağı'nın tahsili maksadıyla başlatılacak icra takibi, ilgili kat maliki aleyhine başlatılabileceği gibi bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler söz konusu ise bu kişilere yahut her ikisine karşı da başlatılabilir. Zira KMK'da, 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde kat malikinin KMK m. 20'de belirtilen gider ve avans borcuna ilişkin kiracı, oturma hakkı sahibi gibi devamlı surette bağımsız bölümden faydalanan kimselerin kat maliki ile müşterek ve müteselsil sorumlu oldukları benimsenmiştir.⁶⁶¹

İcra takibi yoluna başvurulması hâlinde ödenmeyen gider borcunun tazmini istenebileceği gibi gecikme tazminatı da istenebilir.⁶⁶²

İcra takibinde bulunulduktan sonra İcra ve İflas Kanunu (İİK) m. 62 gereğince tebliğ edilen ödeme emrine yedi günlük yasal süre içerisinde itiraz edildiği takdirde takip kendiliğinden duracaktır. Bu durumda itiraz eden kat maliki yahut bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler aleyhine İİK m. 67 ve m 68'de yer alan yasal düzenlemeler doğrultusunda itirazın kaldırılması yahut itirazın iptali davası açılması mümkündür.

Mahkemece itirazın iptaline yahut kaldırılmasına karar verildiği takdirde giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki icra ve mahkeme masrafları ile karşı vekâlet ücretini ödemek durumunda da kalacaktır.⁶⁶³

⁶⁶⁰ Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 63; Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108; Yargıtay 5. HD, T. 22.02.2021, E. 2020/9647, K. 2021/1944, "Dosya kapsamı ile davalıların başkaca kat maliklerine karşı başlatmış oldukları icra dosyalarının incelenmesinde kendi adlarına asaleten ortak gider alacağı talep ettikleri görülmüştür. Kat Mülkiyeti Kanunu 20. maddesi hükmü uyarınca kat malikleri ortak gider ve avans payını ödemeyen kat maliklerine karşı dava açabileceği ve icra takibi yapabileceği öngörülmüş olup, bu şekilde ortak gider ve avans payı tahsil eden kat maliklerinin bu bedelleri anataşınmaz kat malikleri adına tahsil ettiğinden hizmet ve giderlere ilişkin kullanılmak üzere yönetime teslimi gerekmektedir.", (UYAP Portal), E. T. 19.11.2022.

⁶⁶¹ KMK m. 22/1'de 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde genel giderler ve sigorta primleri bakımından kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimselerin kat maliki ile müteselsil sorumluluğu söz konusu değildi. Yalnızca bağımsız bölümde kiracı var ise, avans, gider veya sigorta priminden kaynaklı kat malikinin ödemekle yükümlü olduğu kısmın, kat malikine bu hususta noterlik vasıtasıyla yapılan ihtarla rağmen ödenmemiş olması hâlinde kira alacağına mahsuben, kiracıdan söz konusu bedelin alınacağı yasal düzenleme altına alınmıştı. Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 169; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 371.

⁶⁶² Gecikme tazminatına ilişkin olarak bir sonraki bölümde detaylı açıklamalara yer verildiğinden tekrara mahal verilmemesi için burada ayrıca açıklama ihtiyacı duyulmamıştır.

3.3.3 Dava açılması

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı doğrudan dava açılabilmesi mümkündür. Bu kapsamda ilgili kat malikine yönelik olarak alacak davası açılabilceği gibi KMK m. 33 kapsamında hâkimin müdahalesine ilişkin dava açılması da mümkündür.

Çalışmamızda, hâkimin müdahalesine ilişkin yukarıda ayrıntılı açıklama yapıldığından, genel gider ve avans alacağının tahsiline yönelik açılacak alacak davaları bu kısımda inceleme konusu yapılmıştır.

3.3.3.1 Davanın tarafları

3.3.3.1.1 Davacı taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak davayı, diğer kat maliklerinden herhangi birisi açabileceği gibi yöneticinin de açması mümkündür.⁶⁶⁴ Yargıtay'a göre yönetici tarafından dava açma hakkının başkasına devredilmesi mümkün değildir.⁶⁶⁵ Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu taşınmazda yönetim kurulu söz konusu ise davayı yönetim kurulundan birisi, bir kısmı yahut hepsi birlikte açabilir.⁶⁶⁶

Açılan davada davayı açan kat maliki yahut yönetici, diğer kat maliklerinin temsilcisi sıfatıyla hareket etmektedir. Bu nedenle, kat maliklerince, dava sonucunda tahsil edilen bedelin yönetim organına verilmesi gerekir.⁶⁶⁷

3.3.3.1.2 Davalı taraf

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak davada husumet ilgili kat malikine yöneltilecektir.⁶⁶⁸

⁶⁶³ Gökner, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, s. 121.

⁶⁶⁴ Arcak, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 551; Erdoğan, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, s. 102; Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108; Özkan, *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, s. 174; Konya BAM 4. HD, T. 04.02.2021, E. 2020/654, K. 2021/108, "Davacının takip tarihinde yönetici olmaması nedeniyle, dava aktif husumet ehliyeti yoksa da, kat maliki olması halinde takip ve dava açması mümkün olduğundan aktif husumet ehliyeti vardır.", (UYAP Portal), E. T. 24.11.2022.

⁶⁶⁵ Yargıtay 20. HD, T. 14.05.2018, E. 2018/1458, K. 2018/3701, (UYAP Portal), E. T. 24.11.2022; Yargıtay 20. HD, T. 29.06.2017, E. 2017/4881, K. 2017/5960, (UYAP Portal), E. T. 21.11.2022.

⁶⁶⁶ Yargıtay 18. HD, T. 10.02.2014, E. 2013/16600, K. 2014/1879, (UYAP Portal), E. T. 24.11.2022.

⁶⁶⁷ Arpacı, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 63; Aybay - Sanal, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 108; Yargıtay 5. HD, T. 22.02.2021, E. 2020/9647, K. 2021/1944, (UYAP Portal), E. T. 24.11.2022.

⁶⁶⁸ Yargıtay 5. HD, T. 23.11.2020, E. 2020/7828, K. 2020/10297, "Somut olayda yukarıdaki maddeler ışığında davaya konu ortak gider alacağının kaynağı olan bağımsız bölüm her ne kadar belirli mal

Bağımsız bölümde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenler söz konusu ise davada husumet bu kişilere karşı yöneltilebileceği gibi ilgili kat malikine yahut her ikisine birlikte de yöneltilebilir. Zira KMK'da, 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde kat malikinin KMK m. 20'de belirtilen gider ve avans borcuna ilişkin kiracı, oturma hakkı sahibi gibi devamlı surette bağımsız bölümden faydalanan kimselerin kat maliki ile müşterek ve müteselsil sorumlu oldukları benimsenmiştir.⁶⁶⁹

3.3.3.1.3 Dava açma süresi

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak alacak davalarına ilişkin gerek KMK'da gerekse de genel hükümlerde herhangi bir hak düşürücü süreye yer verilmemiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak alacak davalarına ilişkin olarak hak düşürücü süre söz konusu değil ise de TBK m. 147'de yer alan düzenleme gereği beş yıllık zamanaşımı süresi söz konusudur.⁶⁷⁰ Bu bağlamda dava tarihinden geriye doğru beş yıla ilişkin genel gider ve avans alacaklarının tahsili istenebilir.

Zamanaşımı, def'i olarak ileri sürülebileceğinden mahkemece re'sen gözetilemez. Bu nedenle zamanaşımına uğrayan döneme ilişkin olarak alacaklar yönünden dava açılması mümkün ise de davalı tarafça zamanaşımı def'inde bulunduğu durumda, söz konusu alacaklar yönünden mahkemece davanın reddine karar verilecektir.⁶⁷¹ Zamanaşımı def'inin söz konusu olmadığı durumlarda ise mahkemece söz konusu alacakların zamanaşımına uğradığı hususu re'sen gözetilemeyecektir.

vasiyeti ile TSK'ya bırakılmış ise de tescil tarihinde mülkiyeti bu kuruma geçeceğinden bundan öncesi için miras bırakının ölümü ile yasal mirasçı davalılara geçmiş, davalılar mirasçının ölümü ile kat maliki sıfatını kazanmışlardır. Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde bağımsız bölümün mirasçının ölümünden sonra kullanılmadığı gerekçe gösterilerek davanın reddine karar verilmiş ise de Kat Mülkiyeti Kanunu 20. maddesi c bendi gereği taşınmazdan faydalanılmamış olması ortak gider alacağını ödemekten imtina edilmesini gerektirmez.", (UYAP Portal), E. T. 25.11.2022.

⁶⁶⁹ KMK m. 22/1'de 2814 sayılı Yasa'nın 10. maddesi ile yapılan değişiklik öncesinde genel giderler ve sigorta primleri bakımından kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimselerin kat maliki ile müteselsil sorumluluğu söz konusu değildi. Yalnızca bağımsız bölümde kiracı var ise, avans, gider veya sigorta priminden kaynaklı kat malikinin ödemekle yükümlü olduğu kısımın, kat malikine bu hususta noterlik vasıtasıyla yapılan ihtara rağmen ödenmemiş olması hâlinde kira alacağına mahsuben, kiracıdan söz konusu bedelin alınacağı yasal düzenleme altına alınmıştı. Odyakmaz, *Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, s. 169; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 371.

⁶⁷⁰ Yargıtay 18. HD, T. 03.06.2014, E. 2014/4628, K. 2014/9746, (UYAP Portal), E. T. 28.11.2022; Ankara BAM 17. HD, T. 26.10.2022, E. 2020/74, K. 2022/1207, (UYAP Portal), E. T. 28.11.2022.

⁶⁷¹ Kuru, *Medeni Usul Hukuku*, s. 289.

3.3.3.1.4 Görevli ve yetkili mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak alacak davalarda görevli mahkemenin tespitinde KMK'ya 2814 sayılı Yasa'nın 15. maddesi ile eklenen ek madde 1'de yer alan düzenleme gözetilecektir. Buna göre KMK'dan doğan uyuşmazlıkların çözümünde sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Bu itibarla, giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak alacak davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Bu davalarda yetkili mahkemeye gelindiğinde; açılacak dava niteliği itibariyle taşınmazın aynına ilişkin olmasa da KMK m. 33 gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.⁶⁷²

3.3.3.1.5 Yargılama usulü ve karar

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat malikine karşı açılacak alacak davalarında da HMK m. 316/1,a'da sulh hukuk mahkemelerinin görev alanında bulunan dava ve işlerde basit yargılama usulü uygulanacağı belirtildiğinden basit yargılama usulü uygulanacaktır.⁶⁷³

Genel gider ve avans alacağının tahsiline yönelik açılan dava niteliği itibariyle bir eda davasıdır. Mahkemece yapılacak yargılama neticesinde davalı tarafın borçlu olduğu tespit edildiği takdirde tespit edilen alacak miktarının davalı taraftan tahsiline yönelik edayı içerir karar verilecektir.⁶⁷⁴

Kat maliki tarafından giderlere katılma yükümlülüğünün ihlâl edilmesi, diğer bir anlatımla borcun ödenmemesi hâlinde ödenecek gider bedelinin yanı sıra, aylık %5 gecikme tazminatının da ödenmesi söz konusu olacaktır. Kat malikince giderlere ilişkin kısmi ödeme yapılmış ise ödenmeyen kısım yönünden Yasa'da belirtilen aylık %5 oranındaki gecikme tazminatı istenebilecektir.⁶⁷⁵

Yargıtay'a göre gecikme tazminatının başlangıç tarihinin tespitinde genel gider alacağının dayanağını oluşturan düzenleme önem arz etmektedir. Dayanak düzenleme işletme projesi ise, bu projenin davalı kat malikine tebliğ edildiği tarih

⁶⁷² Yargıtay 5. HD, T. 21.06.2021, E. 2021/5984, K. 2021/9143, (UYAP Portal), E. T. 28.11.2022.

⁶⁷³ Yargıtay 20. HD, T. 18.02.2019, E. 2017/8302, K. 2019/1049, (UYAP Portal), E. T. 28.11.2022.

⁶⁷⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 471.

⁶⁷⁵ Yıldırım, *Yeni Düzenlemeler*, s. 24; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 669; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 357; Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 71-72. Gecikme tazminatı yaptırımı 1983 yılında 2814 sayılı Yasa'nın 9. maddesi ile getirilen bir yaptırım türü olup, 1983 yılından 2007 yılına kadar gecikme tazminatı miktarı aylık %10 oranında iken, 2007 yılında 5711 sayılı Yasa'nın 9. maddesi ile yapılan değişiklik neticesinde gecikme tazminatı miktarı aylık %5 olarak değiştirilmiştir.

esas alınacaktır. Kat malikleri kurulu kararı ile genel gider alacağına yönelik karar alınmış ise ilgili kat maliki toplantıya katılmış ise toplantı tarihi, aksi hâlde toplantı tutanağının ilgili kat malikine tebliğ edildiği tarih esas alınacaktır. Bu yönlerden tespit yapılamadığı durumlarda icra takip dosyası kapsamında ödeme emrinin tebliğ tarihi esas alınacaktır.⁶⁷⁶

Genel giderlere katılma yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki, ödemede geciktiği günler yönünden aylık %5 oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlü ise de kat maliklerince oy birliği ile söz konusu bu oranın değiştirilebilmesi mümkündür. Yine oybirliği sağlanmadan kat maliklerince gecikme tazminatının daha yüksek bir oran üzerinden ödeneceği yönünde bir karar alınmış olabilir. Bu durumda, kararın alınmasında olumlu oy kullanan kat malikleri yönünden giderlere katılma yükümlülüğünün ihlâli hâlinde kararda belirlenen oran üzerinden gecikme tazminatı istenebilecektir. Diğer bir anlatımla, bu durumda ilgili kat maliki KMK m. 20'de belirtilen aylık %5 gecikme tazminatı ile değil kararda belirtilen daha yüksek orandaki gecikme tazminatından sorumlu olacaktır. Ne var ki, karar oybirliği ile alınmadığından kararın alınmasında olumsuz oy kullanan yahut toplantıya katılmayan kat malikleri yönünden ise giderlere katılma yükümlülüğünün ihlâli hâlinde kararda belirlenen oran üzerinden gecikme tazminatı istenebilmesi mümkün olmayacaktır. Söz konusu kat malikleri KMK m. 20'de belirtilen aylık %5 gecikme tazminatı ile sorumlu olacaklardır.⁶⁷⁷

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20 uyarınca giderlere katılma borç ve yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden gecikme tazminatının yanında faiz istenip istenemeyeceği hususu doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe göre; gecikme tazminatı niteliği itibariyle bir tür faiz olup, gecikme tazminatının yanı sıra faize hükmedilmesi mümkün değildir.⁶⁷⁸

Diğer bir görüşe göre ise; gecikme tazminatı; asıl alacağın zamanında ödenmemesi hâlinde söz konusu geç ödmeden kaynaklı gerçekleşeceği kabul edilen alacaklının zararının karşılığıdır. Faiz ise, alacaklı tarafın zararının olup olmadığı dikkate alınmaksızın temerrüt olgusunun bir karşılığıdır. Bu nedenle faiz ile gecikme

⁶⁷⁶ Yargıtay 20. HD, T. 08.05.2019, E. 2019/1551, K. 2019/3275, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022; Yargıtay 20. HD, T. 19.03.2018, E. 2017/2501, K. 2018/1916, (UYAP Portal), E. T. 01.07.2022.

⁶⁷⁷ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 473-474; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 358.

⁶⁷⁸ Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 668; Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 289; Arcak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 555-556; Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 825-826.

tazminatı kavram ile faiz farklı kavramlar olup, KMK m. 20 uyarınca giderlere katılma borç ve yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden gecikme tazminatının yanında faiz istenmesi de mümkündür.⁶⁷⁹

Yargıtay, KMK m. 20 uyarınca giderlere katılma borç ve yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden gecikme tazminatının yanında faiz talep edilebileceği görüşünü benimsemiştir.⁶⁸⁰

Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Zira temerrüdün doğrudan doğruya bir sonucu olan faizin ödenmesi için alacaklının zarara uğraması gerekmediği gibi borçlunun kusurunun bulunup bulunmadığı da önem teşkil etmez. Zira faiz, bir kusursuz sorumluluk hâlidir.⁶⁸¹ Gecikme tazminatı ise faizden farklılık arz etmekte olup, alacaklı tarafın borçlunun ifasında gecikmesi nedeniyle uğramış olduğu zararın karşılığı olarak ödenecek tazminat olarak tanımlanabilir. Gecikme tazminatında faizden farklı olarak borçlu, gecikmede kendisinin hiçbir kusuru olmadığını ispat ettiği takdirde sorumluluktan kurtulma imkânına sahiptir.⁶⁸² İşte bu nedenle, kanaatimizce ikinci görüş daha isabetli olup, KMK m. 20 uyarınca giderlere katılma borç ve yükümlülüğünü ihlâl eden kat maliki yönünden gecikme tazminatının yanında faiz istenmesi de mümkündür.

⁶⁷⁹ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 476; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 357.

⁶⁸⁰ Yargıtay 20. HD, T. 19.02.2018, E. 2017/3883, K. 2018/1097, (UYAP Portal), E. T. 01.12.2022; Yargıtay 20. HD, T. 19.02.2018, E. 2017/3867, K. 2018/1096, (UYAP Portal), E. T. 01.12.2022.

⁶⁸¹ Eren, *Borçlar Hukuku*, s. 1234.

⁶⁸² Eren, *Borçlar Hukuku*, s. 1236.

4. SONUÇ

Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası ülkemizde kentleşmenin giderek artmıştır. Bu durum toplu yapılaşmaya, bundan dolayı da toplu hâlde yaşamı beraberinde getirmiştir. Neticesinde de fiiliyatta gerçekleşen bu durum çoklu yapılaşmaya ilişkin olarak kanuni düzenleme yapılmasını gerektirmiştir. Bu kapsamda da yapılan kanuni düzenleme ile birlikte hukukumuzda yeni bir mülkiyet türü olarak “*kat mülkiyeti*” müessesesi girmiştir.

Kat mülkiyeti, tamamlanmış nitelikte bir yapının maliki yahut ortak malikleri tarafından ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli şekilde kurulmuş olan bağımsız mülkiyet hakkı olarak tanımlanabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu ilk olarak yürürlüğe girdiğinde “*tek parsel üzerinde tek yapı (bina)*” sistemi söz konusu iken gelişen sosyal ve ekonomik durum neticesinde 1983 yılında KMK’da 2814 sayılı Yasa’nın 15. maddesi ile yapılan değişiklikle “*tek parsel üzerinde bir ya da birden fazla yapı (bina)*” sistemi öngörülmüştür. Yapılan bu değişiklik sonrasında gelişen sosyal ve ekonomik gelişmeler yeniden değişiklik ihtiyacı doğurmuş ve 2007 yılında KMK’da 5711 sayılı Yasa’nın 22. maddesi ile yapılan değişiklik ile birlikte KMK m. 65’den sonra gelmek üzere “*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*” başlıklı “*Dokuzuncu Bölüm*” altında toplam 9 maddeden oluşan bir kısım düzenlemelere yer verilmiş, “*toplu yapı*” kavramı hukukumuzda girmiştir.

Kat mülkiyetinde malikin bağımsız bölüm üzerinde bağımsız nitelikte bir mülkiyeti söz konusu iken, arsa payı ve ortak yerlerde ise paylı mülkiyeti söz konusudur. Kat mülkiyetinde bağımsız bölüm ile arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet hakkı birbirine sıkı sıkıya bağlıdır. Bu nedenle bağımsız bölüme kim malik ise, arsa payı ve ortak alandaki paylı mülkiyetin sahibi de o kişi olur.

Kat mülkiyetinde maliklerin bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları mülkiyet hakkının niteliği hususunda doktrinde görüş ayrılıkları söz konusu ise de kanun koyucu tarafından KMK m. 3’de kat mülkiyetinin arsa payı ve esasen arsa payı ve

anataşınmazdaki ortak alanlarla bağlantılı kendine özgü bir mülkiyet türü olduğu açıkça belirtilmiştir.

Kat mülkiyetinden söz edilebilmesi için üç koşulun kümülatif şekilde gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ilki; yapım aşaması tamamlanmış nitelikte bir ya da birden fazla yapının bulunması, ikincisi; söz konusu tamamlanmış yapıda yahut yapılarda kat mülkiyetinin söz konusu olabileceği nitelikte bağımsız bölümlerin bulunması, üçüncüsü ise; söz konusu yapı yahut yapıların tamamının kargir yapılmış olmasıdır.

Kat mülkiyeti niteliği itibariyle kat maliklerinin aynı çatı altında bir arada yaşamalarını gerektirir. Bu sebeple günümüzde değişen sosyal ve ekonomik şartlar, kentleşmenin ve buna bağlı olarak çok katlı yapılaşmanın artmasının da etkisiyle komşuluk hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların çoğu kat mülkiyeti ilişkisinin bulunduğu taşınmazlarda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kat mülkiyetli yapılarda komşuluk hukukunun, hak ve borçlar bakımından oldukça önemli bir yeri ve uygulama alanı söz konusudur.

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat malikleri arasında huzurun, dirlik ve düzenliğin, barış hâlinde yaşamının sağlanmasını amaçlamaktadır. Bu amacın gerçekleştirilmesi için aynı binada oturanlar arasındaki komşuluk ilişkilerinin kendisine özgü nitelikleri de gözetilerek kat maliklerine bir kısım borç ve yükümlülükler KMK'da düzenleme altına alınmıştır.

Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda malik olan ve kat maliki sıfatını taşıyan kimselerin, taşınmaz maliki olarak TMK kapsamında taşınmaz malikleri yönünden öngörülen yükümlülüklerinin ve sorumluluklarının olduğu tartışmasıdır.

Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu bir taşınmazda (binada) oturan kimseler arasında komşuluk ilişkilerinin özel niteliği bulunduğu gözetildiğinde, TMK'da yer alan düzenlemeler haricinde bir kısım yasal düzenlemelere de ihtiyaç duyulacağı düşüncesinden hareketle, kanun koyucu KMK'da komşuluk hukuku bağlamında ayrı yasal düzenlemelere yer verilmiştir. Bu kapsamda komşuluk hukukundan kaynaklı bir uyuşmazlığın çözümünde, KMK'da bu hususta özel bir düzenlemeye yer verilmemiş olduğu hâllerde, kat mülkiyetinin niteliği ile bağdaştığı oranda TMK'nın komşuluk hukukuna (TMK m. 737 vd.) ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 15'de yer alan yasal düzenlemeden hareketle, kat maliki kendisine ait olan bağımsız bölümü yasal sınırlar içerisinde kalmak şartıyla dilediği

şekilde kullanabilir, hukuki işlemlere konu edebilir. Kat maliki, kendisine ait olan bağımsız bölümü diğer kat maliklerinin izni yahut onayına gereklilik bulunmadan satış, bağış, rehin ya da kira sözleşmesine konu edebilir, anataşınmaza ve ortak yerlere zarar vermemek koşuluyla bağımsız bölümde istediği tadilatı yapabilir.

Kat malikinin, ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkı, arsa payı oranında olup, ortak yerler üzerinde esasen paylı mülkiyet söz konusudur. Kat maliklerinin, mülkiyet hakları arsa payı oranında ise de ortak yerleri kullanma noktasında kullanmanın ölçüsü ortak yerin niteliğine göre değişkenlik arz etmektedir. Örneğin; kat malikleri, ortak yer niteliğini haiz, otopark, teras, çamaşırılık gibi yerlerden arsa payı oranında kullanım hakkı söz konusu iken asansöre ilişkin niteliği itibarıyla bu şekilde bir belirleme yapılabilmesi mümkün değildir.

Kat maliklerinin uymakla yükümlü oldukları borçlar ve yükümlülükler ise genel olarak KMK m. 18’de düzenlenmiştir. KMK m. 18 gereğince kat maliklerinin genel nitelikteki borç ve yükümlülükleri; doğruluk kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız etmemek, birbirlerinin hakkını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine riayet etmektir. Bu kurallara uyulup uyulmadığının denetimi TMK m. 2’de yer alan dürüstlük kuralı çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenleme altına alınan kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine dair hükümler, kiracı, oturma hakkı sahibi gibi bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kimseler yönünden de uygulama alanı bulur. Borç ve yükümlülüklerle aykırılık hâlinde ilgili kat maliki ile taşınmazı kullanan kimsenin müteselsil sorumluluğu söz konusudur.

Kat maliklerinin, borç ve yükümlülüklerinden birisi de anataşınmazın bakımını, mimari yapısını, güzelliğini ve sağlamlığını titizle korumaktır. KMK m. 19/2 uyarınca kat maliki, maliki bulunduğu bağımsız bölüm içerisinde istediği şekilde onarım, tesis ve değişiklik yapabilir. Bu konuda, diğer kat maliklerinin rızası ve onayına gereklilik bulunmamaktadır. Ortak yerlerde yapılacak onarım, tesis ve değişiklikler yönünden ise kural olarak kat maliklerinin beşte dördünün rızası gereklidir. Bazı hâllerde kat maliklerinin rızası aranmadan gerekli onarım, tesis ve değişikliğin yapılmasına da kanun koyucu imkân tanımıştır.

Kat maliklerinin, borç ve yükümlülüklerinden diğeri genel giderlere ve avansa katılmaktır. Kat mülkiyeti esasında toplu yaşam biçimi olduğundan, kat mülkiyetine

tabi taşınmazlarda niteliği gereğince olağan bir kısım giderler söz konusu olur. KMK m. 20'de bu giderlere ilişkin olarak çeşitli gider kalemlerine yer verilmiştir. Kapıcı, bekçi, bahçıvan, kaloriferci giderleri, yönetici aylığı, anataşınmazın sigorta ettirilmesi hâlinde ödenen sigorta primleri, ortak yerlerin bakımı ve korunması için yapılan giderler bu gider kalemleri arasındadır.

Kat maliklerinin genel gider ve avansa ne oranda katılacağı hususunda kat maliklerince anlaşma yapılabilmesi mümkündür. Kat malikleri arasında bu yönde bir anlaşma sağlanmamışsa, yönetim planında da bu yönde bir düzenleme mevcut değilse KMK m. 20 uygulama alanı bulacaktır. KMK m. 20 uyarınca kat maliklerince aksine anlaşma yapılmadıkça, kat maliklerinin, kapıcı, bekçi, bahçıvan, kaloriferci giderlerine arsa payları gözetilmeksizin tüm kat maliklerinin eşit oranda katılacaklardır. Yine anılan yasal düzenlemede anataşınmaza ilişkin olarak yapılan sigorta anlaşması uyarınca ödenen sigorta primlerine, ortak yerlerin bakımına, korunmasına ve onarımına yönelik yapılan giderlere, yönetici aylığına ve bu mahiyetteki diğer giderlere ilişkin olarak kat maliklerinin arsa payı oranında katılacaklardır.

Kat maliklerinden birisi yahut bir kısmı ortak yerler ve tesislerden faydalanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendisine ait bağımsız bölümü kullanmaya ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek söz konusu giderlerin ödenmesinden kaçınamaz, bu yönde bağışık tutulmasını talep edemez.

Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden diğeri ise müsaade mecburiyetidir. Müsaade mecburiyetinden kasıt; kat maliklerinden birisine ait bağımsız bölümde oluşan bir hasarın yahut bozukluğun onarılması, giderilmesi ya da yeniden yapılması için anayapıda yer alan diğeri bir bağımsız bölüme girilmesi gerektiği takdirde, söz konusu bağımsız bölüm malikinin yahut o bağımsız bölümde başka bir sıfatla ikamet edenlerin, bağımsız bölüme girişe müsaade etme ve bu kapsamda gerekli işlerin yapılmasına katlanmaları mecburiyetinin olduğudur.

Kat maliklerinin uygulamada da sıklıkla uyuşmazlıklara neden olan borç ve yükümlülüklerinden birisi kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin tahsis gayesine uygun kullanılmasıdır. KMK m. 24/1'de yer alan yasal düzenleme uyarınca kat mülkiyeti rejiminin geçerli olduğu bir anataşınmazda, tapu sicilinde mesken, işyeri ya da ticaret yeri vasfı ile kayıtlı bulunan bir bağımsız bölümde hastane, dispanser,

klirik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi işletmelerin kurulması yasaktır. Kat maliklerince bu durumun aksinin kararlaştırılması da m¼mk¼n olmayıp, yapılış olan ve bu y¼nde aykırı d¼zenlemeler içeren s¼zleřmeler de h¼k¼ms¼zd¼r. Dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler ise bu yasaak kapsamında değildir. Kat M¼lkiyeti Kanunu m. 24/2’de yer alan yasal d¼zenleme ile birlikte esasen mesken vasfı ile tapuya tescil edilen bir bağımsız b¼l¼mde kat maliklerince oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça işyeri açılması yasaklanmıştır.

Aynı atı altında bir arada yaşayan kat malikleri arasında niteliği itibariyle komşuluk hukuku bağlamında sıkça uyuşmazlıkların ortaya çıkacağını ¼ng¼ren kanun koyucu tarafından KMK’da uyuşmazlıkların ¼nlenmesi için bir kısım katı yasal d¼zenlemelere yer vermiştir. Kanun koyucu tarafından uyuşmazlıkların kısa ve etkin bir biçimde öz¼lmesi de amaçlanmış ve bu kapsamda da genel h¼k¼mlerden ayrıkısı d¼zenlemelere yer verilmiştir. Bu d¼zenlemelerden birisi de KMK m. 25’de yer alan kat m¼lkiyetinin zorunlu devridir.

Kat m¼lkiyetinin zorunlu devri, esasen kat malikleri açısından bir yaptırım olmakla, KMK bağlamında kat maliklerinin komşuluk hukuku kurallarına riayetsizliğin en katı sonuçlarından birisidir. Kat m¼lkiyetinin zorunlu devrine ilişkin s¼z konusu yasal d¼zenleme ile KMK bağlamında kendisine d¼řen borç ve y¼k¼ml¼l¼kleri yerine getirmeyen kimse oldukça etkili bir yaptırım ile karşı karşıya kalacağı ¼ng¼r¼lm¼řt¼r. S¼z konusu d¼zenleme ile kanun koyucu tarafından, kat maliklerine, borç ve y¼k¼ml¼l¼klerini yerine getirmeyen kat maliki aralarından uzaklaştırma imkânı tanınmıştır.

Kat M¼lkiyeti Kanunu ile ¼ng¼r¼len yasal yollardan birisi de KMK m. 33’de d¼zenleme altına alınan “*hâkimin müdahalesi*” yoludur. Kat M¼lkiyeti Kanunu m. 33’de yer alan yasal d¼zenleme KMK’ya dayalı olarak meydana gelecek uyuşmazlıkların öz¼m¼ için mahkemeye başvuruda bulunmanın yasal dayanağını oluşturmaktadır.

Kat M¼lkiyeti Kanunu m. 33 gereğince kat malikleri kurulu kararının iptali ile kat malikinin ya da bağımsız b¼l¼mde kira, intifa yahut oturma hakkı gibi hukuki nedenlere dayalı ikamet edenlerin borç ve y¼k¼ml¼l¼klerini yerine getirmemesi hâllerinde hâkimin müdahalesini isteme, diğer bir anlatımla dava açılması

mümkündür. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/2’de yer alan yasal düzenleme uyarınca hâkim tarafından ilgililer dinlendikten sonra, KMK’ya, yönetim planına ve bunlarda hüküm bulunmayan hâllerde gelen hükümlere ve hakkaniyete göre uyumsuzluğa ilişkin karar verilecektir.



KAYNAKLAR

- Akıncı, Yağmur**, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası*”, Marmara Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011.
- Aksan Nar, Şerife**, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim*”, Erzincan Üniversitesi: Erzincan, Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- Antalya, O. Gökhan**, *Eşya Hukuku*, 1 Cilt, Seçkin Yayıncılık: Ankara, Genişletilmiş 3. Baskı, 2019.
- Arcak, Ali**, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Seçkin Kitabevi: Ankara, İkinci Baskı, 1988.
- Arcak, Ali - Erdoğan, Celâl**, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, Halkevleri Basımevi: Ankara, Mayıs 1976.
- Arpacı, Abdülkadir**, *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul Üniversite Kitabevi: İstanbul, 1985.
- Arpacı, Abdülkadir**, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Temel Yayınları: İstanbul, 1994.
- Ayan, Mehmet**, *Eşya Hukuku-Sınırlı Ayni Haklar*, 3 Cilt, Seçkin Yayıncılık, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, 2017.
- Ayar, Ahmet**, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu*”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 2, (Ekim 2021), s. 861-873.
- Aybay, Aydın - Sanal, Nezihi**, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları: İstanbul, Haziran 1983.
- Bağcı, Ömer**, “*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 1, (Mart 2017), s. 301-316.
- Bekar, Pınar Alkım**, “*634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar*”, Hacettepe Üniversitesi: Ankara, Doktora Tezi, 2021.
- Bozkurt, Cemile**, “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2010.
- Bozkurt, Muhammed Fatih**, “*Türk Hukukunda Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri*”, İstanbul Medeniyet Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Bük, Alaattin**, *Uygulamada Komşuluk Hukuku (TMK 737-750)*, Yetkin Yayınları: Ankara, 2021.
- Cemiloğlu, Naz**, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Kavramı İle Ortak Yerlerdeki Hak ve Yükümlülükler*”, İstanbul Bilgi Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2021.

- Çatalkaya, Cevdet - Tarıkoğulları, Abdurrahman - Özcan, M. Hamdi**, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Ayyıldız Matbaası: Ankara, 1965.
- Çeliker, Gönül**, “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2012.
- Çörtoğlu, İbrahim Sahir**, *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK 661)*, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları: Ankara, 1982.
- Delikaya, Ömer**, “*Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi*”, Hacı Bayram Veli Üniversitesi: Ankara, Yüksek Lisans Tezi, 2021.
- Demir, Levent**, “*Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Devir Mecburiyeti*”, Marmara Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011.
- Dinçbudak Solak, Beyza**, “*Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukuku Bakımından Kısıtlanması*”, Hacettepe Üniversitesi: Ankara, Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- Durmazgezer, Nergis**, “*Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı*”, Dokuz Eylül Üniversitesi: İzmir, Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Erdoğan, Celâl**, *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular*, Balkanoğlu Matbaacılık: Ankara, Genişletilmiş İkinci Baskı, 1972.
- Eren, Fikret**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları: Ankara, 24. Baskı, 2019.
- Ergül, Işıl**, “*Tapu Sicilinde Beyanlar*”, Galatasaray Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011.
- Ertan, Bilge**, “*Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları*”, Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2020.
- Ertaş, Şeref**, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Bilge Yayınevi: Ankara, 2. Baskı, 2015.
- Genç Arıdemir, Arzu**, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha Yayıncılık: İstanbul, 1. Baskı, Ocak 2021.
- Germeç, Mahir Ersin**, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Seçkin Yayıncılık: Ankara, Güncellenmiş 10. Baskı, 2021.
- Germeç, Mahir Ersin - Tanrıverdi, Ezgi**, *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları*, Seçkin Yayıncılık: Ankara, 2022.
- Gökner, Hikmet**, *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, Sevinç Matbaası: Ankara, Genişletilmiş Üçüncü Baskı, 1983.
- Güleryüz, M. Tarık - Karaosman, Emre**, “*Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek*”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, S. 1, (Haziran 2016), s. 213-228.
- Güleş, Bedia**, “*Taşınmaz Manzarası Üzerindeki Hukukî Yararın Korunması*”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 28, S. 2, (Temmuz 2020), s. 631-673.
- Gürpınar, Damla**, “*Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri*”, İzmir Barosu Dergisi, C. 72, S. 4, (Ekim 2007), s. 170-212.

- Kalafatoğlu Tavşancıl, Deniz**, “*Türkiye’de Hayvan Hakları*”, Türkiye Barolar Birliği E-Barobirlik Dergisi, S. 53, (Ocak 2020), s. 19-33.
- Karabay, Mustafa**, “*634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hak ve Borçları*”, İstanbul Şehir Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Karahasan, Mustafa Reşit**, “*Kat Mülkiyeti Hukukunda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi*”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 80, S. 1, (Ocak 2006), s. 27-39.
- Kılıç, Yaren**, “*Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar*”, Dokuz Eylül Üniversitesi: İzmir, Yüksek Lisans Tezi, 2017.
- Kurşat, Zekeriya**, “*Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması*”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. 2, (2009), s. 1177-1188.
- Kurt, Ekrem**, “*Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 14, (2013), s. 299-328.
- Kuru, Baki**, *İstinaf sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku*, Legal Yayınevi: İstanbul, Ağustos 2016.
- Küpeliöğlu Gelmez, Nihan**, “*Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri*”, İstanbul Ticaret Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- Mamük, Damla**, “*Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, (Ocak 2013), s. 407-453.
- Nart, Serdar**, “*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 22, S. 1, (2020), s. 123-170.
- Nomer, Haluk Nami**, “*Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*”, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği. 827-833, Filiz Kitabevi: İstanbul, 2013.
- Odyakmaz, Ali Nevzad**, *Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları*, Yasa Yayınları: İstanbul, Birinci Basım, Temmuz 1979.
- Odyakmaz, Ali Nevzad**, *Son Değerlikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, Alfa Basım Yayım Dağıtım: İstanbul, 1992.
- Oğuzman, M. Kemal - SELİÇİ, Özer - Oktay Özdemir, Saibe**, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi: İstanbul, 21. Baskı, 2018.
- Özkan, Hasan**, *İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı*, Seçkin Kitabevi: Ankara, 1975.
- Özkan Saruhan, Nimet**, “*634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değerlik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*”, İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

- Özmen, E. Sâba - Kır, Hafize**, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/ 5912 Sayılı Kanunlar)*, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları: İstanbul, 1. Basım, 2010.
- Öztaş, İlker**, “*Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*”, Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2008.
- Öztrak, İlhan**, “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 22, S. 03, (Mart 1967), s. 113-138.
- Pulak, Tahsin Murat**, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, Adalet Yayınevi: Ankara, 10. Baskı, 2021.
- Reisoğlu, Safa**, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tekidi ve Yeni Tasarı Teklifi*, Sevinç Matbaası: Ankara, 1963.
- Reisoğlu, Safa**, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, Güneş Matbaacılık: Ankara, Dördüncü Bası, 1976.
- Selanik, Atakan Adem**, “*Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması*”, Ankara Barosu Dergisi, C. 79, S. 3, (Temmuz 2021), s. 1-32.
- Sinanoğlu, İlknur**, “*Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK. md.33)*”, İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 1996.
- Sungurbey, İsmet**, “*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 2, (1968), s. 148-161.
- Şengül, Mehmet**, “*Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 31, S. 137, (Ağustos 2018), s. 37-374.
- Şengül, Mehmet**, “*Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 18, S. 3, (Aralık 2012), s. 201-232.
- Şengül, Mehmet**, “*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar Ve Toplu Yapı Yönetimi*”, Marmara Üniversitesi: İstanbul, Doktora Tezi, 2010.
- Tekdoğan, Aydın**, *Komşu Taşınmaza Elatmanın Önlenmesi ve Temlikten Tescil Davaları*, Seçkin Yayıncılık: Ankara, Birinci Baskı, 2019.
- Tekinay, Selâhattin Sulhi**, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, Filiz Kitabevi: İstanbul, 1991.
- Tiryaki, Büşra**, “*Bağımsız Bölümlerin Kullanım Biçimine Getirilen Yasaklar*”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 2, (Ekim 2021), s. 1215-1246.
- Tuzcuoğlu, Tuğçe**, “*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, (Haziran 2013), s. 2673-2706.
- Uçkan, Mertkan**, “*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme*”, Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, (Haziran 2013), s. 2845-2896.
- Ulusan, İlhan**, *Medeni Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı*, Vedat Kitapçılık: İstanbul, 2. Baskı, 2012.

Üner Er, Berna Canan, “*Kat Mülkiyetinde Yönetim*”, Erciyes Üniversitesi: Kayseri, Yüksek Lisans Tezi, 2018.

Yıldırım, Neslihan, “*Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*”, İstanbul Üniversitesi: İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, 2011.



ÖZGEÇMİŞ

Ali Kemal AKAN

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2014
- **Yüksek Lisans** : İstanbul Gedik Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans, 2023.

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- Hâkim ve Savcı Adaylığı (2015-2016)
- İnegöl Hâkimliği (2016-2019)
- İstanbul Anadolu Hâkimliği (2019-devam ediyor)