

İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ PROGRAMLAR ENSTİTÜSÜ
HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YER KAVRAMI İLE
ORTAK YERLERDEKİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Naz CEMİLOĞLU
114615070

Dr. Öğr. Üyesi Nilgün BAŞALP YILDIRIM

İSTANBUL
2021

Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Kavramı İle
Ortak Yerlerdeki Hak ve Yükümlülükler

The Concept of Common Area in the Condominium Ownership and
Rights and Obligations in the Common Areas

Naz CEMİLOĞLU
114615070

Tez Danışmanı : **Dr. Öğr. Üyesi Nilgün BAŞALP YILDIRIM** (İmza)
İstanbul Bilgi Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Arzu GENÇ ARIDEMİR** (İmza)
İstanbul Üniversitesi

Doç. Dr. Sanem AKSOY DURSUN (İmza)
İstanbul Üniversitesi

Tezin Onaylandığı Tarih :

Toplam Sayfa Sayısı :

Anahtar Kelimeler (Türkçe)

- 1) Kat Mülkiyeti
- 2) Ortak Yer
- 3) Kendine Özgü Paylı Mülkiyet
- 4) Hak ve Yükümlülükler
- 5) Hakimin Müdahalesi

Anahtar Kelimeler (İngilizce)

- 1) Condominium Ownership
- 2) Common Area
- 3) Distinctive Joint Ownership
- 4) Rights and Obligation
- 5) Judge's Intervention

ÖNSÖZ

Günümüzde kırsal bölgelerde dahi müstakil yapıların sayısının her geçen gün azaldığı ve yerini çok katlı binalara bıraktığı, konut ve işyeri ihtiyacının kat mülkiyetine tabi çok katlı yapılarla karşılandığı görülmektedir. En temel insani ihtiyaç olan barınma ihtiyacının kat mülkiyetine tabi çok katlı yapılarla karşılanmasıyla, kat mülkiyeti hukuku toplumun bütün kesimlerinin hayatına tesir eder hale gelmiştir. Kat mülkiyetine tabi bu taşınmazlarda, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya hizmet eden ortak yerler, sıklıkla uyumsuzluk konusu olarak gündeme geldiğinden, çalışmamızda ortak yer kavramı ile ortak yerlerdeki hak ve yükümlülükler üzerinde durulmuştur.

Bu vesileyle her şeyden önce tez çalışmamı tamamlamamda doğrudan yahut dolaylı olarak emeği geçen herkese teşekkürü borç bilirim. Bu süreçte beni daima motive eden kıymetli Danışman Hocam Dr. Öğr. Üyesi Nilgün BAŞALP YILDIRIM'a emeği ve değerli katkıları için çok teşekkür ederim. Kat Mülkiyeti Hukukuna ilgi duymamı sağlayarak, tez konumu bulmamda bana ilham veren kıymetli üstadım İstanbul Barosu Kat Mülkiyeti Hukuku Komisyonu Başkanı Av. Mustafa Şeref KISACIK'a, lisans eğitimimden bu yana desteğini esirgemeyen çok kıymetli Dr. Öğr. Üyesi Canan ÜNAL ADINIR'a içtenlikle teşekkür ederim.

Hayatımın her evresinde yanımda olan sevgili aileme, bu süreçte desteğini esirgemeyen ablam ve meslektaşım Av. Arb. Neriman Evin CEMİLOĞLU'na, zor zamanlarda varlığı ve çalışmaya katkıları için Av. Oğuzhan ŞAHİN'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR.....	ix
TABLO LİSTESİ	xi
ÖZET	xii
ABSTRACT.....	xiii
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM: ORTAK YER KAVRAMI	5
I. ORTAK YERLERİN TANIMI VE UNSURLARI.....	5
A. ORTAK YERİN TANIMI.....	5
1. Genel Olarak.....	5
2. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yer	5
a) Bağımsız Bölümler	5
b) Eklentiler	7
c) Ortak Yer	16
d) Eklenti ve Ortak Yer Ayrımı.....	17
3. Toplu Yapılarda Ortak Yer.....	18
a) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "Toplu Yapı" Kavramı.....	19
b) Toplu Yapılarda Ortak Yerin Tanımı.....	21
B. ORTAK YERİN UNSURLARI.....	22
1. Genel Olarak.....	23
2. Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma Hususu Açısından.....	24
3. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yarama	25
a) Korunma	26
b) Ortaklaşa Kullanma.....	27
c) Ortaklaşa Faydalanma.....	28

4. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Özgülenmiş Olma.....	31
5. Toplu Yapı Ortak Yerleri Bakımından Toplu Yapı Kapsamında Olma.....	32
II. ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ.....	33
A. KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ.....	33
1. Kanun Hükümleri Gereği Ortak Yerler ve Çeşitleri.....	34
a) Genel Olarak.....	34
b) Uygulamada Öne Çıkanlar.....	41
aa) Anayapının mevcudiyeti için zorunlu olan ortak yerler	41
bb) Sığınak.....	42
cc) KMK uyarınca genel dam terası.....	43
dd) Avlu.....	45
ee) Otopark (garaj).....	46
2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma ve Faydalanılması Zaruri Olması Gereğiyle Ortak Yerler.....	50
3. Kat Maliklerinin İradeleri Gereği Ortak Yerler	52
a) Genel Olarak.....	52
b) Resmi Senet Gereği Ortak Yerler.....	52
c) Mimari Proje Gereği Ortak Yerler	53
d) Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kurul Kararı Gereği Ortak Yerler	55
e) Karine Gereği Ortak Yerler	56
B. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ.....	57
1) Genel Olarak.....	57
2) Tapu Siciline Kayıt ile Belirlenen Ortak Yerler	57
3) Vaziyet Planı ve Projeler Gereği Ortak Yerler.....	60
4) Yönetim Planı Gereği Ortak Yerler	62

5) Toplu Yapı Ortak Yer Çeşitleri.....	63
a) Bloğa Ait Ortak Yerler	63
b) Blok Niteliğinde Olmayan Yapılara Ait Ortak Yerler	65
c) Adaya Ait Ortak Yerler	67
d) Toplu Yapıya Ait Ortak Yerler	67
aa) Kanun Hükmündeki Ayırma Göre.....	68
aaa) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller	68
bbb) Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri.....	70
bb) Niteliğine Göre.....	72
aaa) Ortak Hizmet Yerleri.....	72
bbb) Ortak Koruma Yerleri	72
III. ORTAK YERLERİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	73
A. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği	73
B. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Hukuki Niteliği	75
C. Ortak Yerler ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı.....	79
D. Toplu Yapılarda Ortak Yerlerin Hukuki Niteliği	79
İKİNCİ BÖLÜM: KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ HAK	
VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	82
I. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ HAKLARI.....	82
A. Genel Olarak.....	82
B. Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Kullanma Hakkı	82
1. Paylı Mülkiyette Kullanma Hakkı	83
2. Paylı Mülkiyette Yararlanma Hakkı.....	86
a. Doğal Ürünlerden Yararlanma	87
b. Hukuki Ürünlerden Yararlanma	89
C. Ortak Yerlerde Yararlanma ve Kullanma Hakkı	91
1. Genel Olarak.....	91
2. Arsa Payı Oranında Kullanılan Ortak Yerler	92
3. Eşit Oranda Kullanılan Yerler	94

4. Ortak Yerlerden Faydalanma Hakkı.....	95
5. Kat Malikleri Arasındaki Sözleşmeye Göre Kullanma ve Yararlanma Hakkı	96
II. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	98
A. Ortak Yerleri Kullanırken Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü.....	99
1. Genel Olarak.....	100
2. Borcun Kapsamı	101
a. Doğruluk Kurallarına Uymak.....	102
b. Birbirlerini Rahatsız Etmemek	103
c. Birbirlerinin Haklarını İhlal Etmemek.....	105
d. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak.....	105
B. Anagayrimenkulün Bakımı, Mimarı Durumu ile Güzelliği ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü.....	107
1. Bakım Borcu	108
2. Koruma Borcu	109
a) Mimari Durumu Koruma.....	109
b) Güzelliği Koruma.....	111
c) Sağlamlığı Koruma	111
C. Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım, Tesis ve İlaveler Yaparken Kanuna Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü.....	112
1. Genel Olarak.....	112
2. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızasının Alınması.....	112
3. Yapım, Onarım, Tesis Değişikliğinin Mimari Proje Değişikliği Gerektirmemesi	115
4. Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Rızası Aranmadan Yapılabilecek Tesis ve Değişiklikler	120
a) Acil Onarım veya Anayapının Güçlendirilmesi Dolayısıyla Yapılacak Değişikler	120

b) Bağımsız Bölümlerin Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler 122	
c) Yargıtay'ın Yerleşik İçtihadı Gereği Kat Maliklerinin Rızasının Aranmadığı İlave ve Değişiklikler.....123	
aa) Güneş Enerjisi Sisteminin Kurulması123	
bb) Güvenlik Nedeniyle Kapı ve Pencerelelere Parmaklıkların Takılması.....124	
cc) Tanıtıcı Levha ve Reklam Panosu Asma125	
D. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katlanma Yükümlülüğü ve Yükümlülüğe Aykırılığın Yaptırımı127	
1. Giderlere Katlanma Yükümlülüğünün Kapsamı127	
2. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılmamanın Yaptırımları.....131	
a) İcra Takibi Başlatılması veya Dava Açılması.....131	
b) Gecikme Tazminatı Uygulanması.....132	
c) Kanuni İpotek Hakkı136	
d) Ortak Gider Borcunun Ödenmemesi Halinde Bağımsız Bölümün Mülkiyetinin Devri.....137	
E. Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülüğe Aykırılıkların Yaptırımları138	
1. Müdahalenin Men'i ile Eski Hale İade İstemli Hâkimin Müdahalesi 138	
2. Zararın Tazmini İstemi140	
3. Ecrimisil Talebi.....144	
4. Bağımsız Bölümün Mülkiyetinin Devri.....147	
SONUÇ151	
KAYNAKÇA162	

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
bkz.	: bakınız
C:	: Cilt
BYKHY	: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
dp.	: dipnot
E.	: Esas
EMK	: Eski Medeni Kanun
f.	: fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
m	: metre
MÜHF-HAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
PAİY	: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
parg.	: paragraf
R.G.	: Resmi Gazete
S:	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi

TK	: 2644 sayılı Tapu Kanununun
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TV	: Televizyon
TYKDY	: Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y:	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
YKD	: Yargıtay Kararları Dergi

TABLO LİSTESİ

1. Tablo 1; TMK m. 686 gereği eklenti kavramı ile KMK m. 6 gereği eklenti kavramı arasında farklar.

ÖZET

Kat mülkiyeti hukukunda ortak yer kavramı ile kat maliklerinin ve bağımsız bölümlerden aynî veya şahsî bir hakka dayanarak devamlı suretle faydalanan kişilerin ortak yerlerdeki hak ve yükümlülükleri bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Bu kapsamda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun klasik kat mülkiyetindeki ve toplu yapılardaki ortak yerlere ilişkin hükümleri ile bu hükümlere ilişkin doktrindeki eleştirel yaklaşımlar dikkate alınarak, ortak yerlerin tanımı ve unsurları netleştirilmeye çalışılmıştır. Yine çalışmanın bir diğer konusu, ortak yerlerin belirlenme şekilleri ile çeşitleri değerlendirilirken, uygulamada ortak yer mi, yoksa eklenti mi olduğu hususunda sıklıkla uyuşmazlığa düşülen yerler ayrı ayrı ele alınarak, mutlak ortak yer niteliğinin üzerinde durulmuştur. Ortak yerlerin hukuki niteliğinin kendine özgü özel bir paylı mülkiyet olması sebebiyle, ortak yerlerdeki bu özel mülkiyet hakkının kat maliklerine ve bağımsız bölümlerden aynî veya şahsî bir hakka dayanarak devamlı suretle faydalanan kişilere sağladığı haklar, Türk Medenî Kanunu'nun paylı mülkiyete ilişkin hükümleriyle birlikte incelenmiştir. Ayrıca, kat malikleri topluluğunun üyesi olarak ortak yerlerin kullanılması esnasında topluluk düzeninin huzur içinde devam edebilmesi adına uyulması gereken yükümlülükler, Kat Mülkiyeti Kanununda özel olarak düzenlen hükümler ile Türk Medenî Kanunu'nun taşınmaz maliki ve paylı mülkiyet paydaşı için getirdiği hükümlere değinilerek, Yargıtay içtihatları ışığında incelenmiştir. Son olarak ise, bu yükümlülükler aykırı davranılması halinde, yükümlülüğü ihlal eden kat maliki ile bağımsız bölümlerden aynî veya şahsî bir hakka dayanarak devamlı suretle faydalanan kişilere uygulanacak yaptırımlara değinilmiştir.

ABSTRACT

The subject of this study is to identify the concept of common area in the condominium ownership law and the rights and obligations of the property owners and people who continuously benefit from independent sections on the basis of a real or personal right in the common areas. Within this scope, this study aims to clarify the definition and elements of common areas by taking into account the provisions of Condominium Ownership Law No. 634 on the common areas in both classical property ownership and collective buildings and the criticisms in the doctrine regarding these provisions. Again, another subject of the study is to discuss the areas on which there is frequent disagreement about whether they are common areas or add-ons in the implementation separately and put emphasis on the definition of absolute common area as well as evaluating the ways of determining common areas and their types. As the legal nature of the common areas is a distinctive special joint ownership, the rights provided by this private property right in the common areas to the property owners and the persons who continuously benefit from the independent sections on the basis of a real or personal right have been examined together with the provisions of the Turkish Civil Code on joint ownership. In addition, as a member of the property owners community, the obligations to be followed in order to maintain the community order peacefully during the use of common areas, the provisions specifically regulated in the Condominium Ownership Law and the provisions of the Turkish Civil Code for the real estate owner and the shareholder of the joint ownership have been examined in the light of the Supreme Court's case law. Finally, in case of violation of these obligations, the sanctions to be imposed on the property owners who violated the obligation and the persons who continuously benefit from the independent sections on the basis of a real and personal right are mentioned.

GİRİŞ

Cumhuriyetin kurulmasından evvel, henüz Medeni Kanunun yürürlüğe girmediği, Mecellenin uygulandığı tarihlerde günümüzdeki kat mülkiyeti şeklinde olmasa da gayrimenkullerin kat ve bölümleri üzerinde “hava hakkı”, “oda mülkiyeti” adı altında haklar tesis ve tescil edilebilmekteydi¹. Medeni Kanunun yürürlüğe girmesiyle ise, bu hakların tesisine imkan verilmemişti. Eski Medeni Kanunun 652. Maddesinin 2. Fıkrasında; “*bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz*” demek suretiyle mehz İsviçre Medeni Kanununda olduğu gibi kat mülkiyeti kurumu reddedilmekteydi. Keza EMK’nın 619 ve 649. Maddelerinde bir arsa üzerine inşa edilen bina, arsanın bütünleyici parçası sayılmakta ve arsaya malik olanın onun altında yahut üstünde inşa edilen şeylerinde maliki olacağı kabul edilmekteydi. Ne var ki özellikle ikinci dünya savaşından sonra pek çok ülkede sanayileşme ve şehirleşmenin etkisiyle, şehirlerde konut ve işyeri ihtiyacı artmıştır. Şehirlerde arsa fiyatlarının yüksek olması gibi sosyal ve ekonomik nedenlerle bir-iki katlı müstakil yapılardan ziyade, çok katlı binalar inşa edilmeye başlanmış ve böylelikle binaların bağımsız bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakkının kurulması elzem hale gelmiştir. Böylelikle İsviçre, Fransa, İtalya ve Almanya Medeni Kanunlarında kat mülkiyeti kendine özgü bir mülkiyet türü olarak düzenlenmeye başlamıştır. Bizim Hukukumuzda ise, ilk önce EMK’nın mevcut hükümlerini zedelememek için 06.01.1954 tarihli 6217 sayılı Kanunun 1. Maddesiyle 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. Maddesinde değişikliğe gidilerek; bir binanın belli bir kat veya dairesinde yahut bağımsız olarak kullanmaya elverişli bölümünde paydaşlara münhasır olarak faydalanma hakkı sağlamak gayesiyle EMK m. 753’e göre şahsi irtifak hakkının tesis edilmesine imkân verilmiştir. Ne var ki zaman içerisinde gayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma, ortak yerlerden yararlanma gibi konularda paydaşlar arasında çıkan uyuşmazlıklara, EMK’nın müşterek mülkiyete ilişkin hükümleri çözüm getirmek için yetersiz

¹ GÖKNAR, Hikmet: *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, Ankara: Sevinç, 1983, s. 17.

kalmıştır. Bu düzenlemenin yetersizliğinin hissedilmesiyle 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlenmiş ve bir binanın tek başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde ayrı ayrı ve bağımsız mülkiyet hakkının kurulabilmesine olanak sağlanmıştır². Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin, eşya hukukunun temel prensipleri ve Medeni Kanun hükümleriyle yer yer çelişki oluşturması sebebiyle, 634 sayılı KMK, kat mülkiyetinin hukuki niteliğindeki tartışmaların sona ermesini sağlayamadığı gibi, Kat Mülkiyeti Kanunundaki çelişkili düzenlemeler ve bunların uygulanmasıyla gelişen içtihatlar, bu konuda farklı ihtilaf ve tartışmalara yol açmaya devam etmektedir. Bu çalışmada, kat maliklerinin uygulamada en çok uyuşmazlığa düştüğü konulardan biri olan ortak yerler incelenecektir.

Birinci bölümde ortak yer kavramı üzerinde durulmuştur. Öncelikle ortak yerin tanımı yapılmış, bunun daha iyi anlaşılabilmesi adına uygulamada ortak yerle pek çok defa karıştırılan eklentiye değinilerek ikisi arasındaki farklara dikkat çekilmiş ve Kanunun eklentiye ilişkin hükümleri eleştirilmiştir. Akabinde ortak yerlerin unsurları incelenirken; bağımsız bölümün dışında bulunup bulunamayacağı hususuna değinilmiş, korunma ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarama ile korunma ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya özgülenmiş olma ve toplu yapı ortak yerleri için toplu yapı kapsamında bulunma unsurları açıklanmıştır. Bu bölüm altında ayrıca klasik kat mülkiyeti ile toplu yapı ortak yerlerin belirlenmesi ve çeşitleri ayrı ayrı ele alınmıştır. Bu kapsamda klasik kat mülkiyetinde; mutlak ortak yer kavramı, kanun hükmünden kaynaklanan ortak yerlerin neler olduğu uygulamada öne çıkan sığınak, genel dam teras, otopark (garaj) ayrı ayrı ele alınarak incelenmiş ve ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanması zaruri olan ortak yerler ile kat maliklerinin iradeleri gereği belirlenen ortak yerlere değinilmiştir. Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenme şekli ise

² **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi: *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)*, İstanbul: Filiz, 1991, s. 1-3; **REİSOĞLU**, Safa: *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, Ankara 1966, s. 17-19; **AYAN**, Mehmet: *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Konya: Mimoza, 2014, s. 452; **OĞUZMAN**, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz, 2020, s. 485; **ESENER**, Turhan/**GÜVEN**, Kudret: *Eşya Hukuku*, 6. Bası, Ankara: Yetkin, 2015, s. 286.

ayrıca ele alınmış, bloğa, blok niteliğinde olmayan yapılara, adaya ve toplu yapıya ait ortak yerlerin neler olduğu açıklanmıştır. Bu bölüm altında son olarak ise ortak yerlerin hukuki niteliği açıklanmıştır.

İkinci bölümde, kat maliklerinin ve bağımsız bölümlerden devamlı suretle faydalananların ortak yerler üzerindeki hak ve yükümlülükleri üzerinde durulmuştur. Kat maliklerinin ortak yerlerdeki hak ve yetkileri KMK m.16 ile birlikte, TMK'nın 693'üncü maddesine sırtını dayadığından, öncelikle paylı mülkiyet kapsamında kullanma ve yararlanma hakkına değinilmiş daha sonrasında ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkı ele alınmıştır. Bu kapsamda, kat maliklerinin arsa payı oranında yararlanıp kullanabileceği ortak yerler ile eşit oranda yararlanıp kullanabileceği ortak yerler ve kat malikleri arasındaki sözleşmeye göre kullanma ve yararlanma hakkı incelenmiştir. Akabinde kat maliklerinin ve bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananların ortak yerlerdeki yükümlülükleri incelenmiştir. Bu başlık altında öncelikle, dürüstlük kurallarına uygun davranma yükümlülüğü alt başlığıyla; KMK m. 18 hükmü uyarınca kat maliklerinin ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uyma, birbirini rahatsız etmeme, birbirinin haklarını çiğnememe ve yönetim plânı hükümlerine uyma yükümlülükleri TMK m. 737'de düzenlenen "komşuluk hakkı"nın bir yansıması olması sebebiyle TMK hükümlerine değinilerek incelenmiştir. Daha sonrasında ikinci yükümlülük olarak, KMK m.19/f.1 kapsamında anataşınmazın bakımı, mimarî durumu ile güzelliği ve sağlamlığını koruma yükümlülüğü ortak yerler yönünden incelenmiştir. Üçüncü yükümlülüğe ilişkin alt başlıkta ise, uygulamada daha sık rastlanılan ve kat malikleri arasında uyuşmazlıklara konu olan KMK m.19/f.2 uyarınca ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis ve ilaveler yaparken kanuna uygun hareket etme yükümlülüğü incelenmiştir. Bu yükümlülük çerçevesinde, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması koşuluna değinilirken, yapılan ilave ve değişikliklerin tüm kat maliklerinin rızasının arandığı mimari projede değişiklik gerektirecek esaslı nitelikte olmaması gerektiği üzerinde durulmuştur. Akabinde diğer kat maliklerinin rızası aranmadan yapılabilecek tesis ve değişiklikler gerek mevzuat hükümleri çerçevesinde gerekse

uygulamada uyuşmazlık konusu olarak yargı önüne taşınan konularda gelişen Yargıtay içtihatlar çerçevesinde incelenmiştir. Son yükümlülük olarak ise, ortak giderlere katılma yükümlülüğü ve bu yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde gecikme tazminatının uygulanması, icra takibi başlatılması yahut dava açılması, kanuni ipotek hakkının tesis edilmesi gibi yaptırımlar açıklanmıştır. Yükümlülüklerin son alt başlığında ise, ortak yerlerdeki dürüstlük kurallarına uygun davranma ile ana taşınmazın bakımı, mimarı durumu ile güzelliği ve sağlamlığını koruma yükümlülüklerine aykırı davranılması hallerinde uygulanacak yaptırımlar incelenmiştir. Bu alt başlıkta; TMK m.683/f.2' deki düzenlemenin bir yansıması olarak KMK m.33'te düzenlenen hâkimin müdahalesi istemi kapsamında haksız müdahalenin men'i ile eski hale iade istemi, TMK m.730 ve KMK m.19/f.2 kapsamında zararın tazmini, TMK m.995 kapsamında ecri misil talebi, son olarak ise KMK m. 25 hükmü gereği bağımsız bölümün mülkiyetinin devri yaptırımları incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM: ORTAK YER KAVRAMI

I. ORTAK YERLERİN TANIMI VE UNSURLARI

A. ORTAK YERİN TANIMI

1. Genel Olarak

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun “*Tarifeler*” başlıklı 2. maddesinin (b) bendinde; Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler “*Ortak Yer*”; kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları ise, “*Kullanma Hakkı*” olarak tanımlanmıştır. Bu hükümde yapılan tanımlar hem klasik kat mülkiyeti hem de toplu yapılar için geçerli olmakla birlikte, toplu yapılarda ortak yerler Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 67. maddesinde ayrıca düzenlenmiştir. Bu nedenle çalışmamızda bu teknik terim “klasik kat mülkiyetinde ortak yer” ile “toplu yapılarda ortak yer” başlıkları altında aşağıda ayrı ayrı değerlendirilecektir.

2. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yer

Ortak yerlerin tanımını yapabilmek için öncelikle, ortak yerlerin tabi olduğu bağımsız bölüm ile ortak yerlerin pek sık karıştırıldığı eklentinin tanımını yapmak gerekmektedir. Bu nedenle, ortak yerlerin tanımının anlaşılabilmesi için bu bölümde öncelikle bağımsız bölüm ve eklentilerin tanımı, daha sonra ortak yerlerin tanımı yapılacaktır.

a) Bağımsız Bölümler

Bağımsız bölümler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (“KMK”) 2. maddesinin (a) bendinde tanımlanmış ve KMK’nın 1. maddesinde ise, nelerin bağımsız bölüm olabileceği örneklerle sayılmıştır. Anılan hükümlerde; tamamlanmış bir anagayrimenkulün kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen depo gibi niteliği gereği ayrı ayrı, bağımsız ve tek başına kullanılmaya elverişli olan ve KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, bağımsız bölüm olarak tanımlamıştır³. KMK’nın 1. maddesinde sıralanan bu yerler sınırlayıcı değildir, örnek kabilinde belirtilmiştir. Hükümde sayılanların dışında kalan yerler de “*ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olma*” koşulunu taşıması halinde somut durumun özelliğine göre bağımsız bölüm sayılabileceklerdir⁴. “*Ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olma*” koşulu, her bağımsız bölümün tahsis amacı ile nitelik ve özelliğine göre değerlendirilecektir. Örneğin banyo ve mutfaka sahip olmayan bir bölüm, mesken olarak bağımsız bölüm sayılamazken; dükkân veya büro olarak bağımsız bölüm sayılabilecek ve KMK gereği üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilecektir⁵. Ayrıca KMK’nın 50. maddesi kat mülkiyetinin, ancak tümü kâgir yapılarda kurulmasını mümkün kıldığından, bağımsız bölümlerde aranan bir diğer koşul kâgir yapıda olmaktır. Örneğin, ahşap bir binanın bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyetinin kurulması mümkün olmayacağından, kâgir olmayan ahşap yer KMK kapsamında bir bağımsız bölüm niteliği kazanamayacaktır⁶.

³ AYAN, s. 452-453; AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ, Derya: *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta, 2018, s. 419; SİRMEN, A. Lâle: *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin, 2020, s. 489; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 691; EREN, Fikret: *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin, 2020, s. 146.

⁴ AYAN, s.455.

⁵ ARPACI, Abdulkadir: *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk*, İstanbul: Temel, 2002, s. 22; Yarg. 5. HD., 4267 E. 6861 K. Sayılı 16.6.1981 tarihli kararında; tapu kaydı bilgileri ve kat maliklerince kabul edilen yönetim planı hükümlerine göre arsa payı verilerek bağımsız bölüm olarak tescil edilen zemin kattaki açık tenis kortunu, ayrı ayrı ve başlı başına bağımsız bölüm olarak kullanmaya elverişli görmüş ve ortak yer sayılması yönündeki talebi reddetmiştir. Bkz. KARAHASAN, Mustafa Reşit: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Cilt: 1, İstanbul 2008, s. 59, dp. 16.

⁶ ERTAŞ, Şeref/ SERDAR, İlnur/ GÜRPINAR, Damla: *Eşya Hukuku*, İzmir: Seçkin, 2008, s. 415; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, 286.

O halde bağımsız bölümü şu şekilde tanımlayabiliriz; tamamlanmış ve kâgir bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi, tahsis amacına göre diğer bölümlerden bağımsız olarak ve başlı başına kullanılabilen, üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilen bölümlerine bağımsız bölüm denir⁷.

b) Eklentiler

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki eklentilerden bahsetmeden önce, Türk Medeni Kanununda (“TMK”) yer alan eklentilere ilişkin düzenlemelere değinmek faydalı olacaktır. Eklentiler TMK’nın 686. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükmeye göre; “(...) *asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*” TMK’daki bu madde hükmü gereği eklentide aranan şartlar şu şekilde sıralanabilir: (i) Sadece taşınır mallar eklenti olabilirler. Taşınmazların yahut hakların eklenti olması mümkün değildir⁸. (ii) Asıl şeyin işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması gibi objektif nedenlerle, eklentinin asıl şeyin ekonomik amacına sürekli olarak tahsis edilmesi gerekir. İç bağıllık yahut fonksiyonel bağıllık olarak da ifade edilen bu unsurda, eklentinin objektif şekilde iktisadi bakımdan asıl şey ile arasında amaç bağının olması gerekmektedir⁹. (iii) Bunun yanı sıra birleştirmek, takmak veya başka bir suretle asıl şey ile eklenti arasında maddesel ve fiziksel bir bağıllığın (dış bağıllık) olması gerekir. Burada bütünlüyci parça kadar sıkı bir ilişki aranmamakta, fiziksel yakınlığın olması

⁷ **ARPACI**, Kanun ve Açıklaması, s. 22; **ARPACI**, Abdulkadir: *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984. s. 17; **KARAHASAN**, s. 57.

⁸ Eklenti ile asıl şey arasında dış (maddi) bağıllık aranmakta olup, bir taşınmaz ile bir başka taşınmaz arasında böyle bir maddi bağıllığın kurulması fiilen mümkün olmadığından ve ayrıca eşya hukukunun temel ilkelerinden olan belirlilik ilkesi gereği iki ayrı taşınmazın tapu kütüğünün aynı sayfasına yazılması hukuken mümkün olmadığından, taşınmazlar eklenti niteliği taşıyamayacaklardır. Ayrıntı için bkz. **EREN**, s. 75; **AYAN**, s. 25; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. s.338-339; **HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona/ **ARPACI**, Abdulkadir: *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, s. 93; **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 244-245; **SİRMEN**, s. 290; **NOMER**, Haluk Nami/ **ERGÜNE**, Mehmet Serkan: *Eşya Hukuku*, İstanbul: On İki Levha, 2020, s. 207.

⁹ **NOMER/ ERGÜNE**, s. 207.

yeterli görülmektedir. (iv) Son olarak ise, eklentinin asıl şeye sürekli olarak tahsis edilmesi gerekir. Süreklilikten kasıt, tahsis amacı devam ettiği müddetçe eklentinin asıl şeyin hizmetinde bulunması, yani gerektiğinde kendisinden yararlanılabilmesidir. Bu sübjektif unsur, malikin açık yahut örtülü şekilde dışa vurduğu serbest iradesine veya yerel adetlere bakılarak tespit edilecektir¹⁰. Taşınır eşyaların, asıl şeyin tapu kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılmaları ise, bunların asıl şeyin eklentisi olduklarına karine teşkil edeceğinden, aksi ispat edilinceye kadar eklenti sayılacaklardır. Bir eşyanın eklenti olması onun bağımsız eşya olma özelliğini ortadan kaldırmayacaktır. Bu husus eklentiye bütünleyici parçadan ayıran önemli bir noktadır. Bu bağlamda, eklentinin asıl eşyadan ayrılarak ayrıca kullanılması ve tasarruf edilmesi mümkün olduğu gibi eklentinin maliki ile asıl şeyin maliki aynı kişi olmayabilirler¹¹.

Ne var ki KMK'da düzenlenen eklenti kavramının, TMK'da düzenlenen eklenti kavramından farklılık gösterdiği ve hatta KMK'daki hükümlerde eklenti ile bütünleyici parça terimlerinin iç içe geçtiği görülmektedir. Şöyle ki, KMK'nın 2. maddesinin (a) bendinin devamında tanımlanan ve KMK'nın 6. maddesinde düzenlenen "Eklentiler", bir bağımsız bölümün dışında yer alan, doğrudan doğruya ve münhasıran o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılan yerler olarak belirtilmiştir¹². KMK m.6/f.1'de eklenti olarak sayılan bu yerler sınırlayıcı değildir. Kanunda sayılanların dışında kalan yerler de kat malikleri arasında akdedilen sözleşme ile bir bağımsız bölüme, onun tarafından tek başına kullanmak üzere eklenti olarak tahsis edilebilir. TMK m.686 hükmünde eklentinin taşınır eşya olması şart koşulmuş iken, KMK m.6'da ise eklentinin taşınır eşya olabileceği gibi, kömürlük gibi taşınmaz eşyalar da olabileceği görülmektedir. Yine TMK m.686 hükmü gereği eklentiler gerek taşınır gerekse taşınmaz eşyalara

¹⁰ NOMER/ ERGÜNE, s. 207; EREN, s. 79.

¹¹ AYAN, s. 28; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 339; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 93; SİRMEN, s. 271; NOMER/ ERGÜNE, s. 210.

¹² SİRMEN, s.490; AYAN, s. 458; AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 419; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 287; EREN, s. 148.

özgülenebilmekteyken, KMK m.6 gereği eklentiler sadece taşınmaz niteliğindeki bağımsız bölüme özgülenebilmektedirler.

KMK'da önemli olan husus, eklenti olarak tahsis edilecek yerlerin mahiyetleri gereği bağımsız bölümün dışında yer almalarıdır¹³. Burada TMK'daki eklenti kavramı ile KMK'daki eklenti kavramının birbiri ile çeliştiği net bir şekilde dikkat çekmektedir. Zira, TMK'daki eklenti tanımında asıl şeyle dış bağımlılık unsuru aranmaktayken, KMK kapsamındaki eklentide ise, bağımsız bölüm ile aralarında maddi bağımlılık ilişkisinin olmaması aranmaktadır¹⁴. Örneğin bağımsız bölümün asma katı, çatı arası veya deposu gibi bağımsız bölümün içinde veya bağımsız bölümle irtibatlı bulunan tali yerler, bağımsız bölümün müştemilatı¹⁵ sayılır ve eklenti olmazlar¹⁶.

KMK kapsamında eklentiler, eklentisi olduğu anayapının (bloğun) oturduğu zemin içinde yer alabileceği gibi anayapının dışında da yer alabilirler. Eklentilerin, anayapının dışında yer alması mümkün olsa da anagayrimenkul parselinin içinde olduklarına dikkat etmek gerekir. Zira eklentilerin anagayrimenkul parseli içerisinde yer alması şarttır. Örneğin komşu parseldeki garaj, bağımsız bölüme eklenti olarak kaydedilemez¹⁷.

¹³ **KARAHASAN**, s. 62.

¹⁴ **AYAN**, s. 458.

¹⁵ Müştemilatın kelime anlamı her ne kadar eklenti olsa da hukuksal açıdan, bir bağımsız bölümün içinde yer alarak onu tamamlayan ve başka bir yerden girişi olmayan yahut bağımsız bölümün içinden geçilerek girilen, bağımsız bölümle irtibatlı olan yerlerdir. Bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, Arzu: *Kat Mülkiyeti I – Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapıların Temel Kavramları, Kuruluşu, Sona Ermesi ile Kat Malikleri ile Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalananların Hakları ve Yükümlülükleri*, İstanbul: On İki Levha, 2021, s. 103-104.

¹⁶ **ARPACI**, Kanun ve Açıklaması, s. 22.

¹⁷ Blok yapının içinde yer alan eklentilerin mimari projede gösterilmesi ve tahsis edildiği bağımsız bölümün beyanlar hanesine kaydedilmesi yeterli iken, parsel kapsamında kalmak koşuluyla blok anayapının oturduğu zeminin dışında yer alan eklentilerin ise, KMK m.6/f.2 gereği vaziyet plan ve projesinde veya kadaströ planında, kadaströ planı henüz yapılmamışsa tapu haritasında ayrıca gösterilmesi gerekir. Bkz. **SİRMEN**, s. 490; Aynı yönde **ŞENGÜL**, Mehmet: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi*, MÜHF-HAD, C:18, S:3, İstanbul 2012, s. 222; **GERMEÇ**, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara: Seçkin, 2020, s. 152

KMK m.6/f.2 gereği eklentiler, onaylı mimarî projede belirtilir ve tahsis edildiği bağımsız bölümün kat mülkiyetine ait sayfanın beyanlar hanesine kaydedilerek aleniyet kazanırlar¹⁸. Ayrıca eklentinin hangi bölüme özgüendiğinin kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair resmi senette belirtilmesi gerekir¹⁹. Anayapının dışında yer alan eklentilerin ise vaziyet plan ve projesinde gösterilmesi gerekmekte olup, böylelikle eklenti olarak özgüleme iradesi tapu kütüğü, mimari proje veya vaziyet planı ile resmi senette ortaya konulmalıdır²⁰. KMK m.6/f.2 uyarınca eklentinin bağımsız bölüme ait kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmesinin kurucu mu yoksa açıklayıcı nitelikte mi olduğu doktrinde tartışmalı²¹ olmakla birlikte, TMK kapsamında eklentinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmesi malikin iradesinin açıklama hallerinden biri olmaktan öteye gitmemektedir²². Hatta hukuki niteliği itibariyle eklenti için aranan şartları taşımayan bir taşınır mal tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmiş olsa dahi, bu taşınır mal eklenti sayılmaz²³.

KMK m.6/f.1 hükmünde, eklentilerin bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayıldığı belirtilmiş olup, bağımsız bölüm malikleri kendiliğinden eklentiler üzerinde de tek başına malik hak ve yetkilerine sahiptir olacaklardır. KMK m.6/f.son gereği ise, bağımsız bölümün devredilmesi, kiraya verilmesi veya kayıtlanması durumunda, bağımsız bölüme tahsis edilmiş eklentiler de

¹⁸ **ÖZMEN**, Etem Saba: *Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri*, *TBBD.*, 1990/1, s. 79; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 699-700; **SİRMEN**, s. 490; **NOMER/ ERGÜNE**, s.175; **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s. 287.

¹⁹ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 700; Karahasan'a göre, resmi senetle onaylı mimarî proje arasında çelişki bulunması halinde mimari projeye üstünlük tanınması gerekir. Bkz. **KARAHASAN**, s.62; Aksi yönde bkz.Yarg. 18. HD. 2786 E., 3487 K., 29.04.2004 tarihli kararında, onaylı mimari projede eklenti veya ortak yer olduğuna ilişkin herhangi bir kayıt bulunmayan odunluk ve deponun, kat mülkiyetinin kurulması esnasında kat maliklerinin imzasını taşıyan tapu tescil istem belgesi ve KMK m.12 gereği tapuya sunulan listede bir bağımsız bölüme eklenti olarak özgülenmesiyle tapu kaydına eklenti kaydının konulmasını yasaya uygun ve yeterli görmüştür. (**KARAHASAN**, s. 64.)

²⁰ **GENÇ ARIDEMİR**, s.104.

²¹ Bu konudaki tartışmalar için bkz. Birinci Bölüm, I, A, d, s.16, dp. 34.

²² **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 98; **GENÇ ARIDEMİR**, s. 112; **NOMER/ ERGÜNE**, s. 173.

²³ **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.340; **SİRMEN**, s. 291.

kendiliğinden devredilmiş, kiraya verilmiş ve kayıtlanmış olurlar²⁴. Eklentilere ayrıca arsa payı verilmez ve tek başlarına tasarruf işlemlerine konu edilemezler. Bu nedenle eklenti ile bağımsız bölüm malikinin farklı kişiler olması mümkün değildir. Bunlar ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olsalar dahi bağımsız bölüm niteliği taşımazlar²⁵. Oysa TMK kapsamındaki eklentide durum farklıdır. Yukarıda belirttiğimiz gibi TMK m.686/f.2 gereği, bir eşyanın eklenti olması onun bağımsız eşya olma özelliğini ortadan kaldırmayacaktır. Bu bağlamda, TMK kapsamında eklentinin asıl eşyadan ayrılarak ayrıca kullanılabilmesi mümkün olduğu gibi eklenti tek başına tasarruf işlemine tabi olabilmekte ve böylelikle eklenti ile asıl eşyanın malikinin farklı kişiler olması TMK kapsamında mümkün olabilmektedir. Bu da TMK kapsamında düzenlenen eklenti kavramı ile KMK kapsamında düzenlenen eklenti kavramının birbirleriyle çeliştiği bir başka husustur.

Ancak şu hususa dikkat çekmek gerekir ki, KMK m.6/f.son hükmünün, bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda, bağımsız bölüme tahsis edilmiş eklentilerin de kendiliğinden kiraya verilmiş olacağına ilişkin kısmının emredici mi yoksa yedek hukuk kuralını olduğu hususu tartışmalıdır. Bu konudaki tartışma iki husus üzerinde toplanmaktadır. Bunlardan ilki, bağımsız bölümün kiraya verilmesi halinde eklentinin bu kira akdinin konusu dışında bırakılıp bırakılmayacağı; ikincisi ise eklentinin bağımsız bölümden ayrı olarak tek başına kira akdine konu edilip edilemeyeceği hususlarıdır²⁶. KMK m.6/f.son hükmünün emredici hukuk kuralı olduğunu savunan yazarlara²⁷ göre; bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda bağımsız bölümün eklentisinin kira akdinin dışında bırakılması veya kiracının eklentiden yararlanamayacağını kararlaştırılması kanunun amir hükmü gereği mümkün değildir. Ayrıca kiracı eklentiyi kullanma yetkisinin olmadığını kira akdi

²⁴ **SİRMEN**, s. 490; **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s. 287, **EREN**, s. 149.

²⁵ **KARAHASAN**, s. 62

²⁶ **ŞENGÜL**, Mehmet: *Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yer ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 137, Ankara 2018, s. 365; **GENÇ ARIDEMİR**, s. 599.

²⁷ **KARAHASAN**, s. 64; **PULAK**, T. Murat: *Açıklamalı- İçtihatlı-Örnekli- Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin Kiracıların Yöneticilerin El Kitabı*, Ankara 2008, s.87; **GÖKNAR**, Hikmet: *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, Ankara 1996, s. 59.

ile kabul etmiş olsa dahi, sözleşmenin bu hükmü emredici hukuk kuralına aykırılık sebebiyle geçersiz olacağından, kiracı eklentiden yararlanmayı yine de talep edebilecektir. Dolayısıyla, eklentilerin bağımsız bölümden ayrı olarak, tek başlarına kiraya verilmeleri de mümkün olmayacaktır. Yargıtay'ın kararlı bu görüşteki yazarlarla aynı doğrultudadır²⁸. Eklentilerin kira konusundaki akıbetinin taraflarının iradelerine göre belirleneceğini savunan yazarlara göre²⁹ ise, kira sözleşmesinin tarafları, aralarında anlaşarak eklentiyi sözleşmenin kapsamı dışında bırakabilecekleri gibi kiracının eklentiyi kullanımını kısıtlayabilirler. Bu görüşü savunan yazarlara göre, kira sözleşmesi bir borçlandırıcı işlem olduğundan, KMK m.6/f.son hükmü kira sözleşmesi için emredici değil yorumlayıcı yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Bu nedenle, bağımsız bölümün kiralanması halinde eklentilerin akıbetinin ne olacağına ilişkin sözleşmede bir hükmün olamaması veya eklentinin akıbeti konusunda açık veya örtülü herhangi bir anlaşmanın olmaması halinde KMK m.6/f.son gereği bağımsız bölüm ile birlikte eklenti de kiraya verilmiş sayılacaktır. Fakat, kira akdinin taraflarının aralarında anlaşması halinde eklenti kira sözleşmenin konusu dışında bırakılabileceği gibi eklenti bağımsız bölümden ayrı, tek başın kiraya verilebilecektir. Şengül'e göre³⁰ ise, niteliği gereği bağımsız bölümden ayrı olarak kullanılması ve yararlanılması mümkün olmayan eklentiler hariç olmak üzere, kömürlük, garaj, depo gibi ayrı ve tek başına kullanıma elverişli nitelikteki eklentilerin bağımsız bölümün kira akdinin konusu dışında tutulması mümkün olduğu gibi bu nitelikteki eklentilerin bağımsız bölümden ayrı olarak tek başlarına kiraya verilmeleri mümkündür. Zira Kira sözleşmesi, şahsi hak tanıyan bir borçlandırıcı işlem olduğundan eşya hukukunun belirlilik ilkesi burada gündeme gelmeyecektir. Keza bir bağımsız bölümün

²⁸ Yargıtay'ın eklentinin bağımsız bölümden ayrı olarak tek başına kiraya verilemeyeceği yönündeki kararları için bkz. Yarg. 5. HD. 1986/17737 E., 1986/17428 K., 22.12.1986 T. ile Yarg. 5. HD. 1977/3980 E., 1977/4412 K., 6.6.1977 T. (ŞENGÜL, Kiracının Hakları, s. 366); Bağımsız bölümün eklentisinin bağımsız bölümden ayrı olarak, müstakilen kullanılamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD. 2015/11916 E., 2016/8583 K., 30.05.2016 T. (GERMEÇ, s. 154)

²⁹ ARPACI, Kanun ve Açıklaması, s. 41; AYBAY, Aydın/ SANAL, Nezihi: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul: Sumer, 1965. , s. 42; GENÇ ARIDEMİR, s. 600-601; GERMEÇ, s.154-155; İNCEOĞLU, Murat: *Kira Hukuku*, C:1, İstanbul: On İki Levha, 2014, s.10-11.

³⁰ ŞENGÜL, Kiracının Hakları, s. 367-369.

odalarının ayrı ayrı kiralanması mümkün iken, eklentinin bağımsız bölümden ayrı olarak kiralanmasının KMK m.6/f.son hükmüne aykırı olacağından bahisle mümkün kılmamak bizim de katıldığımız bu görüşe göre yerinde olmayacaktır.

KMK'da düzenlenen eklenti kavramı ile TMK'da düzenlenen eklenti kavramı arasındaki bahsettiğimiz bu farklılıklar, aşağıda yer alan tabloda net bir şekilde gösterilmiştir.

Tablo 1; TMK m. 686 gereği eklenti kavramı ile KMK m. 6 gereği eklenti kavramı arasında farklar.

	TMK m. 686 Gereği Eklenti Kavramı	KMK m. 6 Gereği Eklenti Kavramı
1-	Asıl şey ile eklenti arasında fiziksel ve maddesel bağıllığın (dış bağıllık) olması gerekir.	Eklentinin, tahsis edildiği bağımsız bölümün dışında yer alması gerektiğinden, bağımsız bölüm ile maddesel bağıllığının olmaması gerekir.
2-	Taşınır niteliğindeki eşya olması gerekir.	Taşınır eşya olabileceği gibi kömürlük gibi taşınmazlar da eklenti olabilir.
3-	Gerek taşınırlara gerek ise, taşınmazlara özgülenebilirler.	Sadece taşınmaz niteliğindeki bağımsız bölümlere özgülenebilirler.
4-	Tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmeleri malikin iradesini açıklama halinden ibarettir.	Bağımsız bölümün tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmelerinin kurucu mu yoksa açıklayıcı nitelikte mi olduğu tartışmalıdır.

5-	Asıl şeyden ayrılarak ayrıca kullanılması ve kiraya verilmesi mümkündür.	Bağımsız bölümün bütünleyici parçası niteliğinde olduğundan bağımsız bölümün hukuki kaderine tabidir. Tek başlarına kiraya verilip verilemeyecekleri tartışmalıdır.
6-	Tek başına tasarruf işlemine konu olabilmektedir. Böylelikle asıl şey ile eklentinin malikinin farklı kişiler olması mümkündür.	Eklentiye ayrıca arsa payı verilemez ve tek başına tasarruf işlemine konu olmaz. Bu nedenle eklenti ile bağımsız bölüm malikinin farklı kişiler olması mümkün değildir.

Görüldüğü üzere TMK'daki eklenti kavramı ile KMK'daki eklenti kavramı birbirinden oldukça farklıdır. Kanunun koyucunun TMK'da düzenlenen ve unsurları belli olan eklenti kavramını, onunla pek çok yönüyle farklılık gösteren bir kurum için kullanması kanaatimizce isabetsiz olup, Kanunlar arasında çelişkinin doğmasına sebebiyet vermiştir. Bu nedenle KMK'da düzenlenen bu kurumu eklenti kavramından başka bir terim ile ifade etmek daha yerinde olacaktır. Kanaatimizce KMK'da düzenlenen bu kurumun nitelik ve özellikleri dikkate alındığında, eklenti yerine "özgülenmiş alan" teriminin kullanılması uygun düşecektir. Böylelikle KMK'ya yeni bir terim kazandırılarak, kanunlar arasındaki çelişki giderilecektir.

Ayrıca KMK'da eklentiler, bağımsız bölümün bütünleyici parçası olarak tanımlanmışlarsa da, eklentiler TMK'nın 684. maddesi anlamında bütünleyici parça özelliğini taşımazlar. Şöyle ki, bir eşyanın TMK m. 684 hükmü kapsamında bütünleyici parça vasfını kazanabilmesi için asıl şey ile bütünleyici parça arasında maddi (dışsal) bağlantının bulunması şarttır. Bu maddi bağlantı, asıl şey yok edilmeden, zarara uğratılmadan veya yapısı değiştirilmeden ondan ayrılması mümkün olmayacak derecede sıkı olabileceği gibi bu denli sıkı olmaması da mümkündür. Asıl şey ile bütünleyici parça arasında ekonomik bir amacı gerçekleştirmeye yönelik ekonomik (içsel) bağlılığın olması bir diğer şarttır. Yani bütünleyici parça olmadan asıl şeyin kendisinden beklenen işleri yerine getiremeyecek duruma düşmesi gerekir. Zira, bütünleyici parça asıl şeyin temel unsuru haline gelecek şekilde ona ekonomik bütünlük kazandıran şeydir. Asıl şey

ile bütünleyici parça arasındaki bu maddi ve ekonomik bağılılığın devamlılık arz etmesi gerekmektedir. Maddi ve ekonomik bağılılığın varlığı şart olmakla birlikte, bir şeyin bütünleyici parça olup olmadığı hususunda tereddütte düşüldüğü halde bu husus yerel adetlere göre tayin edilecektir³¹. Görüldüğü üzere, TMK hükmü gereği bütünleyici parça ile asıl şey arasında maddi bağlantının bulunması şart iken; KMK kapsamındaki eklentiler, mahiyeti gereği fiziki bakımdan bağımsız bölümün dışında yer alırlar ve bağımsız bölümle aralarında maddi bir bağıllık ilişkisi mevcut değildir. Bu durum Kat Mülkiyeti Kanunu'nda eklentilerin, bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılmasına engel teşkil etmemiştir. Doktrinde bizim de katıldığımız bazı yazarlar eklentinin asıl şeyle maddi bir bağlantısı olmadığı halde KMK'daki bütünleyici parça ifadesinin kullanılmasını doğru bulmaz³² iken; bir grup yazar ise, eklentileri özel nitelikli bütünleyici parça olarak kabul edip KMK'daki ifadeyi isabetli bulmaktadırlar³³.

Son olarak şunu belirtmek isteriz ki, bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme özgülenip özgülenemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız

³¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 329-331; NOMER/ ERGÜNE, s. 201-204; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 240-241; EREN, s. 57-63.

³² TMK m.684'te düzenlenen bütünleyici parçanın unsurlarının hiçbiri KMK'da düzenlenen eklentide bulunmadığı için bunun teknik anlamda bütünleyici parça olması mümkün değildir. Bu nedenle KMK m.6'da eklenti için bütünleyici parça ifadesinin kullanılması hatalı olmuştur. Kanunda bütünleyici parça ifadesinin kullanılmasının sebebi olsa olsa, KMK kapsamındaki eklentiler üzerindeki hakkın, bağımsız bölüm üzerindeki hakka bağlı olmasıdır. Yani bağımsız bölüme malik olanın eklentinin de maliki olacağı, eklentinin de onunla birlikte devredileceği ve kiraya verileceğini ifade etmek için bütünleyici parça ibaresi kullanılmış olup, aslında burada eşyaya bağlı mülkiyetin söz konusu olduğunun ifade edilmek istendiği yönünde bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 699; Aynı yönde bkz. ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 416; SİRMEN, s. 490; EREN, s. 148; TEKİNAY, Selahattin Sulhi: *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)*, İstanbul: Filiz, 1991, s. 16; KARAHASAN, s. 62.

³³ Bu görüşteki yazarlara göre: KMK m.6/f.1'de eklentilerin bütünleyici parça oldukları değil, "bütünleyici parça sayılacakları" ifade edildiğinden, eklentilerin TMK m.684'te hükmünde bütünleyici parça için aranan fiziki bakımdan maddi bağlantı şartını taşımamaları gerekmez. Eklentinin, bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılma durumu, eklentinin bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi ve onun hukuki akıbetine tabi olmasından kaynaklanmaktadır. Kanun koyucu elbette ki eklentilerin TMK m.684 şartını taşımadığının farkındadır. Kanun koyucu TMK m.684'ten farklı, nevi şahsına münhasır (sui generis) bir bütünleyici parçadan bahsetmektedir. Netice itibarıyla Kat Mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu'nda düzenlene taşınmaz mülkiyetinden sapılarak kendine özgü bir mülkiyet türü olarak benimsenmiş iken, aynı şey eklenti-bütünleyici parça için de kabul edilmelidir. Bkz. ARPACI, Kanunu ve Açıklaması, s. 38; ARPACI, Abdulkadir: *Apartman Yönetim Kılavuzu: Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı*, İstanbul: Temel, 1997, s. 25-26; ARPACI, Yönetim, s. 25; AYAN, s. 458; AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 419; AYBAY/ SANAL, s. 39.

Kanun lafzından yola çıkan yazarlara göre, bir eklenti tek bir bağımsız bölüme özgülenebilmektedir³⁴. Zira KMK m.6/f.1 hükmünde, eklentinin bir bağımsız bölüme doğrudan doğruya tahsis edildiği ve bağımsız bölüm malikinin eklentinin tek başına maliki olduğu belirtilmiştir. Bunun yanı sıra eklentinin birden fazla bağımsız bölüme özgülenmesi halinde, ortaklaşa yararlanma durumu ortaya çıkacaktır. Kat maliklerinin ortaklaşa yararlanmasına hizmet eden yerler eklenti değil, ortak yerlerdir. Bu nedenle eklentilerin, birden fazla bağımsız bölüme özgülenmesi durumunda eklenti vasfını yitireceği savunulmaktadır. Aksi görüşteki yazarlara göre ise, bir eklentinin anayapıdaki birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi mümkündür³⁵. Zira uygulamada tapu memurlarınca bir eklentinin birden fazla bağımsız bölümün tapu kütüğüne kaydedildiği görülmektedir. Bu görüşü savunan yazarlara göre, bir eklentinin birden çok bağımsız bölümün beyanlar hanesine eklenti olarak kaydedilmesi, yaşamın gereklerine uygun düştüğü için sakıncalı görülme de aslında Kanunun lafzına aykırı düştüğü açıktır³⁶

c) Ortak Yer

Çalışmamızın asıl konusu olan ortak yerlerin tanımına gelecek olursak “*Ortak Yerler*”; KMK’nın 2. maddesinin (b) bendinde tanımlanmış ve KMK’nın 4. maddesinde ise, ortak yerlerin nasıl belirlenebileceği ve nelerin ortak yer sayılacağı örneklerle sıralanmıştır. Bu hükümlerden hareketle ortak yerler, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri ile eklentileri dışında kalan, bağımsız olarak kullanmaya elverişli olmayan, ortaklaşa korunmaya, kullanılmaya ve faydalanmaya yarayan ve sadece kat maliklerinin paylı mülkiyetinin söz konusu olabileceği yerlerdir³⁷. Nelerin ortak yer olduğu kat malikleri tarafından sözleşme ile belirlenir. Bunun yanı sıra KMK’nın 4. maddesinde (a), (b) ve (c) bentlerinde sıralanan yerler ise, kanun

³⁴ **ARPACI**, Kanun ve Açıklaması, s. 23; **ARPACI**, Yönetim, s. 28; **GÖKNAR**, Hikmet: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbiki*, Ankara: Kardeşler, 1966, s. 26; **ÖZMEN**, s. 31-32; **GENÇ ARIDEMİR**, s. 108.

³⁵ **TEKİNAY**, s. 11; **REİSOĞLU**, Safa: *Kat Mülkiyeti*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967, s. 50; **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s. 287.

³⁶ **KARAHASAN**, s. 64-65; **GERMEÇ**, s. 72.

³⁷ **AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ**, s.420; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 29.; **AYAN**, s. 455.

gereği herhalde ortak yer sayılırlar. Bu hükümde sayılanların dışındaki yer ve şeyler, ortaklaşa korunma, kullanma ve faydalanma için kat maliklerince sözleşme ile ortak yer olarak belirlenebilmektedir. Ortaklaşa korunma, kullanma, faydalanma için zaruri olan yer ve şeyler ise, kanunla hüküm altına alınması veya sözleşmede belirlenmesi şartı aranmaksızın ortak yer sayılırlar³⁸.

Her ne kadar ortak yer lafzı “yer” ibaresini içeriyor ise de ortak yerler sadece yer ve alanlardan oluşmak zorunda değildir. Tüm kat maliklerinin birlikte korunması, kullanması ve faydalanmasına yarayan anagayrimenkule ait her nevi şey ortak yer sayılacaktır. Örneğin; KMK’nın 4. maddesinin (b) bendi gereği; “kanalizasyon, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri”, “telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenleri”, “çöp kanalları” ortak yerlerdendir. Görüldüğü üzere sadece alanlar değil, tesis, anten, kanal gibi objeler de tüm kat maliklerinin birlikte korunması, kullanması ve faydalanmasına yaraması koşuluyla ortak yer sayılırlar³⁹. Ayrıca, KMK’nın toplu yapı ortak yerlerine ilişkin KMK m.66 vd. hükümlerinde ise “sosyal tesis ve hizmetler”, “alt yapı tesisleri” gibi kavramlara yer verildiği görülmektedir. KMK m.10 ve m.67 hükümleri ise, eşyaya bağlı mülkiyet ile bir bağımsız bölümün veya arazinin ortak yer olarak özgülmesine imkan tanımaktadır⁴⁰. Bu bağlamda ortak yerlerin alanları, objeleri, taşınır ve taşınmaz eşyaları kapsayan bir kavram olduğunu söyleyebiliriz.

d) Eklenti ve Ortak Yer Ayrımı

Uygulamada ve doktrinde bir yerin eklenti mi yoksa, ortak yer mi olduğu hususunda uyumsuzluklar olduğu görülmektedir. Bu nedenle eklenti ile ortak yer arasındaki farka değinmek faydalı olacaktır.

³⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 698; SİRMEN, s.490; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 288; DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal: *Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti*, Ankara 2008, s. 26; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul: On İki Levha , 2010, s. 42.

³⁹ GERMEÇ, s. 74; ARPACI, Kanun ve Açıklaması, s. 23.

⁴⁰ GENÇ ARIDEMİR, s. 117-118.

Bir yerin ortak yer mi, yoksa eklenti mi olduğu hususunu, tahsis amacı ve tahsis iradesine göre ayırt etmek mümkündür. Eklentiler, ilgili bağımsız bölümden elde edilen yararı arttırmak, kullanımı kolaylaştırmak veya bunun gibi amaçlarla doğrudan doğruya ilgili bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilirler. Ortak yerler ise, anagari menkuldeki tüm bağımsız bölümlerin korunması, ortaklaşa kullanılması veya faydalanılması amacıyla tahsis edilirler. Bu nedenle eklenti ile ortak yerleri ayıran en temel husus; ortak yerler tüm kat maliklerinin ortaklaşa yararlanmasına tahsis edilirken, eklentilerin doğrudan doğruya bir bağımsız bölüme ve tek başına onun tarafından kullanılmak üzere tahsis edilmesidir⁴¹.

KMK m.6/f.2 gereği eklentiler, özgülendiği bağımsız bölümün tapu kütüğünün beyanlar sütununa kaydedilmek ile aleniyet kazanmaktadırlar. Beyanlar hanesinde belirtilme işleminin hukuki etkisi KMK çerçevesinde tartışmalı olmakla birlikte, bazı yazarlara göre⁴² beyan, bağımsız bölüm ile eklenti ilişkisinin kurulması için kurucu unsurdur. Oysa klasik kat mülkiyetinde ortak yerler yönünden herhangi bir sütuna kayıt düşölme zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle bir görüşe göre; anagari menkulün parseli içinde eklenti olarak kayıt edilen yerler haricinde kalan yer ve alanlar kendiliğinden ortak yer sayılacaktır⁴³.

3. Toplu Yapılarda Ortak Yer

⁴¹ AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 419; Bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilip edilemeyeceği konusu doktrinde tartışmalıdır. Ayrıntı için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 2, b.

⁴² Bu yöndeki görüş için bkz. ERTAŞ, Şeref: *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, 2. Bası, Ankara: Bilge, 2015, s.26,45 ve ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 416; Aksi görüşe göre ise, TMK'da olduğu gibi beyanlar hanesine yapılan kayıt o şeyin eklenti olduğuna adi karine teşkil etmekten öteye gitmez. Bu halde aksini iddia eden taraf, beyanlar hanesine kaydedilen şeyin eklenti niteliğinde olmadığını ispat etmekle yükümlü olacaktır. Bu görüşteki yazarlar için bkz. ÖZLÜK, Betül: *Kat Mülkiyeti- Kat İrtifaki, Gayrimenkul Davaları*, Cilt 2, Ankara: Seçkin, 2019, s. 1402 ve ERGÜL, Işıl: *Tapu Sicilinde Beyanlar*, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s.103; Bir diğer görüşe göre ise, beyanlar hanesine yapılan kayıt açıklayıcı etkiye sahip olup, taşınmaz üzerindeki aynı hakkın açıklığa kavuşmasını sağlamaktadır. Bu görüşteki yazarlar için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 296; GENÇ ARIDEMİR, s.106; KILIÇ, Yaren: *Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar*, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017, s. 156-157.

⁴³ ÖZMEN, s.81.

a) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "Toplu Yapı" Kavramı

02.01.1966 tarihinde yürürlüğe giren, 23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu⁴⁴ ilk haliyle sadece klasik kat mülkiyetini düzenlemekteydi. Yani sadece tek parsel üzerinde inşa edilmiş tek bir yapıda yer alan bağımsız bölümler üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabileceği düzenlenmişti. Ne var ki, sosyal ve ekonomik koşulların değişmesiyle ve uygulamadaki parsellerin pek çoğunun üzerine birden fazla yapının inşa edilebilecek büyüklükte olmasının da etkisiyle birlikte, tek parselde tek yapı değil, tek parselde birden çok yapı inşa edilmeye başlandı. Bu nedenle sadece tek parselde tek yapıyı düzenleyen KMK, uygulamadaki sorunların giderilmesinde yetersiz kalmıştı. KMK'nın yetersiz kalması üzerine, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ("TKGM") 08.12.1965 tarihinde yayınladığı izahnamede; Kanunda tek parsel üzerinde birden fazla yapının inşasını yasaklayan bir ibare olmadığından bahisle, kat mülkiyetinde birden çok yapılaşmanın mümkün olabileceğini düzenlemiştir⁴⁵. TKGM'nin bu izahnamesi, tek parsel üzerinde birden fazla yapılaşma ile birden fazla parsel üzerinde toplu yapılaşmanın Kanun kapsamına alınması yolunda adım atılmasını sağlamıştır⁴⁶. Kat Mülkiyeti Kanununa, 13.04.1983 tarihli, 2814 sayılı Kanunla getirilen ek 3. madde ile KMK'da değişikliğe gidilmiştir⁴⁷. Bu değişiklikte, tek parselde birden fazla yapılaşma kanuni temel kazanarak, tek parselde yer alan ortak yer ve tesislere sahip birden fazla yapının bağımsız bölümlerinin her biri üzerinde kat mülkiyeti kurulabileceği açıkça ifade edilmiştir⁴⁸. Yani aynı parselde yer almak kaydıyla aynı yapı içinde yer almayan, farklı binalardaki veya müstakil evlerdeki bağımsız bölümler, kat mülkiyetine tabi hale getirilmiştir⁴⁹. Böylelikle tek parsel, tek yapı ilkesi terk edilmiş, tek parsel üzerinde bulunmak kaydıyla birden fazla yapının

⁴⁴ R.G. Tarih: 02.07.1965, R.G. Sayı: 12038, Tertip:5, Cilt: 4, Sayfa: 2932.

⁴⁵ Tapu ve Kadastro Mecmuası Özel Sayı Şubat 1966 Yıl: 3, Sayı: 9, s. 30.

⁴⁶ **ÖZMEN**, Etem Saba/ **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah: *Kat İrtifaka*, İstanbul: On İki Levha, 2015, s.245; **KAŞIKÇI**, Günseli: *Toplu Yapının Denetimi*, İstanbul: Legal, 2014, s. 6.

⁴⁷ R.G. Tarih: 14.04.1983, R.G. Sayı: 18018.

⁴⁸ **KAŞIKÇI**, s. 6.

⁴⁹ **TEKİNAY**, s. 13; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 14; **TUZCUOĞLU**, Tuğçe: *Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*, Yaşar Üniversitesi Dergisi, C: 8, 2013 Özel Sayı (Armağan), İzmir 2013, s. 2673.

(blok, bina veya müstakil ev olması fark etmeksizin) bağımsız bölümleri de kat mülkiyetine dahil edilmiştir.

Süre gelen yıllar içinde nüfusun hızla artması, kent yaşantısının cazip hale gelmesi ve köy yaşamından kent yaşamına geçilmesiyle, kentlerdeki konut ihtiyacının giderilmesi için site olarak tabir edilen yatay kentleşme başlamış, böylelikle toplu yapı kavramı hayatımıza girmiştir. Toplu yapılar; birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş çok sayıda binadan, bu binalardaki bağımsız bölümlerden, ortak kullanım alanlarından, sosyal ve kültürel tesislerden oluşmaktadır. Birden fazla parselde yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla, tek parsel için öngörülen düzenlemeleri içeren Kat Mülkiyeti Kanunu, uygulamadaki sorunlar için yetersiz hale gelmiştir⁵⁰. Site olarak tabir edilen toplu yapılarda yaşantının başlamasıyla ortaya çıkan uyuşmazlıklar yargı önüne taşınmaya başlamış ve Yargıtay önüne gelen uyuşmazlıklarda; kat mülkiyetinin ancak aynı parsel üzerinde inşa edilmesi koşuluyla birden fazla yapıya uygulanabileceğini, toplu yapılarda/sitelerde ise birden çok parsel üzerinde inşa edilen birden çok yapının söz konusu olması sebebiyle, toplu yapıların kat mülkiyeti hükümlerine değil genel hükümlere tabi olacağını, ancak aynı parsel içinde yer alan blokların kendi içlerinde kat mülkiyetine tabi olacağını belirtmiştir. Daha ziyade yönetim ve ortak giderlerin tahsili konusunda Yargıtay'ın önüne gelen uyuşmazlıklarda, KMK'nın genel giderlerin tahsiline ilişkin kat maliklerini koruyan hükümleri uygulanmadığı gibi, bu yapıların yöneticilerinin hukuki geçerliliği de tartışmalı hale gelmiş ve binlerce haneyi barındıran siteler hukuki yönden yöneticisiz kalmıştır⁵¹. Yargıtay'ın kararları, toplu yapılar hakkında yasal düzenlemede boşluk olduğunu göstermiş ve toplu yapılar hakkında yasal düzenlemeye gidilmesi gereksinimini doğurmuştur⁵².

⁵⁰ KAŞIKÇI, s. 7; TUZCUOĞLU, s. 2679.

⁵¹ TUZCUOĞLU, s. 2679.

⁵² GÖKALP, Şerafettin: *Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*, Terazi Hukuk Dergisi, Y:3, S:18, Şubat 2008, s. 188; Yarg. 13. HD., E.2002/14834, K. 2003/4751, T. 21.4.2003 sayılı karar; ÖKTEM ÇEVİK, s. 21; EREN, s. 191.

En nihayetinde 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 22 maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununun 65. maddesinden sonra gelmek üzere *“Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”* başlıklı *“Dokuzuncu Bölüm”* altında 66. maddeden 75. maddeye kadar toplu yapıya ilişkin özel hükümler eklenmiştir⁵³. Böylelikle Kanununun 66. maddesinde toplu yapı; *“bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı”* olarak tanımlanmıştır. Bu düzenleme ile birlikte tek parsel uygulamalarının yanında, komşu parsel uygulamaları da Kanunda yerini almıştır⁵⁴. Görüldüğü üzere, Kanun'da “Kat Mülkiyeti” kavramı, “Klasik Kat Mülkiyeti” ve “Toplu Kat Mülkiyeti” olarak ikiye ayrılmaktadır⁵⁵. Kimi yazarlar ise yapı kavramından hareketle, “Bireysel Yapı” ve “Toplu Yapı” terimlerini tercih etmektedir⁵⁶.

b) Toplu Yapılarda Ortak Yerin Tanımı

Klasik kat mülkiyetine ilişkin ortak yerler, yukarıda değindiğimiz üzere KMK'nın 4. maddesinde düzenlenmiştir. Toplu yapılarda ise, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler, alt yapı tesisleri ön planda olduğundan, toplu yapılarda ortak yerler klasik kat mülkiyetine göre daha geniş ve detaylıdır. Bu nedenle kanun koyucu toplu yapılarda ortak yerleri KMK'nın 67. maddesi ile 69. maddesinde ayrıca hüküm altına almıştır.

⁵³ 5711 sayılı 14.11.2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 22 maddesi, R.G. tarihi: 28.11.2007, R.G. sayı: 26714.

⁵⁴ Komşu parselden ne anlaşılması gerektiği hususunda bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 823; **SİRMEN**, s. 524.

⁵⁵ Toplu yapı kat mülkiyeti ise, tek parsel toplu yapı ve komşu parsel toplu yapı olarak ikiye ayrılmaktadır Bkz. **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 249-251.

⁵⁶ **ÖKTEM ÇEVİK**, s.14-15; **ERTAŞ** ise 5711 sayılı Kanunla getirilen değişiklikle kat mülkiyetini üç gruba ayırmaktadır. a) Olağan kat mülkiyeti: Tek parsel üzerinde tek yapının bulunduğu bağımsız bölümlere veya tek parsel üzerinde tek bağımsız bölümden ibaret birden fazla müstakil yapılara ilişkin kat mülkiyetidir. b) Blok kat mülkiyeti: Tek parsel üzerinde bulunan birden fazla blok yapı içindeki bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyetidir. Yatay kat mülkiyeti de denilen bu yapı, yukarıda bahsettiğimiz 2814 sayılı Kanunla KMK'ya ek 3. madde ile eklenmiştir. c) Toplu (site) kat mülkiyeti: Birden fazla parsel üzerinde, site yönetimi oluşturacak biçimde kurulan, yaygın toplu yapılar üzerindeki kat mülkiyetidir. Yine yukarıda bahsettiğimiz 5711 sayılı Kanununun 22. vd. maddeleri ile KMK'ya eklenmiştir. (**ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 413-414.)

KMK' madde 67: “(1) Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

(2) Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”

Ne var ki, KMK'nın “ortak yerler”⁵⁷ kenar başlığını taşıyan 67 maddesinde ortak yerlerin tanımı veya nerelerin ortak yer sayılacağı belirtilmemiş, daha ziyade toplu yapılardaki ortak yerlerin hangi bağımsız bölümlere tahsis edilmiş sayıldığı ve tapu siciline ne şekilde kayıt edileceği üzerinde durulmuştur⁵⁸. KMK'nın 69. maddesinde ise ortak yerler; blok ortak yeri, ada ortak yeri ve toplu yapı ortak yeri olmak üzere üçe ayrılarak, bunların yönetim şekli üzerinde durulmuştur⁵⁹. Şunu belirtmek gerekir ki, klasik kat mülkiyeti kapsamında değindiğimiz KMK'nın 4. maddesinde belirtilen ortak yerler, toplu yapılar bakımından da ortak yer niteliğindedirler⁶⁰. Bu nedenle toplu yapılarda ortak yerler, KMK m.67 ve 69'un yanında klasik kat mülkiyetine ilişkin düzenlemelerin yapıldığı KMK'nın 4. maddesi ve 2. maddenin (b) bendi ile birlikte değerlendirilmelidir.

B. ORTAK YERİN UNSURLARI

⁵⁷ KMK'nın hem 4. maddesinde hem de 67. maddesinde “ortak yerler” kenar başlığı kullanılmıştır. Aynı kenar başlığının iki kere kullanılması, tereddüt yaratacağı gerekçesiyle kanunun yapma tekniği açısından doktrinde eleştirilmektedir. Bkz. ŞENGÜL, Ortak Yer ve Tesisler, s. 205; ÖZMEN, Etem Saba/ KIR, Hafize: *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul 2010, s. 143.

⁵⁸ SİRMEN, s. 524; EREN, s. 192.

⁵⁹ SİRMEN, s. 525-526.

⁶⁰ KMK'nın 4. maddesinde belirtilen kolon, perde duvar, merdivenler, asansör, dam teras, gibi yerler toplu yapı kapsamındaki bloğa ait ortak yer; otopark, kuyu, sarnıç gibi yerler toplu yapı kapsamındaki adaya veya toplu yapıya ait ortak yer niteliğindedirler. Bkz. ŞENGÜL, Ortak Yer ve Tesisler, s. 205.

1. Genel Olarak

KMK m. 2 gereği yukarıda ortak yere ilişkin yaptığımız tanım ile KMK m.4 ve m.67 doğrultusunda ortak yerlerin unsurlarını incelerken bağımsız bölümün dışında kalma hususunu ile koruma, ortaklaşa kullanma, faydalanmaya yarama, koruma, ortaklaşa kullanma, faydalanmaya özgülenmiş olma ve toplu yapı kapsamında bulunma unsurlarını ele alacağız.

Bunların dışında, kanuni tanımda ve doktrinde değinilmeyen bir unsurdan daha söz etmek mümkündür. Ortak yerler eşya niteliğinde yer ve şeyler olduğundan, eşya hukukunun temel prensiplerine aykırı olmama, ortak yerlerin unsurlarından biri olarak sayılabilir. Bu kapsamda somut ve maddi nitelikte olması gereken ortak yerlerin, ayni haklara hakim prensiplerden olan belirlilik (muayyenlik) prensibi gereği, sınırlarının belirli olması gerekir. Bu sayede, bağımsız bölüm, eklentiler ve ortak yerlerin birbirinden ayrılması sağlanacak ve her bir kat malikinin egemenlik alanının sınırları belirlenmiş olacaktır⁶¹.

şunu eklemek isteriz ki, bir gayrimenkul üzerinde kat mülkiyetinin kurulabilmesi için öncelikli olarak tamamlanmiş bir yapının bulunması gerekmektedir (KMK m.1/f.1). Tamamlanmiş olmadan kasıt, fiili olarak yapımı bitirilmiş, kullanmaya hazır ve iskân belgesi (yapı kullanma izni) almış olmaktadır. İkinci koşul ise yapının betonarme yani kâgir-karkas olmasıdır. Betonarme harici yapılarda, örneğin tamamı veya bir bölümü ahşap olan yapılarda kat mülkiyetinin

⁶¹ Belirlilik unsurunun yansımaları olarak, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin sınırlarının belirlenmesinde kadastro planları ve tapu haritaları önem taşımaktadır. Bkz., **ÖZMEN**, s.81; Aynı hakka hakim ilkelere olan ve ayni hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesinde önem teşkil eden belirlilik ilkesinin önemli bir istisnası, aslen KMK'nın kendisidir. Zira, taşınmazın bir parçası hukuken bağımsız bir eşya niteliğinde olmadığından üzerinde bağımsız olarak tasarruf işlemleri gerçekleştirilemeyecek iken, KMK m.1, tamamlanmiş anayapının içerisinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkını kurulmasına olanak tanımaktadır. Bkz. **BENLİ**, Erman: *Ayni Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C: 25, S: 1, İstanbul, Haziran 2019, s. 277-278.

kurulması mümkün olmayacaktır (KMK m.50/f.2)⁶². Anagayrimenkul bir parçası olan ortak yerlerin unsurlarını değerlendirirken bu hususların da göz önünde bulundurulması gerekir. Ortak yerler anagayrimenkulün bir parçası olduğuna ve ortak yerler tamamlanmadan anagayrimenkul de tamamlanmış olamayacağına göre, ortak yerlerin de tamamlanmış olma unsurunu taşıması gerektiği kanaatindeyiz. Aynı şekilde, KMKm.50/f.2 gereği anagayrimenkulün tamamının kâgir yapıda olması gerektiğine göre, anagayrimenkulün içinde bulunan yer niteliğinde ortak yerlerin KMKm.50/f.2 gereği kâgir yapıda olması gerekir. Yani, anagayrimenkulün içinde bulunan yer niteliğindeki ortak yerlerin unsurlarından birinin kâgir yapıda olmak olduğunu söyleyebiliriz. Fakat anagayrimenkulün oturduğu zemin dışında bulunan ortak yerler veya anagayrimenkulün içinde olmakla birlikte nesne niteliğindeki ortak yerler için böyle bir şartın olduğunu söylemek doğru olmayacaktır. Bu nedenle, anagayrimenkulün dışında bulunan ortak yerler, kâgir olmak zorunda değildir, ahşap nitelikte dahi olabilirler⁶³.

2. Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma Hususu Açısından

KMK m.2/(b)'de ortak yerler: “*Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp...*” demek suretiyle, bağımsız bölümün dışında kalan yerler olarak tanımlanmıştır. Ne var ki hükümdeki tanımlama doğru olmamıştır. Zira, bağımsız bölümün içinde yer alan ortak yerler mevcuttur. Bu nedenle anılan hükümdeki tanımlama öğretilerde eleştirilmektedir⁶⁴. Örneğin; KMK m.4/f.1-(a) bendinden belirtilen bağımsız bölümlerin dış duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, bağımsız bölümlerdeki taşıyıcı nitelikteki duvarlar ve

⁶² AYAN, s. 454; SİRMEN, s.491.

⁶³ Arpacı'ya göre; bir parsel üzerinde kat mülkiyeti tesisine uygun bir bina ve bu binanın yanında müstakil ahşap bir evin bulunması durumunda, ahşap evin sözleşme ile ortak yer olduğunun kararlaştırılmasıyla birlikte, ahşap ev ortak yer niteliği kazanarak kat mülkiyeti rejimine tabi olacak ve ahşap ev üzerinde kat maliklerinin müşterek mülkiyeti söz konusu olacaktır. Bkz. ARPACI, Yönetim Kılavuzu, s. 20-22; Aynı yönde bkz. KARAHASAN, s. 60; TEKİNAY, s.14.

⁶⁴ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 162; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 696; SİRMEN, s.489; GENÇ ARIDEMİR, s. 115; AKSAN NAR, Şerife: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013, s. 22.

kolonlar bağımsız bölümlerin sınırları içinde kalmakla birlikte, anayapının sağlamlığını korudukları için KMK m.4 gereği ortak yerlerdendir⁶⁵. Hal böyle iken, KMK m.2/(b)'de yer alan “*bağımsız bölüm dışında kalma*” ibaresi, bunun ortak yer için aranan bir unsur olup olmadığı sorusunu akla getirmekte ve KMK m. 4 hükmüyle çelişki yaratmaktadır. Kimi yazarlara göre⁶⁶, KMK m.2’de belirtilen, *bağımsız bölümlerin dışında kalma* ortak yerler için zorunlu bir unsur olmayıp, KMK m.4 hükmü göz önünde bulundurularak değerlendirilmeli, tüm kat maliklerinin korunması, kullanması ve faydalanmasına yarayan yerlerin, bağımsız bölüm içinde kalması halinde dahi ortak yer sayılacağı unutulmamalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre⁶⁷ ise, “*bağımsız bölüm dışında kalma*” ortak yerin unsurlarından değildir. Kanun koyucu bu ifadeyi ortak yerlerin, bağımsız bölüm ve eklenti haricindeki yerler olduğunu vurgulamak gayesi ile kullanmıştır. Hükümler arasındaki bu anlamsal çelişkinin giderilmesi için KMK m.2/(b) hükümdeki ifade bozukluğunun giderilmesi gerekmektedir. O halde “*bağımsız bölüm dışında kalma*” ifadesinin hükümden çıkarılarak, “bağımsız bölüm ve eklenti niteliği taşımayan” ifadesinin kullanılması yerinde olacağı kanaatindeyiz. Bu bağlamda ortak yerin unsurlarından birinin, bağımsız bölüm ve eklenti niteliği taşımama olduğunu söyleyebiliriz⁶⁸.

3. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yarama

Ortak yerlerin KMK m.2’de yapılan tanımı ile KMK m.4 hükmünden anlaşılacağı üzere, ortak yerlerin temel unsuru; bu yerin tüm kat malikleri ve anagayrimenkul için korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yaramasıdır. Ortak yerlerin varlığının temel sebebini teşkil eden bu unsur, hem kanunda sayılan hem de sayılmayan ortak yerler için aranmaktadır⁶⁹. Ne var ki korunma, ortaklaşa

⁶⁵ HATEMİ/ SEROZAN / ARPACI, s. 162.

⁶⁶ AKSAN NAR s. 22; GERMEÇ, s. 74.

⁶⁷ GENÇ ARIDEMİR, s. 116.

⁶⁸ GENÇ ARIDEMİR, s. 118; KAŞIKÇI, s. 19 vd.

⁶⁹ SİRMEN, s. 489; ÖKTEM ÇEVİK, s. 33.

kullanma ve faydalanma unsurlarının ne anlama geldiği kanununda ayrıca düzenlenmemiştir. Bu nedenle, bu unsurlar aşağıda ayrıca ele alınacaktır.

a) Korunma

KMK m.4'te Kanun gereği herhalde ortak yer sayılan yerler sayılmıştır. Bu sayımdan korunmaya yarayan ortak yerlerin;

- (i) anagayrimenkulün sağlamlığını korumaya ve,
- (ii) doğrudan kat maliklerinin güvenliğini korumaya hizmet ettiği anlaşılmaktadır⁷⁰.

Kanunda sayılan; temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, anagayrimenkulün sağlamlığını korumaya yarayan ortak yerlerdir. Bu yerler anagayrimenkulün sağlamlığı için elzem olan, anagayrimenkulün yıkılmasını önleyen ve sağlam bir şekilde mevcudiyetini korumasını sağlayan yerlerdir. Doğrudan anagayrimenkulün sağlamlığını korumaya yarayan ortak yerler, dolaylı olarak kat maliklerinin güvenliğini korumaya hizmet etmektedir.

Yine Kanunda sayılan; sığınaklar, yangın emniyet merdivenleri ise doğrudan kat maliklerinin güvenliğini korumaya yarayan ortak yerlerdir. Yangın merdivenleri, yangın ve benzeri doğal afetler sırasında ve sonrasında apartman sakinlerinin anagayrimenkulden güvenli bir şekilde tahliyesine hizmet etmektedir. Sığınaklar ise; ilgili yönetmeliğin 4. maddesi gereğince; “Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak maksadıyla inşa edilen korunma yerleridir.”⁷¹ Yangın merdivenleri, sığınaklar yangın deprem ve savaş gibi afet zamanlarında kat maliklerinin can güvenliğini korumaya hizmet eden ortak yerlerdir.

⁷⁰ AKSAN NAR, s. 23

⁷¹ Sığınak Yönetmeliği, R.G. Tarihi: 25.08.1988, R.G. Sayı: 19910

b) Ortaklaşa Kullanma

Ortak yer tanımının yapıldığı KMK m.2'nin (b) bendinde kullanma ve faydalanma unsurları ayrı ayrı zikredilmiştir. Madde hükmünün ikinci cümlesinde ortak yerler üzerindeki "Kullanma hakkı" ise şu şekilde tanımlanmıştır; "*kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına kullanma hakkı denir.*" KMK'da yapılan bu tanımda kullanma hakkı ile faydalanma hakkının iç içe geçtiği görülmektedir. Ne var ki, KMK'nın 16. maddesinde ise ortak yerlere ilişkin faydalanmadan bahsedilmeyip, sadece kullanma hakkından bahsedilmektedir⁷². Kanaatimizce burada kullanma hakkı ile, geniş anlamda yararlanma hakkı kast edilmek istenmiştir⁷³.

Görüldüğü üzere KMK kapsamında kullanma ve faydalanma kavramları net bir şekilde düzenlenmemiştir. Kullanma ve faydalanma kavramlarından ne anlaşılması gerektiği, TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri ile netlik kazanacaktır. Zira KMK m. 16 hükmüyle ortak yerler paylı mülkiyet hükümlerine tabi kılındığından, ortak yerlerdeki kullanma kavramı da paylı mülkiyet hükümlerine tabi olacaktır⁷⁴. TMK'nın paylı mülkiyeti düzenlediği 693. maddesinde, kullanma ve yararlanma kavramları ayrı ayrı belirtilmiştir. Bu hükümden kanun koyucunun yararlanma kavramını, kullanmayı içermeyecek şekilde dar anlamda ele aldığı sonucuna varılmaktadır⁷⁵. TMK kapsamında Öztaş kullanmayı, "*bir eşyadan doğal veya hukuki ürün elde etmeksizin, ondan yararlanma*" olarak tanımlamıştır⁷⁶.

⁷² Bu tanımlamanın başarısız olduğu yönünde bkz. **TEKİNAY**, s.11; Ayrıca bkz. Birinci Bölüm, I, B, 3, c.

⁷³ Ayrıca bkz. İkinci Bölüm I, C, 4.

⁷⁴ Detaylarına sonraki başlıklarda değinilecek olup, ortak yerler paylı mülkiyetin özel bir türü olduğundan, bazı ortak yerlerde kullanma hakkı arsa payı ile orantılı iken, niteliği gereği bazılarında ise arsa payına bakılmaksızın tüm maliklere eşit şekilde kullanma hakkı tanımaktadır. Kullanma hakkının, hangi ortak yerlerde arsa payı ile orantılı, hangi yerlerdeyse ise eşit olduğu hakkında bkz. 2. Bölüm, I, C, 2, 3.

⁷⁵ **SİRMEN**, s. 314.

⁷⁶ **ÖZTAŞ**, İlker: *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, İstanbul: On İki Levha, 2011, s. 53.

Ortak yer için aranan ortaklaşa kullanma unsurunu, TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümlerinden yola çıkarak şu şekilde tanımlayabiliriz: Ortaklaşa kullanma unsuru, tüm kat maliklerinin veya bağımsız bölümden yararlanan tüm hak sahiplerinin, anagayrimenkulde yaşamsal faaliyetlerini sürdürebilmelerini veya yaşamsal faaliyetlerini kolaylaştırmasını sağlar.

Kanun gereği her halde ortak yer sayılan; bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, koridorlar, çatılar, bacalar, yağmur olukları kat maliklerinin veya bağımsız bölümü kullanan hak sahiplerinin, o bağımsız bölümde yaşamsal faaliyetlerini sürdürmeleri için ortaklaşa kullanılması elzem olan ortak yerlerdendir. Asansörler, genel çamaşırlık, çamaşır kurutma yerleri, genel tuvalet ve lâvabolar, genel kömürlük ve ortak garajlar, avlular, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, bahçe ve garajlar ise kat maliklerinin veya bağımsız bölümü kullanan hak sahiplerinin, o bağımsız bölümde yaşamsal faaliyetlerini sürdürmelerini kolaylaştırmak için ortaklaşa kullanmaya hizmet eden ortak yerler olarak nitelendirilebilir. Bunun haricinde KMK m.4'te sayılmayan, KMK'nın toplu yapıya ilişkin 66 ve 67. maddelerinde vurgulanan sosyal tesisler (spor sahaları, yürüyüş parkurları, oyun parkları, yüzme havuzları gibi yerler) de ortaklaşa kullanılan ortak yerlerdendir⁷⁷.

c) Ortaklaşa Faydalanma

KMK m.16/ f.2'de” *Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler.*” demek suretiyle sadece kullanma hakkından bahsedilmişse de, KMK m.2, bent (b)'de ortak yerlerin tanımı yapılırken kanun koyucu sadece kullanma kavramından bahsetmemiş, faydalanma kavramını da ayrıca belirtmiştir. Bu hüküm gereğince yukarıdaki başlıkta belirttiğimiz üzere, faydalanma unsurunun TKM'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri çerçevesinde değerlendirmek gerekmektedir.

⁷⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 46.

TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümlerine bakıldığında, KMK'nın TMK hükümlerine paralel şekilde düzenlendiği görülmektedir. TMK'nın 683. maddesi; *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”* denmektedir.

Yararlanma, dar ve geniş olmak üzere iki ayrı anlamda kullanılmaktadır. Alman Medeni Kanunu'nda yararlanma; eşyanın kullanılmasıyla elde edilen fayda ile eşyadan elde edilen hukuki ve doğal menfaatler olarak geniş anlamda düzenlenmiştir. Yani geniş anlamda yararlanma; eşyadan doğal ve hukuki ürün elde edilmesinin yanında eşyayı kullanmakla elde edilen menfaati de içermektedir. Dar anlamda yararlanma ise, sadece eşyadan doğal ve hukuki ürün elde edilmesini içermektedir⁷⁸. TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin *“ Yararlanma, kullanma ve koruma”* başlıklı 693. maddesinde; *“Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.”* demek suretiyle, kullanma ve yararlanma kavramlarını ayrı ayrı kullandığı görülmektedir. Geniş anlamda yararlanma zaten kullanmayı da kapsadığından, kanun koyucunun kullanma ve faydalanma kavramlarını ayrı ayrı belirtmesi, bunları dar anlamda kullandığını göstermektedir. Bu sebeple kanunun koyucunun bu madde hükmündeki faydalanmayı dar yorumlayarak, ortak yerlerin doğal ve hukuki ürünlerinden faydalanılması hakkı, olarak düzenlediğini söylemek yerinde olacaktır⁷⁹.

Ortak yerlerdeki faydalanma ise kısaca, ortak yerlerden doğal veya hukuki ürünlerin elde edilmesidir. TMK'nın *“Doğan Ürünler”* başlıklı 685. maddesinde doğal ve hukuki ürünler düzenlenmektedir. Bu madde kapsamında doğal ürünler, eşyanın özgülendiği amaca göre, adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen ve asıl şeyin bütünleyici parçası olan ürünlerdir. Bu çerçevede, ortak yerden elde edilen doğal ürünün ortak yerin özgülendiği amaca göre adete uygun olması

⁷⁸ ÖZTAŞ, s. 46; NOMER/ ERGÜNE, s. 235.

⁷⁹ ARPACI, Abdulkadir: *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul 1990, s.7; ÖZTAŞ, s. 48-52; ÖKTEM ÇEVİK, s.44-45; AKSAN NAR, s. 25.

gerekmektedir. Doğal ürünün kendiliğinden ya da insan emeği ile elde edilmesinin bir önemi yoktur. Ortak yerlerden olan bahçede bulunan meyve ağaçlarının meyveleri doğal üründür ve bu ağaçlardan toplanan hasadın tüketilmesi doğal faydalanmaya örnektir. TMK m.685/f.son gereği, doğal ürünler ortak yerin bütünüleyici parçasıdır ve kat malikleri bu doğal ürünlerin de maliki olurlar⁸⁰.

Dar anlamda yararlanmanın bir diğer şekli olan hukuki ürün ise, bir eşyanın hukuki bir işleme konu edilmesi sonucu ondan elde edilen dönemsel edimdir⁸¹. Ortak yerlerin kira sözleşmesine konu edilmesi sonucu elde edilen kira bedelleri hukuki ürüne örnektir. Bu örneği çeşitlendirecek olursak; ortak yerlerden olan otoparkın işletilmesi suretiyle kiraya verilmesi, kullanılmayan kapıcı dairesinin kiraya verilmesi, anagayrimenkulün dış duvarına reklam panosu asılması suretiyle kiraya verilmesi, çatıya baz istasyonu kurulmasına izin verilmek suretiyle kiraya verilmesi ile uygulamada sıkça karşılaşılmaktadır. Bu durumlarda ortak yerlerden elde edilen kira gelirleri, hukuki ürün elde edilmek suretiyle faydalanmaya örnek teşkil eder. Bu kira gelirleri sözleşmesel alacak hakkı niteliğinde olduğundan, kira gelirlerinin tahsili veya sözleşmesel sorunlar artık Kat Mülkiyeti Hukukunun değil, Borçlar Hukukunun hükümlerine tabi olacaktır. Şuna da değinmek isteriz ki, ortak yerlerin hukuki işleme konu edilmesi sonucu elde edilen her edim hukuki ürün sayılmaz. Ortak yerin, paydaşların mülkiyetinde kalmaya devam etmesi ve edimin dönemsel olması önemlidir. Örneğin, KMK'ya aykırı olmaması şartıyla, bağımsız bölüme çevrilerek satış işlemine konu edilen ortak yerden elde edilen satış bedeli, hukuki ürün olarak nitelendirilemeyecektir. Veyahut, hukuki işlem olmaksızın, haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ya da ortak yer veya şeye verilen zarar nedeniyle elde edilecek tazminat alacakları hukuki ürün niteliğinde değildirler⁸².

KMK m.16/f.2'de sadece kullanma hakkından bahsedilerek, faydalanma hakkından söz edilmemesinin sebebi ise, Arpacı'ya göre, ortak yerlerin daha ziyade

⁸⁰ ÖZTAŞ, s. 49-50.

⁸¹ ÖZTAŞ, s. 51.

⁸² ÖZTAŞ, s. 52.

ortaklaşa kullanmaya konu olması, kullanma dışında faydalanmaların pek sık rastlanılmamasıdır⁸³. Ne var ki günümüzde, yukarıda verdiğimiz örneklerden anagayrimenkulün dış cephe duvarına reklam panosu asılması, çatıya baz istasyonu kurulması şeklinde ortak yerlerin kiraya verilmesi oldukça sıklaşmıştır. Bu nedenle gerekli açıklığı sağlamak üzere KMK m.16/f.2'ye “faydalanma” ibaresinin eklenmesi yerinde olacaktır.

4. Korunma, Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Özgülenmiş Olma

Ortak yer olmanın bir diğer unsuru ise, bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmasına özgülenmiş olmaktır⁸⁴. Özgüleme, bir yer veya şeyin ortaklaşa kullanılma, korunma veya faydalanılmasını sağlayan, yani ona ortak yer niteliğini kazandıran hukuki işlemdir⁸⁵. Bir yer veya şeye ortak yer niteliğini kazandıran bu özgüleme Kanun hükmü gereği yapılabileceği gibi, kat maliklerinin iradesi gereği veya zaruri olması sebebiyle işin niteliği gereği de yapılabilir⁸⁶. Ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaya ilişkin bu özgüleme hallerinden biri KMK m.4/f.1 hükmünde kanun koyucu tarafından yapılmıştır. KMK m.4/f.1'de sayılan yerler sınırlayıcı sayıda olmamakla birlikte, kanun gereği herhalde ortak yer olarak sayılmaktadır. Bunun haricinde, kat maliklerinin iradeleri gereği bir yer veya şeyin ortak yer olarak özgülenmesi de mümkündür. Son olarak ise KMK m.4/f. son gereği; maddenin 1. fıkrası hükmünde belirtilenlerin dışında kalmak ve kat maliklerinin iradeleriyle de özgülenmemiş olmakla birlikte, ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler ortak yerlerin konusuna girmekte, yani işin niteliği gereği ortak yer olarak özgülenmektedirler. KMK m. 4'te sayılanların dışında kalan ve kat maliklerinin iradesiyle de özgülenmemiş olan bu yer ve şeylerin ortak yer sayılabilmesi için kanun bunların ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zaruri olması

⁸³ ARPACI, Müşterek Mülkiyet, s. 54.

⁸⁴ GENÇ ARIDEMİR, s. 127.

⁸⁵ ŞENGÜL, Mehmet: *Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul: On İki Levha, 2011, s. 230.

⁸⁶ Ayrıca bkz. Birinci Bölüm, II, A, 1, 2, 3.

koşulunu getirmiştir. Zaruri olmadan neyin kastedildiği ise açıklanmamıştır. Buradaki zaruriyet kavramı, zorunluluktan ziyade gereklilik olarak değerlendirilebilir⁸⁷. Genç Arıdemir'e göre, KMK m.4/f.son hükmünde belirtilen işin niteliği gereği ortak yerler, aslen kanun koyucunun iradesi gereği ortak yer olarak özgülediklerinden kanun hükmü gereği özgülemeye dahil edilebilir⁸⁸.

5. Toplu Yapı Ortak Yerleri Bakımından Toplu Yapı Kapsamında Olma

Korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanma ile bunlar için özgülenmiş olma unsurları aynı şekilde toplu yapılardaki ortak yerler için de geçerli olduğundan, yukarıda bunlara ilişkin yaptığımız açıklamalar, toplu yapı ortak yerleri için de aynı şekilde geçerlidir. Ne var ki, toplu yapının tanımının yapıldığı KMK' nın 66. maddesinde, alt yapı tesislerine, ortak kullanım yerlerine, sosyal tesis ve hizmetlere vurgu yapılmış olup, KMK' nın 67. maddesinde toplu yapılarda ortak yerler ayrıca hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple, toplu yapılarda ortak yerlerin unsurlarının, klasik kat mülkiyeti hükümlerine ek olarak KMK m.67 ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Toplu yapılarda ortak yerleri düzenleyen KMK' nın 67. maddesine bakıldığında, ortak yerlerin unsurlarının başında toplu yapı kapsamında olma unsurunun geldiği görülmektedir. Madde hükmünün devamına bakıldığında ise ilk fıkrada, ortak yer niteliğindeki parsellerden söz edilmekte, ikinci fıkrada ise ortak sosyal ve alt yapı tesislerine değinilmektedir. KMK m. 67 böylelikle toplu yapı ortak yerlerini; ortak yer niteliğinde parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesisleri olmak üzere ikiye ayırmıştır⁸⁹. Bu ikili ayrımın ortak noktası ise ortak yerlerin her hal ve şartta toplu yapı kapsamında bulunmasıdır. Bu nedenle toplu yapı ortak

⁸⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 46,

⁸⁸ GENÇ ARIDEMİR, s. 129.

⁸⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 47.

yerlerinin en temel unsurunun, *toplu yapı kapsamında olmak*, olduğunu söyleyebiliriz.

II. ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ

KMK m.2-(b)' de tanımı yapılan ortak yerler hakkında KMK m.4'te örnekleme yöntemi uygulanmış, KMK'nın 4. maddesinde ortak yerlerin bir kısmı uygulamada sık rastlanılan somut örneklerle sıralanmıştır. Hükümde sayılan yerler herhalde ortak yer olup, ortak yerlerin belirlenme şekillerinden ilkidir. Ne var ki, kazuistik metolla tüm ortak yerlerin kanun hükmü ile belirlenmesi mümkün değildir. Bu nedenle, madde hükmünde ortak yerler sınırlı sayıda belirlenmemiştir. Kanun maddesinde belirtilen yer ve şeylerin dışında kat malikleri arasında akdedilen sözleşme, vaziyet planı, yönetim planıyla da ortak yerlerin belirlenmesi mümkün kılındığı gibi ortak yerlerin zımnen dahi belirlenmesi mümkündür⁹⁰.

Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenmesi ise, tapuya şerh verilmesi bakımından klasik kat mülkiyeti hükümlerinden farklılık gösterdiği gibi, toplu yapı ortak yerleri ayrı bir hükümde düzenlenmiştir. Bu nedenle konuyu, klasik kat mülkiyeti hükümleri ile toplu yapı hükümleri açısından ayrı ayrı ele almak yerinde olacaktır.

A. KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ

KMK'nın 4. maddesinde; *ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirlenebileceği* belirtilmiş, akabinde ise kanunen herhalde ortak yer sayılan yer ve şeyler sınırlayıcı olmaksızın sayılmıştır. Hükümün son fıkrasında ise, *yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve*

⁹⁰ ÖZMEN, s. 74.

şeylerin kanun maddesinde sayılmasa ve sözleşmede belirtilmese dahi ortak yer sayılacağı düzenlenmiştir.

Bu hükümden hareketle ortak yerlerin belirlenme şekli; (i) Kanun hükmünde belirtilmesi gereği, (ii) Kanun hükmü ve sözleşmede belirtilmeksizin ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zorunlu olması gereği (iii) Kat maliklerinin iradeleri gereği ortak yerler olarak üç başlığa ayırmak mümkündür⁹¹.

1. Kanun Hükümleri Gereği Ortak Yerler ve Çeşitleri

a) Genel Olarak

KMK m.4/f.1’de, somut yer ve şeyler tek tek belirtilerek bunların herhalde ortak yer sayılması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

KMK madde 4: “(...)Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) *Temeller ve ana duvarlar, (Ek ibare: 5711 - 14.11.2007 / m.2) "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 lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,*

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

⁹¹ ÖZMEN, s. 75.

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

Kanun koyucu ortak yerleri KMK m.4/f.1'de (a), (b) ve (c) bentleri altında gruplayarak somut örneklerle sıralamışsa da bentlerdeki bu grublamanın neye göre yapıldığı ve neyi amaçladığı anlaşılammamaktadır. Kanun maddesinde yapılan bu grublamanın anlaşılır olmaması ve hükümdeki "Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır" ibaresi, maddede belirtilen tüm yer ve şeylerin herhalde mutlak ortak yer sayılıp sayılmadığı konusunda doktrinde tartışmalara ve farklı görüşlere neden olmuştur.

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir'e göre; hükümde belirtilen ortak yerlerin bir kısmı zorunlu mutlak ortak yer iken, bir kısmı ise tarafların arzusuna göre ortak yer, eklenti veya bağımsız bölüm olarak kararlaştırılabilen yerlerdir. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir hükümde sayılan yerleri mahiyet ve fonksiyonları itibariyle üç başlığa ayırmıştır. Bunlar; "(a) Binanın mevcudiyeti için zaruri olan şeyler, (b) Mevcudiyetleri halinde mahiyetleri icabı binanın bütününe hizmet eden şeyler, (c) Tahsis edildikleri hizmet dolayısıyla binanın bütününe faydalı şeyler"dir⁹². Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, ilk grupta belirttikleri "binanın mevcudiyeti için zaruri yer ve şeylerin"⁹³ tartışmasız mutlak ortak yerler olduğu görüşündedirler. Doktrinde bu konuda fikir birliği mevcuttur⁹⁴.

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir ikinci grupta ele aldıkları "mevcudiyetleri halinde mahiyetleri icabı binanın bütününe hizmet eden şeylerin"⁹⁵, her binada

⁹² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; s. 492, dp. 28.

⁹³ "Arsa, temeller, ana duvar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarları ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, çatılar, bağımsız bölümler ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, giriş kapısı, antre ve merdiven, kanalizasyon tesisatı": OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dp. 28.

⁹⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 697, dp.29; Aynı yönde görüş için bkz. ÖZMEN, s.75; ŞENGÜL, Ortak Yer ve Tesisler, s. 211; ARPACI, Yönetim, s. 34.

⁹⁵ "Kalorifer daireleri, ve kalorifer tesisatı, çöp kanalları, su, havagazı ve elektrik tesisatının ana hatları, sıcak ve soğuk hava tesisatı, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, bacalar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri": OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 697, dp. 29.

bulunması zorunlu olmayan yerler olmakla birlikte, bunların mevcudiyeti halinde kural olarak ortak yer kabul edilmesi gerektiğini fakat, aksinin taraflarca kararlaştırılabileceğini ileri sürmektedirler. İleri sürülen bu görüşün “*aksinin taraflarca kararlaştırılabileceği*” yönü, Kanunun amir hükmüne ve Kat Mülkiyeti Hukukunun amacına aykırılık teşkil ettiği gerekçesi ile doktrinde eleştirilmektedir⁹⁶. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir’in bu grupta ele aldığı, özellikle asansör ve yangın merdiveninin bir bağımsız bölüme tahsis edilerek eklenti haline getirilmesinin taraflarca kararlaştırılabileceği yönündeki görüşü, Arpacı ve Özmen tarafından haklı şekilde eleştirilmiştir⁹⁷. Özmen’e göre; yangın merdiveninin binanın mevcudiyeti için zorunlu olmaması, yangın merdiveninin mevcudiyeti halinde onu bir bağımsız bölümün eklentisi haline getirme imkanını vermez. Zira bu gibi yerlerin binanın mevcudiyeti için zaruri olmayışı, bunların anagayrimenkulde var olması halinde ortaklaşa korunma, kullanma ve faydalanma zorunluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. Kaldı ki yangın merdiveninin bir bağımsız bölümün eklentisi haline getirilerek amacına aykırı şekilde kullanımının, ülkemizde yaşanan yangın felaketlerinde vahim şekilde can kayıplarına neden olduğu acı şekilde tecrübe edilmiştir⁹⁸. Buna ek olarak, 2007/12937 karar sayılı “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” ile yapı yüksekli 21.50 m’nin üzerinde olan yeni konutlar ile yapı yüksekli 30.50 m’nin üzerinde olan mevcut konutlar ve büro binalarında yangın merdiveninin bulunması zorunlu hale getirilmiştir⁹⁹. Belli yüksekliğin üzerindeki binalarda yangın merdiveninin mevcudiyetinin yasal zorunluluk olmasıyla, yangın merdivenlerinin hizmet ettiği üstün amaç birlikte değerlendirildiğinde, tarafların iradeleri ile yangın

⁹⁶ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 697, dp. 29; Aksi yönde görüş için bkz. ARPACI, Yönetim, s. 33-37; ÖZMEN, s. 78.

⁹⁷ ARPACI, Yönetim, s. 33-37; ÖZMEN, s. 78.

⁹⁸ ÖZMEN, s. 78.

⁹⁹ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Karar Sayısı: 2007/12937, R.G. Sayı:26724, R.G. Tarih: 19.12.2007: Yönetmeliğin 48. maddesi gereği, yeni yapılacak konutlarda binanın yapı yüksekli 21.50 m’den fazla ise binada korunumlu yangın merdiveninin olması ve her daireden korunumlu merdivene ulaşılması zorunlu hale getirilmiştir. Mevcut konutlarda ise Yönetmeliğin 158. maddesi gereği, yapı yüksekli 30.50 m’den fazla olan konutlarda korunumlu yangın merdiveninin bulunması zorunludur. Büro binaların da ise madde 159 gereği, yapı yüksekli 30.50 m’den fazla olması halinde korumu yangın merdiveninin bulunması zorunlu hale getirilmiştir.

merdivenin eklenti haline getirilebileceği yönündeki görüşe katılabilmek bizce de mümkün değildir.

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir üçüncü grupta belirttikleri “*tahsis edildikleri hizmet dolayısıyla binanın bütününe faydalı şeyler*”¹⁰⁰ ise, ortak yer olup olmadıklarının ancak tarafların arzusuna bakılarak tespit edileceğini söylemektedirler. Örneğin depolar ve garajların tarafların arzusuna göre; bütün kat maliklerinin kullanımına tahsis edilmişse ortak yer, bir bağımsız bölüme tahsis edilmişse eklenti, başlı başına kullanılacak ise bağımsız bölüm niteliğini taşıyacağı görüşündedirler. Bu görüş temelini, ortak yer olma vasfının o yerin niteliğinden değil, tarafların arzularından ve bu arzuları doğrultusundaki tahsis amacından geldiğine dayandırmaktadır¹⁰¹. Ne var ki Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir’in bu görüşünün kendileri ile çeliştiği görülmektedir. Zira bu görüşü öne süren Oğuzman/Seliçi /Oktay-Özdemir aynı zamanda, KMK’nın 4. maddesinin (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen ve kanunen zorunlu ortak yer sayılan yerlerin, ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olsalar bile kat mülkiyetine konu teşkil etmeyeceğini söylemekte¹⁰² ve ortak yerlerden olan kapıcı dairesinin bağımsız bölüm olarak nitelendirilemeyeceği yönündeki bir Yargıtay kararı ile bunu örneklendirdikleri görülmektedir¹⁰³. Oysa Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir kapıcı dairesini, ortak yer olup olmadıkları tarafların arzusuna bakılarak tespit edilen üçüncü grupta ele aldıklarından, ileri sürdükleri bu görüşe göre kapıcı dairesinin

¹⁰⁰ Genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daireleri veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve müşterek garajlar, depolar, telefon, radyo ve televizyon için müşterek şebeke ve antenler, elektrik, su ve hava gazı saatlerinin korunmasına mahsus ve bağımsız bölümler dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kuyular, sarnıçlar, binanın genel su depoları, sığınaklar, genel dam terasları (ayrıca bak. m.5/f.2): **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 697, dp.29.

¹⁰¹ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 697, dp.29; Aynı yöndeki görüş için bkz. KMK’nın 4. maddesinde belirtilen genel tuvalet, genel kömürlük, ortak garaj gibi yerlerin taraflarca bağımsız bölümlerden birine tahsis edilmesi durumunda bu yerler ortak yer değil, eklenti niteliğinde olacaktır (**TEKİNAY**, s.19).

¹⁰² **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 698; Ayrıca bkz: Yarg. 13. HD., 14.5.1981, 2239/3740’a göre, Ortak yerlerin bağımsız bölüm olarak tescili geçersizdir. Bu geçersizlik yolsuz tescilden de öteye bir anlam taşır ve MK m.1023 uygulanmaz (**OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 696, dp. 26.)

¹⁰³ Yarg. 18. HD. 1995/6799 E., 1995/7639 K., 27.5.1995 T. (**OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 698, dp. 32)

tarafının arzusuna göre ortak yer, eklenti veya bağımsız bölüm niteliği taşıyabilmesi gerekirdi. Bu durum Oğuzman/Seliçi/Özdemir'in bu grupta ileri sürdükleri görüşlerinin kendileri ile çeliştiğini göstermektedir. Oğuzman/Seliçi/Özdemir'in ortak yerin belirleyici unsurunun kat maliklerinin iradesi olduğu görüşü doktrinde yine eleştirilmektedir. Özmen'e göre, anagayrimenkuldeki yer ve şeylerin objektif olarak ne amaçla kullanılması gerektiği ile halihazırdaki niteliği dikkate alınarak ortak yer olup olmadığı tespit edilmelidir. KMK m.4'te sayılan bir yerin ortak yer olup olmadığı hususunda uyuşmazlığa düşülmesi halinde o yer veya şeyin fiziki niteliğine bakmak yeterli olacaktır¹⁰⁴. Ortak yer olma vasfının kat maliklerinin iradesiyle belirleneceği yönündeki görüş, bizce de KMK'nın 4. maddesinde düzenlenen herhalde ortak yer sayılma hükmüne açık aykırılık teşkil ettiğinden yerinde değildir. Bizce de bir yerin ortak yer olup olmadığının belirlenmesinde eşyanın objektif tahsis amacı dikkat alınması önem taşımaktadır.

Özetleyecek olursak; KMK'nın 4. maddesinde sayılan temel ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş ve kolonlar, çatı, giriş kapısı, kanalizasyon, su, elektrik tesisi gibi anayapının mevcudiyeti için zorunlu olan bu yerlerin, yapısal özellikleri ve nitelikleri gereği mutlak ortak yer olduğu konusunda doktrinde fikir birliği mevcuttur. Ne var ki Kanunun hükmünün devamında sayılan, özellikle kapıcı dairesi, sığınak, depo ve garaj gibi başlı başına kullanmaya veya eklenti olma niteliğine elverişli yerlerin kat maliklerinin iradeleri ile ortak yer olmaktan çıkarılıp çıkarılamayacağı yönünde fikir ayrılığına düşülmektedir¹⁰⁵. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre, KMK'nın 4. maddesi emredici bir hüküm olup, bu maddede belirtilen yer ve şeyler, kanunen zorunlu ortak yerlerdir ve bunlar başlı başına kullanmaya veya eklenti olma niteliğine elverişli olsalar dahi kat malikleri arasında akdedilen sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılamazlar¹⁰⁶. Zira Kanun hükmünde “*aşağıda*

¹⁰⁴ ÖZMEN, s. 77.

¹⁰⁵ Bu konuda, öncelikle öğretilerdeki görüşlere ve uygulamada öne çıkan ortak yerlere değinilmiş, daha sonrasında görüşümüz ele alınmıştır. Bu konudaki görüşümüz için bkz. Birinci Bölüm, II, A, 1, s. 48-49.

¹⁰⁶ GÖKNAR, Hikmet: *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, Ankara-1996, s.45; ARPACI, Yönetim, s.32; ARPACI, Yönetim Kılavuzu, s. 22; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR

yazılı yer ve şeyler bu Kanun gereğince herhalde ortak yer sayılır” denmektedir. Bu ifade gereği, anılan hükmün emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğu savunulmaktadır. Zira, hükümde belirtilen yerler tüm kat malikleri tarafından korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerdir. Aksinin kat maliklerince kararlaştırılmasına imkân verilmesi, KMK’nın ruhuna ve amacına aykırı düşecektir. Kanun koyucu her ne kadar kat malikleri tarafından ortak yerlerin sözleşme ile belirlenmesine imkân tanımışsa da, hükmün devamında “*herhalde ortak yer”* sayılan yerleri kazuistik şekilde belirterek, ortak yerlerin sözleşme ile belirlenmesi özgürlüğünü sınırlandırmıştır¹⁰⁷. Arpacı’ya göre, kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulduğu durumlarda hâkim dahi KMK m.4’ün emredici hükmü ile bağlı olacaktır. Örneğin, bir gayrimenkule ilişkin ortaklığın giderilmesi davasında, KMK m.10/f.7 gereği o gayrimenkul üzerinde mahkeme kararı ile kat mülkiyetinin kurulması halinde, hâkim KMK m.4’te belirtilen ortak yerleri bağımsız bölüm olarak tahsis edemeyecektir. Veyahut taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gereği yükümlülüğünü yerine getirmeyen satıcıya karşı açılan tapu iptali ve tescili davasında, hâkim yine KMK m. 4 ile bağlı olacaktır. Davaya konu satış vaadi sözleşmesinde, kanunen zorunlu ortak yerlerden biri bağımsız bölüm olarak sözleşmeye konu edilmiş olsa dahi, mahkeme kararı ile bu yerin bağımsız bölüm olarak tescili mümkün olmayacaktır¹⁰⁸.

s.417; **KARAHASAN**, s.72; **GERMEÇ**, 114; **KORU**, Mehmet: *Kat Mülkiyeti Kanunu: Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Ankara: Seçkin, 1996, s. 33; **KARAHACIOĞLU**, Ali Haydar/ **ALTIN**, Mehmet: *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Ankara 1996, s.85; **KARAHACIOĞLU**, Ali Haydar; *Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 2006, s.100-101; **AKSAN NAR**, s. 30.

¹⁰⁷ Temel ana duvar, giriş, kolon, genel giriş kapıları, çatı, kanalizasyon, kalorifer, su ve elektrik tesisatı yapısal özellikleri ve nitelikleri sebebiyle zorunlu ortak yer olup, bunu aksine sözleşme yapılamaz. Fakat tuvalet, çamaşırılık, kömürlük, garaj gibi yerlerin ortak yer sayılabilmeleri için bunların bağımsız bölümlerin dışında kalıp tüm kat maliklerinin korunması, ortaklaşa kullanma ve faydalanmasına hizmet etmesi gerekir. Bu sebeple, madde hükmünde bu yerlerin başın “genel” ibaresi eklenmiş, genel kömürlük, genel tuvalet, ortak garaj kelimeleri kullanılmıştı. Kömürlük, garaj, bahçe, depo gibi ortak yerlerin temel yapıları ve yapısal özelliklerinin müsait olması halinde bunlar sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılabileceklerdir. Bkz. **GERMEÇ**, s. 114; **TEKİNAY**, s. 19; **AYBAY/SANAL**, s. 35

¹⁰⁸ **ARPACI**, Yönetim Kılavuzu, s.23.

Diğer görüşe göre ise, kanunen herhalde ortak yer sayılan yerlerin bir kısmı kat maliklerinin iradesi ile ortak yer olmaktan çıkarılabilecektir¹⁰⁹. Bu görüş, kanunda yer alan “herhalde ortak yer sayılır” ibaresinin aksi kararlaştırılmayacağı anlamına gelmediği, bu ibarenin madde hükmünde sayılan yerlerin ortak yer olup olmadığı hususunda uyuşmazlığa düşülmesi durumunda, bunların ortak yer sayılacağına ilişkin yasal karine teşkil ettiği yönündedir. Bu görüşe göre, KMK m.4’te sayılan bu yerlerin ortak yer değil, eklenti veya bağımsız bölüm olduğunun iddiasında olan kişinin bu yerin hem hukuki hem de nitelik yönünden eklenti veya bağımsız bölüm olduğunu ispat etmesi gerekecektir¹¹⁰. Örneğin eklenti olduğu

¹⁰⁹ **AYAN**, s. 403; **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s. 211; **AYBAY/ SANAL**, s. 29-30; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 697, dp. 29; **ARCAK**, Ali: *Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti*, Ankara 1983, s.156; GENÇ ARIDEMİR’in kanun hükmünde sayılan ortak yerler açısından ikili ayrıma gittiği görülmektedir. Şöyle ki GENÇ ARIDEMİR’e göre, KMK m.4/f.1-(a), (b), (c) bentlerinde sayılan ortak yerlerin çoğu, yapının sağlamlığı ve kat maliklerinin yaşamsal ihtiyaçlarını sağlama işlevleri itibarıyla olmazsa olmaz nitelikte ortak yerler olup, bunların kat maliklerinin iradeleri ile ortak yer olmaktan çıkarılması mümkün değildir. Bununla birlikte, KMK m.4/f.1-(a) bendinde sayılan giriş kapıları, tuvalet, lavabo, kömürlük, çamaşırılık, çamaşır kurutma yeri ve garajın zorunlu ortak yer niteliğinde olması için bunların ortak yararlanmaya sunulan genel nitelikli yerler olması gerekmektedir. Zira kanun hükmünde bu yerlerin önünde “genel” ve “ortak” ibaresi yer almaktadır. Yine eklentiyi düzenleyen KMK m.6’da kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet hükmünde eklentiye örnek olarak sayıldığından, bunların ancak genel veya ortak nitelikte olanları zorunlu ortak yer sayılacaktır. Bunların haricindeki, yani zorunlu ortak yerler dışındaki, madde sayılan yerler karine gereği ortak yer sayılmakla, kat maliklerinin iradeleriyle ortak yer olmaktan çıkarılarak eklenti olarak özgülenebileceklerdir. Ayrıntı için bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.132-133.

¹¹⁰ Eklentinin hukuki şekil şartları için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 2, b; Eklenti üzerindeki hak aynı hak niteliğindedir ve KMK m.6/f.2 gereği tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmekle aleniyet kazanırlar. GERMEÇ’e göre bir yer, yönetim planı veya kat maliklerinin oy birliği ile aldıkları kararla bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş olsa dahi, ilgili bağımsız bölümün beyanlar hanesine kaydedilmedikçe eklenti niteliği taşımayacaktır. Eklenti üzerindeki hak aynı hak iken, bir yerin kullanım hakkının yönetim planı veya kat maliklerinin aldıkları kararla bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi, sınırlandırılabilen ve kaldırılabilen bir kişisel hak niteliğindedir. Bkz, **GERMEÇ**, s.151; Kanunda ortak yer sayılan yerlerden hangilerinin ne sebeple ve ne şekilde kat maliklerinin iradeleri ile ortak yer olmaktan çıkarılarak bağımsız bölüm haline getirilebileceği yönündeki Şengül’ün görüşüne göre; KMK m.4’teki “kanunen herhalde ortak yer sayılır” ibaresi, hükümde sayılan yerlerin nitelik değişikliğinin mutlak suretle yasak olduğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Hükümde kast edilen, ortak yer olup olmadığı hususunda uyuşmazlığa düşülmesi durumunda bunların ortak yer sayılacağı şeklinde yorumlanmalıdır. Bu nedenle Şengüle göre, ister kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte resmi senetle, ister kat mülkiyeti kurulduktan sonra tüm kat maliklerinin oybirliğiyle aldıkları kararla ve mimari projede değişikliğin yapılmasıyla garaj, sığınak, kapıcı dairesi gibi başlı başına kullanmaya elverişli yerlerin niteliğinin değiştirilerek bağımsız bölüm olarak tapuya tescili mümkündür. Zira, bu yerler ortak yer niteliğini kat maliklerinin ortak iradesinden almaktadırlar. Bununla birlikte yazara göre her ortak yerin niteliğinin değiştirilmesi elbette mümkün değildir. Niteliği gereği korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanma için zaruri olan yerler ile Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği gibi mevzuat hükümleri gereği niteliği değiştirilemeyen yerler kat maliklerinin oybirliği ile ortak yer olmaktan çıkarılamayacaktır. Yukarıda sığınak ve garajın bağımsız bölüme dönüştürülebileceğini savunan yazarın bu noktada

iddia edilen yerin, ilgili bağımsız bölümün beyanlar hanesine kaydedilmiş olması ve bu yerin niteliğinin değiştirilmesini yasaklayan yasal mevzuatın olmaması gerekir. Aksi halde bunlar ortak yer niteliğini koruyacaklardır. Kaldı ki bu tek başına yeterli değildir. Bu yerin ayrıca fiziki niteliği itibarıyla de eklenti olabilme özelliğini taşıması gerekir.

b) Uygulamada Öne Çıkanlar

Özel olarak ele almak istediğimiz, uygulamada sıklıkla uyuşmazlığa konu olan ve öğretide tartışmalara neden olan ortak yerlerin birkaçını alt başlıklar halinde inceleyelim.

aa) Anayapının mevcudiyeti için zorunlu olan ortak yerler

KMK' nın 4. maddesinde sayılan; giriş, kolon, perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, çatılar, merdivenler, genel giriş kapıları, antre ve koridorlar, kanalizasyon tesisatları anayapının mevcudiyeti ve sağlamlığı için zorunlu olan ortak yerlerdir¹¹¹. Bu saydığımız yer ve şeyler, kat mülkiyetine tabi her binada bulunması zorunlu olup, baskın görüşe göre, tartışmasız ve zorunlu olarak ortak yer sayılması gereken yer ve şeylerdir. Bunlar ortak yer olmaktan çıkarılamaz, eklenti haline getirilemezler¹¹². Bu yer ve şeylerin mutlak şekilde ortak yer olmasını sebebi, anayapının tamamını etkileyen bu yerlerde kat maliklerinin kendi başlarına ve kendi istekleri doğrultusunda hareket etmelerini önleyerek, anagayrimenkulün sağlamlığını ve mevcudiyetini korumaktır¹¹³.

çelişkiye düştüğü görülmektedir. Toplu yapı kapsamındaki blok yapılara ait ortak yerlerin niteliğinin bağımsız bölüme dönüştürülmesi ise tüm parseldeki bağımsız bölümlerin arsa payını etkileyeceğinden, tüm parsel kat maliklerinin oy birliği zorunludur. Ayrıntılı bilgi için bkz: **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s. 212-220; **AYBAY/SANAL**, s. 29-30.

¹¹¹ **ARPACI**, Yönetim, s.34; **ÖZMEN**, s.76; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.696; **AKSAN NAR**, s. 35.

¹¹² **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**; s. 496; **ARPACI**, Yönetim, s. 34; **ÖZMEN**, s.76.

¹¹³ **GÖKALP**, s.183.

KMK m.4/1-(a) bendine, "*taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,*" ibaresi 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı kanunla eklenmiştir. Madde hükmüne eklenen bu yerler, ortaklaşa korunma için zaruri olduğundan, madde hükmünde belirtilmiş olmasına ya da sözleşme ile hüküm altına alınmasına lüzum olmaksızın, zaten ortak yer sayılmaktaydılar. Bu nedenle söz konusu ekleme, esasen bir değişiklik yaratmamıştır. Bu eklemeler ve sayımlar, kanunun kazuistik metodla hazırlandığını göstermektedir. Kazuistik metodla hazırlanan kanunlar uygulamada yetersiz kalarak ve gerekli faydayı sağlayamadığından, Kat Mülkiyeti Kanunu da bu yönüyle eleştirilmektedir. Özmen ve Kır'a göre, KMK madde 4'e yapılan ilave yerine, günümüzde bina ve site yaşantısında yaygınlaşan ortak tesislerin kanunda örnekleriyle düzenlenerek hüküm altına alınması uygulamaya çok daha fayda sağlayacağından, maddenin kenar başlığı "*ortak yer ve tesisler*" olarak düzenlenmeliydi¹¹⁴.

bb) Sığınak

KMK'nın 4. maddesinde ortak yer olarak belirtilen sığınak ayrıca Sığınak Yönetmeliği'nde düzenlenmiştir. Sığınak Yönetmeliğinin 13. maddesine göre: "*(...) sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil ediliriler. Sığınaklar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlardan olup, bu hali ile yönetilir. Bu sığınaklar sığınak amacıyla olsa dahi bağımsız olarak satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz.*"¹¹⁵ ". Ortaklaşa koruma için zorunlu olan ve KMK ile Sığınak Yönetmeliğinin emredici hükmü gereği mutlak ortak yer olan sığınaklar, sığınmak amacı ile olsa dahi kiraya verilemez, satılamaz, bir bağımsız bölüme özgülenemezler; amacı dışında kullanılamaz, niteliği değiştirilerek eklenti veya bağımsız bölüm haline getirilemezler. Bununla birlikte ilgili yönetmeliğin 14. hükmü, sığınakların barış

¹¹⁴ ÖZMEN/ KIR, s. 12.

¹¹⁵ R.G. Tarih: 25.08.1998, R.G. Sayı: 19910.

zamanında, kat malikleri kurulunun oybirliği kararı ve mülki amirin izniyle, sığınma harici bir amaçla ortak yer olarak kullanılabilmesine imkân tanımıştır. Ancak buranın, gerektiği anda sığınak olarak kullanılabilmesi için sığınak özelliklerini kaybetmeyecek şekilde kullanılması gerekmektedir.

Ortak yer olma vasfının kat maliklerinin iradesiyle belirleneceğini savunan yazarların aksine, kat maliklerinin ve yapı sakinlerini ortaklaşa korumasına hizmet eden sığınakların mutlak ortak yer olmadığını söylemek KMK'nın ruhu ve amacına aykırı düşecektir.

cc) KMK uyarınca genel dam terası

Uygulamada teras olarak bilinen ve ortak yerlerden olan teras, KMK m.4'te "*genel dam terası*" şeklinde ifade edilmiştir. Kanunen ortak yer sayılan "*genel dam terasların*" sırf kat maliklerinin arzusuna göre eklenti veya bağımsız bölüm olarak kararlaştırılabileceği görüşüne katılmadığımız yukarıda açıklamıştık¹¹⁶. Ne var ki, genel dam teraslar kanunda belirtilen ortak yerlerden olsalar da bazı yapılarda çatı katındaki bağımsız bölümün önünde veya etrafında buldukları görülmektedir. Bu gibi yapılarda teras, çatı katının eklentisi midir yoksa, ortak yer mi sayılacaktır? Bazı Yargıtay kararlarına göre, çatı katındaki bağımsız bölümün önünde veya etrafında bulunan dam terasları, KMK'nın 4. maddesinde belirtilen genel dam terasından ayrılmakta olup, ortak yer niteliğinde değildir. Kısmi dam terası, mimari projede çatı katındaki bağımsız bölümün eklentisi olarak gösterilmesiyle, çatı katı maliki kısmî dam terasın da maliki olacak ve tek başına buradan yararlanacaktır¹¹⁷. Kısmî dam terasın çatı katının eklentisi olduğunun KMK m.12'de belirtilen belgelerde ve yönetim planında belirtilmesi, ileride çıkacak ihtilafların önlenmesi

¹¹⁶ Bkz., Birinci Bölüm, II, A, 1.

¹¹⁷ Arpacıya göre, çatı katı önündeki dam terasları KMK m.4 bent (c)'de düzenlenen genel dam terası kapsamına girmeyeceğinden ortak yer olarak nitelendirilmez. Çatı katındaki bağımsız bölüme ait sayılır. Ne var ki mimari projede kısmi dam terası açıkça ortak yer olarak belirtilmişse, halihazırda çatı katındaki bağımsız bölümün eklentisi sayılması mümkün olmayacaktır. Bkz. **ARPACI**, Yönetim Kılavuzu, s. 31-32; **ARPACI**, Kanun ve Açıklaması, s.22; **KARAHASAN**, s. 72; **ARPACI**, Yönetim, s. 38; **REİSOĞLU**, Yeni Kanun, s. 25.

açısından önem teşkil etmektedir. Fakat uygulamada bu belgelerde kısmî dam terasının hukuki durumu açıkça belirtilmemektedir. Bu durumda onaylı mimari projede, terasa çıkan ortak bir merdiven yoksa ve fiiliyatta da mimari projeye uygun şekilde terasa sadece çatı katındaki bağımsız bölümden girilebiliyorsa, terasın fiziki durumu gereği terastan sadece çatı katındaki bağımsız bölüm yararlanacak ve bu bölümün eklentisi haline getirilebilecektir¹¹⁸. Fakat tapuda ve mimari projede kısmi teras, ilgili bağımsız bölümün eklentisi olarak henüz beyan edilmemişse, teras kural olarak ortak yer sayılmaya devam edecektir. Teras, ortak yer sayılmaya devam etse dahi, proje gereği terasa ancak çatı katındaki bağımsız bölümden giriş yapılabilirdiğinden, konut dokunulmazlığın ihlali ve özel hayatın gizliliği kuralları göz önüne alınarak, terasın tüm kat maliklerince doğrudan kullanılması mümkün olmayacak, kullanma hakkı çatı katındaki bağımsız bölüme ait olacaktır. Diğer kat maliklerinin ise, ancak TV anteni takılması ve baca onarımı gibi hallerde geçici yararlanması söz konusu olabilecektir¹¹⁹. Şunu belirtmek gerekir ki, bu durumda terası sadece çatı katı maliki kullanabilirse de çatı katı maliki terası sadece olduğu gibi kullanabilecek, projeye aykırı inşaat, tesis ve değişiklik yapamayacaktır¹²⁰. Tekinay'a göre, tek bir bağımsız bölümün yararlanma hakkına sahip olduğu bir yerin ortak yer sayılması, masraflarının tüm kat maliklerince karşılanması hakkaniyete aykırı olacaktır¹²¹. Bu açıdan da fiziki durumu gereği terastan sadece çatı katındaki bağımsız bölüm yararlandığı durumlarda bu bölümün eklentisi haline getirilmesi yerinde olacaktır. Terasa çıkan genel bir giriş kapısının veya merdivenin bulunduğu hallerde ise genel dam terası sayılacak ve KMK m.4 hükmü uyarınca mutlak ortak yer olacaktır¹²².

¹¹⁸ KARAHASAN, s. 72-73; TEKİNAY, s.20-21; ARCAK, s. 170.

¹¹⁹ GERMEÇ, s.117; ARCAK, s. 170.

¹²⁰ Yarg. 18. HD., 2012/7964 E., 2012/10265 K., 27.09.2010 T.; Yarg. 18. HD., 2004/2925 E., 2004/3630 K., 03.05.2004 T. (GERMEÇ, s.127-128).

¹²¹ TEKİNAY, s.21; ÖZKAN SARUHAN, Nimet: *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2007, s. 27.

¹²² Yarg. 5. HD. 1983/4976 E., 1983/4906 K., 23.05.1983 T.: “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 4' üncü maddesine göre dam, teraslar ana yapının ortak sayılan yerlerindedir. Bu yerler herhangi bir kat malikine özgülenemez (Tahsis edilemez). Dava konusu yer de tam teras olduğuna ve buraya çıkmak için genel bir giriş kapısı bulunduğu göre, her kat malikinin bu yerden yararlanma hakkı vardır. Davalıların bu kapıyı kilitleyip davacının terastan yararlanmasını önlemesi yasa hükümlerine aykırıdır. Mahkemece kanıtlar değerlendirilip davacının bu hakkı kabul edilerek,

Bazı yazarlar, bir kısıtlama getirmeksizin kat malikleri arasında akdedilen sözleşmeyle terasın, çatı katındaki bağımsız bölüm malikinin kullanımına tahsis edilerek eklenti haline getirilebileceğini savunmaktadırlar¹²³. Bizim görüşümüze göre, terasın fiziki durumu ve niteliğinden objektif olarak tüm kat maliklerinin kullanım ve faydalanmasına sunulduğunun anlaşılması halinde, ortak yer olarak tahsisi zorunludur. Kat maliklerinin arasında akdedilen aksi yönde bir sözleşme ile sadece çatı katına tahsis edilmesi ve çatı katının eklentisi haline getirilmesi Kanunun amir hükmüne aykırılık teşkil edecektir.

Yalnız şu hususa dikkat çekmek gerekir, KMK m.16/f.2 hükmü gereği teras, garaj, çamaşırılık gibi yerlerin kullanım hakkı payı, sözleşme ile bazı kat maliklerine tahsis edilebilecektir. Bu nedenle, fiziki durumu ve objektif niteliği gereği ortak yer olduğu anlaşılan teras, bağımsız bölümün eklentisi haline getirilemese de, ortak yer niteliğinde olan terasın kullanım hakkı, kat maliklerinin oy birliği ile çatı katındaki kat malikine bırakılarak, ivazlı ya da ivazsız özgülenmesi veya kiraya verilmesi mümkündür¹²⁴. Terasın bağımsız bölümüne eklenti olarak tahsis edilmesi ile şahsi nitelikteki tahsis birbiriyle karıştırılmamalıdır. Bunlar gerek içerik gerekse hukuksal nitelik bakımından birbirinden oldukça farklıdır. Zira bağımsız bölümün eklentisi, bir aynı hak niteliğinde iken; kullanım hakkı veren “özgüleme” ise, şahsi nitelikte bir tahsis olup, sınırlandırılabilen ve kaldırılabilen bir kişisel haktan ibarettir¹²⁵.

dd) Avlu

Kanunda sayılan ortak yerlerden olan avluları değerlendirecek olursak, avlular da teraslar ile benzer durumdadır. Avlular her ne kadar kanun gereği

davalıların haksız el atmalarının önlenmesine karar verilmesi doğru bulunmuştur. Davalıları temyiz itirazları yerinde değildir." Bkz. **KARAHASAN**, s. 73, dp. 42-(b).

¹²³ **ESENER**, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret: *Eşya Hukuku, Genişletilmiş* 5. bası, Ankara 2012, s. 269.

¹²⁴ Yarg. 18. HD., 1999/12743 E., 1999/14398 K., 11.11.1999 T. (**GERMEÇ**, s. 128.)

¹²⁵ **GERMEÇ**, s. 151; **ÖZMEN**, s. 86.

herhalde ortak yer sayılan yerlerden olsa da, bazı yapılarda avluya sadece zemin veya bodrum kattaki bağımsız bölümlerden girilebildiği görülmektedir. Bu gibi yapılarda haliyle avludan sadece bu bağımsız bölümler yararlanabilmektedir. Onaylı mimari projede avluya giden ortak bir giriş yoksa ve mimari projeye uygun olarak avluya sadece zemin veya bodrum katındaki bağımsız bölümlerden girilebiliyorsa, bu hallerde avlu ortak yer olmaktan çıkarılarak, o bağımsız bölümlerin eklentisi haline getirilebilecektir¹²⁶. Fakat avlu halihazırda tapuda ve mimari projede ilgili bağımsız bölüme eklenti olarak kayıtlı değilse, ortak yer sayılmaya devam edecektir. Bu halde avlunun ortak yer vasfı hala devam etse de, proje sebebiyle avluya sadece zemin veya bodrum katındaki bağımsız bölümlerden girilebildiğinden konut dokunulmazlığı ve özel hayatının gizliliği göz önüne alınarak, avlunun diğer kat maliklerince kullanılması zaten mümkün olmayacaktır. Bu nedenle, avlunun sadece ilgili bağımsız bölüm tarafından olduğu gibi kullanılması ortak yere haksız müdahale olarak değerlendirilmeyecek ve el atmanın önlenmesi talep edilemeyecektir¹²⁷.

Buna karşılık, avlunun fizikî durumundan objektif olarak tüm kat maliklerinin yararlanmasına sunulduğu anlaşılıyorsa, avlunun zemin/bodrum katındaki bağımsız bölümün eklentisi haline getirilmesi kanuna aykırılık teşkil edeceğinden kanaatimizce bu işlem geçersiz olacaktır. Yine genel dam-terasta değindiğimiz gibi, fiziki durumundan objektif olarak ortak yer olduğu anlaşılan avlular mutlak ortak yer olup, bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsisi mümkün olmasa da, kat maliklerinin oy birliği ile zemin/bodrum kat bağımsız bölümlere ivazlı ya da ivazsız özgülenmesi veya kiraya verilmesi mümkündür¹²⁸.

ee) Otopark (garaj)

¹²⁶ **TEKİNAY**, s. 21; **KARAHASAN**, s. 74; **AKSAN NAR**, s. 34.

¹²⁷ Yarg. 5. HD., 1986/1449 E., 1986/2226 K., 24.02.1986 T. (**TEKİNAY**, s. 22.); **GERMEÇ**, s. 117-118.

¹²⁸ **ÖZMEN**, s.85; Ayrıntılı bilgi için genel dam-teraz başlığındaki açıklamaya bkz. Birinci Bölüm II, A, 1, c.

Kanunun 4. maddesinde ortak yer olarak sayılan yerlerden bir diğeri ise ortak garajlardır. Kimi yazarlara göre, garajlar Kanun gereği herhalde ortak yer olmakla birlikte, tapu senesinde bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilerek tapuda (Kat Mülkiyeti Kütüğü'nde) beyan edilmesi veya yönetim planı ile mimari projede bir bağımsız bölümün eklentisi olarak belirtilmesi mümkündür. Bu hallerde, garaj ortak yer olma vasfını yitirecek ve eklenti niteliği kazanacaktır¹²⁹. Özmen'e göre ise; söz konusu yerin fiziki durumu bakımından bütün kat maliklerinin kullanımı için inşa edildiği objektif olarak anlaşılıyor ise o garaj ortak yer niteliğinde olmakla birlikte, bütün kat maliklerine ayrı ayrı kapalı mekân şeklinde inşa edilmiş garajların her birinin ilgili bağımsız bölümün eklentisi olarak tahsisi mümkün olmalıdır. Ya da bütün kat maliklerine olmamakla birlikte konut ve dükkanların bulunduğu bir anagayrimenkulde, dükkanlara bitişik ve dükkân sayısı kadar inşa edilmiş garajların fiziki durumu gereği dükkanlara eklenti olarak tahsisi yerinde olacaktır¹³⁰. Bununla birlikte, mimarî projede ortak yer olarak gösterilen garaja arsa payı verilerek bağımsız bölüm olarak tapuya tescili geçerli olmayacaktır¹³¹.

Günümüzde ise “garaj” yerine “otopark” ibaresi kullanıldığını¹³² ve Kanun gereği ortak yer olan otoparkın, ayrıca Otopark Yönetmeliği'nde düzenlendiğini görmekteyiz¹³³. 22.02.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği ile binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunlu hale getirilmiştir. Böylelikle anayapıda, en az her bağımsız bölüm için bir kullanım alanı olacak şekilde otoparkın bulunması kanuni zorunluluktur. Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesinin (c) bendinde, binanın kullanımı için yapılan otopark alanlarının KMK uyarınca ortak alan olarak yönetileceği belirtilmiştir. Yönetmeliğin 4. maddesinin (j) bendi ise, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken otopark olarak ayrılan alanların ilgili bağımsız bölümlere eklenti olarak tapuda tahsisinin gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir. Böylelikle, mimari projede ve

¹²⁹ TEKİNAY, s. 22; AKSAN NAR, s. 34.

¹³⁰ ÖZMEN, s. 76.

¹³¹ KARAHASAN, s. 75.

¹³² YILMAZ, Halil: *Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları*, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 10, Ankara Haziran 2007, s. 51.

¹³³ R.G. Tarih: 22.02.2018, R.G. Sayı: 30340.

tapuda belirtilen otopark alanlarının her birinin, ilgili bağımsız bölümün beyanlar hanesine eklenti olarak beyan edilmesi durumunda, her malik ancak tapuda kendi bağımsız bölümüne beyan edilmiş olan alanı kullanabilecektir. Hükümün devamında, eklenti niteliğindeki otoparkların ortak alan olarak yönetilmesi hususunun yönetim planında belirtileceği öngörülmüştür. Anılan hüküm otoparkın, tapuda her bir bağımsız bölümün eklentisi olarak beyan edilmesine yasal olanak sağlamakla birlikte, eklenti olarak beyan edilse dahi ortak yer olarak yönetilmesi imkanını tanımıştır. Otopark, her bir bağımsız bölümün tapu kütüğüne eklenti olarak kaydedilmesine karşın, yönetim planında ortak alan olarak yönetileceği belirlenebilecektir. Bu düzenleme, otoparklarda pek sık yaşanan komşuluk hakkının ihlalini önlemek amaçlanmışsa da aynı zamanda otoparklara karma bir nitelik kazandırdığı kanaatindeyiz.

Şunu ilave etmek isteriz ki, otoparkın kullanımından kaynaklanan sorunları engellemek adına, otoparkın kullanım düzeninin yönetim planı ile belirlenmesi mümkündür¹³⁴. Bunun haricinde KMK m. 42 gereği, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri kararla, ortak yerlerin kullanımının düzgün veya daha rahat ve kolay bir hale getirilmesine yarayan yenilikler yapmaları mümkündür. Ortak yer olan otoparkın kullanım alanının belli bir plana bağlanması, otopark kullanımını düzenli ve rahat hale getirecektir. Bu nedenle kanaatimizce, KMK m. 42 uyarınca kat malikleri kurulunda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınacak kararla, bir otopark planı çizilerek, her bağımsız bölümünün kullanım alanının arsa payı ile orantılı olması kaydıyla, bu planla belirlenebileceği kanaatindeyiz. Alınan karar doğrultusunda, her bir kat maliki planda gösterilen alana aracını park edecek ve bu sayede komşuluk hakkının ihlali önlenecektir.

Kanun hükmü gereği ortak yer vasfını tayin eden kriterleri toparlayacak olursak; KMK m.4'te örnek olarak sayılan yerlerin her birinin mutlak suretle, her hal ve şartta ortak yer sayılmasının doğru olmadığı kanaatindeyiz. Zira ortak

¹³⁴ YILMAZ, H., s. 54.

yerlerin temel amacı korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya hizmet etmesidir. Ortak yerlerin bu işlevi, yapıdan yapıya veya zaman içerisinde ve hatta yerel gereksinimlere göre farklılık gösterebilir. Her ne kadar KMK m.4/f.1'in lafzından madde hükmünde sayılan yerlerin mutlak şekilde ortak yer olduğu anlamına varılıyor ise de, madde hükmünde sayılan yerlerinin her birinin mutlak suretle ortak yer sayılması, bunlardan elde edilen faydanın azalmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle kanun maddesinde değişikliğe gidilmesi gerektiği açıktır. Elbette, anayapının mevcudiyeti ile sağlamlığı için ve yapı sakinlerinin güvenliği için her yapıda bulunması zorunlu olan yerler ile kat maliklerinin ve yapı sakininin bağımsız bölümleri kullanırken yaşamsal ihtiyaçları için yararlanılması gerekli olan yerlerin, mutlak şekilde ortak yer olduğu kanaatindeyiz. Fakat bunların haricindeki yerlerin mutlak şekilde ortak yer olup olmadığı, anayapı ile yer veya şeyin fiziki durumu, objektif tahsis amacı ve yaşamın olağan gereklerine bakılarak, her somut duruma göre tespit edilmelidir. Kanun maddesinde ortak yer olarak sayılan yer, fiiliyatta en başından ortak yer olmaya uygun şekilde inşa edilmemiş veya hiç ortak yer olarak kullanılmayarak âtıl kalmış ya da zamanla ortak yer olarak kullanma vasfını yitirmiş olabilir. Örneğin; son yıllarda apartmanlarda kapıcı istihdam etmek yerine güvenlik görevlisi istihdamının tercih edilmesi ile birlikte ortak yer olan kapıcı daireleri kullanılmaz hale gelmiş ve vasfını yitirmiştir. Bu halde, ilgili mevzuat gereği kapıcı dairesinin bulunması zorunlu olan haller saklı kalmak kaydıyla¹³⁵, vasfını yitirmiş olan kapıcı dairesinin yine de mutlak şekilde ortak yer olduğundan niteliğinin değiştirilemeyeceğini söylemek, bu yerden elde edilecek faydayı engelleyecektir. Bu nedenle, bu gibi hallerde en azından kat

¹³⁵ R.G. Tarih: 03.07.2017, R.G. Sayı: 30113, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 44: (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Sıra evler düzeninde, ayrıık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

maliklerinin oy birliği ile aldıkları kararla ortak yerin niteliğinin değiştirilerek, bağımsız b6l6m olarak tapuya tescil edilmesi veya durumuna g6re eklenti olarak tahsisi m6mk6n hale getirilmelidir.

Kanaatimizce mutlak ortak yer sayılma, yukarıda detaylı olarak belirttiğimiz sebeplerle genel ge6er bir kaide olarak değil, her durumun koşullarına g6re değerlendirilmelidir. Ortak yerin belirleyici unsurunun kat maliklerinin iradesi olduğu g6r6ř6n6 kabul etmemekle birlikte, KMK'nın ruhuna ve amacına aykırı d6şmemek Şartıyla, mutlak ortak yer niteliğinde olmayan veya mutlak ortak yer olma vasfını yitiren yerlerin, kat maliklerinin oy birliği ile niteliğinin eklenti veya bağımsız b6l6m olarak değiştirilmesini m6mk6n kılacak Şekilde Kanun maddesinde değişikliğe gidilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma ve Faydalanılması Zaruri Olması Gereğiyle Ortak Yerler

Yukarıda Kanunun m.4/f.1-(a),(b),(c) bentlerinde tek tek somut Şekilde sayılan kanunen ortak yerleri inceledik. KMK'nın 4. maddesinin 2. fıkrasında ise; ilk fıkrada sayıların dışında kalıp ve fakat korunma, ortaklaşa kullanma, faydalanma i6in zaruri olan yer ve Şeylerin de ortak yer konusuna gireceği d6zenlenmiştir. Bu h6k6m gereği, Kanun maddesinde sayılmamakla birlikte, korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanma i6in zaruriyet unsurunu taşıyan yer ve Şeyler kat malikleri arasında akdedilen s6zleşme veya y6netim planı h6km6 aranmaksızın kanun gereği mutlak ortak yerlerden sayılacaktır¹³⁶. Bu yerlerin eklenti veya bağımsız b6l6m olarak tahsisi m6mk6n olmayacaktır. Bu h6k6mle birlikte, kat maliklerinin ortak yer ve eklenti tahsis etmedeki irade serbestisi sınırlandırılmıřtır¹³⁷.

¹³⁶ SİRMEN, s. 490.

¹³⁷ 6ZMEN, s. 75; 6KTEM 6EVİK, s. 42.

Hükmün anılan fıkrasının kapsamına nelerin gireceği, nelerin korunma ortaklaşa kullanma ve faydalanma için zaruri sayılacağı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Arpacı'ya göre, kat maliklerinin yararlanabileceği bahçe, oyun yeri, çiçeklik gibi yerlerin bir tane olması durumunda, bu yerlerden ortaklaşa yararlanılması zorunlu olduğundan, KMK m.4/f. son gereği, bu yerler mutlak ortak yerdir ve eklenti haline getirilemezler. Bu yerlerin birden fazla olması durumunda ise mutlak ortak yer niteliğinde sayılmayacaklarından, eklenti veya bağımsız bölüm olarak tahsisi mümkün olacaktır. Bahçe, oyun yeri gibi yerler, kat mülkiyetinin kurulabilmesi için anagayrimenkulde bulunması zorunlu yerlerden olmasa da belli bağımsız bölümlere eklenti olarak tahsisini mümkün kılmak, kat malikleri arasında uyumsuzluğa neden olacağı gibi Kat Mülkiyeti Kanununun amacıyla da bağdaşmayacaktır¹³⁸. Özmen'e göre de KMK m./f. son hükmü kapsamına giren yerler eklenti veya bağımsız bölüme dönüştürülemeyen mutlak nitelikte ortak yerler olmakla birlikte, bir yerin sayıca tek olması halinde KMK m./f. son kapsamına gireceği görüşüne katılmamak mümkün değildir. Zira burada hükümde dikkat çekilen husus nicelik değil, o yerin niteliğidir. İster sayıca tek olsun ister birden fazla, objektif olarak ortaklaşa kullanma ve yararlanma konusunda zorunluluk unsurunu içermeyen yerlerin eklenti olarak tahsisi mümkün olacaktır. Örneğin, giriş katında bulunan bağımsız bölümün önündeki bahçenin ivazlı ya da ivazsız olarak bu bağımsız bölüme eklenti olarak tahsisi tüm kat maliklerinin oy birliğiyle mümkün olmalıdır. Bahçenin bağımsız bölümün eklentisi olduğu tapuda, yönetim planında ve resmi sözleşmede gösterilmesi gerekir. Bahçenin bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edildiğine dair tapuda bir kayıt bulunmaması halinde, bahçe yönetim planı ve projede ortak yer olarak gösterilmiş olmasa dahi, karine

¹³⁸ ARPACI, Yönetim, s. 29-30; ARPACI, Yönetim Kılavuzu, s. 28.

olarak ortak yer sayılacaktır¹³⁹. Ancak tüm kat maliklerinin oy birliği ile bahçenin bir bağımsız bölümün eklentisi haline getirilmesi mümkün olacaktır¹⁴⁰.

3. Kat Maliklerinin İradeleri Gereği Ortak Yerler

a) Genel Olarak

Ortak yerlerin bir diğer belirlenme şekli ise kat maliklerinin iradeleriyle ortak yer tayinidir. KMK m.4/f.1 ve f.2 hükmü dışında kalan yer ve şeyler, kat maliklerinin iradeleri doğrultusunda ortak yer olarak tayin edilebilmektedir. KMK'nın 4. maddesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği düzenlenmiştir¹⁴¹. Bu kapsamında ortak yerler, KMK m.2/bent(e) ile KMK m.13'te belirtilen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmasına dair tapu memuru tarafından düzenlenen resmi sözleşme yani senette veya KMK'nın 12. maddesinde düzenlenen kat mülkiyetinin kurulması esnasında tapuya sunulması gerekli belgeler olan mimari projede gösterilerek, yönetim planında belirtilerek ya da kat malikleri kurulunda karar alınarak tayin edilebilir. Bunun haricinde ortak yerler zımnen de belirlenebilmektedir¹⁴². Aşağıda bunların detaylarını inceleyeceğiz.

b) Resmi Senet Gereği Ortak Yerler

¹³⁹ Yarg. 5. HD., 1986/1449 E., 1986/2226 K., 24.02.1986 T.: "*Kat mülkiyetli bir apartmanda bodrum kat maliki olan davalının, arka bahçeden öteki kat maliklerinin yararlanmalarını engellediği iddia edilerek, haksız el atmanın önlenmesine ve tüm kat maliklerinin bu ortak yerlerden yararlanmalarını sağlayacak tedbirlerin alınmasına karar verilmesi dava edilmiş ise de mimari projesinde, arka bahçeye geçişi sağlayacak genel bir giriş yerinin bulunmadığı ve ortak yer olan arka bahçeye sadece davalının bağımsız bölümü içinde(n) geçileceği bilirkişi raporu ile saptandığından ana projenin değiştirilerek bir kapı açılması da düşünülemeyeceğinden ve böylece davalının ortak bir yere el atması söz konusu olmadığından Mahkemece davanın reddine hükmolünmesi doğru bulunmuştur.*" Bkz. **KARAHASAN**, s. 74, dp. 44.

¹⁴⁰ **ÖZMEN**, s.86-87; Yarg. 18. HD., 2000/5637E., 2000/6514 K., 25.5.2000 T. (**KARAHACIOĞLU**, s. 135-136.); Bahçenin çok küçük olması durumunda, tüm kat maliklerinin rızası olsa dahi, zemin katta bulunan restoran olarak işletilen bağımsız bölüme eklenti olarak tahsisi KMK m.4/f. son hükmüne aykırılık teşkil edeceğinden, mümkün olmamalıdır. Bkz. **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s. 227.

¹⁴¹ **SİRMEN**, s. 490.

¹⁴² **ÖZMEN**, s. 78; **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s. 210, **SİRMEN**, s.453, dp. 743.

KMK m.4/f.1’de, Kanunen ortak yer sayılanların dışında anagayrimenkulün hangi kısımlarının ortak yer sayılacağı kat malikleri tarafından sözleşme ile belirlenebileceği düzenlenmiştir. Sözleşmenin tanımı, KMK’nın 2. maddesinin (e) bendinde yapılmıştır. Bu madde hükmüne göre sözleşme; “*kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulmasına dair resmi senettir*”. Kat malikleri bahsi geçen resmi senette ortak yerleri belirterek, ortak yer özgülmesi yapabilirler¹⁴³. Kanunun 4. maddesinin 1. fıkrası hükmünde bahsedilen “*sözleşme*”nin, kat malikleri arasında akdedilen adi yazılı bir sözleşme değil, KMK madde 13’te düzenlenen kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair tapu memurları tarafından tapuda düzenlenen resmi sözleşme olduğunu savunan yazarlar mevcuttur¹⁴⁴. Kat malikleri arasında akdedilen adi yazılı sözleşmenin bu kapsamda sayılmayacağına katılmakla birlikte, kanun koyucunun KMKm.4/f.1’de bahsettiği sözleşmeyle sadece, KMK m.2-(e)’ de tanımı yapılan ve KMK m.13’te düzenlenen kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmasına dair resmi senedi kast etmediği kanaatindeyiz. Kanun koyucunun sözleşmeden kastı kat maliklerinin serbest iradeleridir. Bütün kat maliklerinin imzaladığı mimari proje ve yönetim planı ve kat malikleri kurul kararı da bu sözleşme kapsamında sayılmalıdır¹⁴⁵. Aksi halde bu oldukça dar bir yorum olacaktır.

c) Mimari Proje Gereği Ortak Yerler

KMK’nın 12. maddesinin (a) bendini gereği, *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*, kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgeler arasındadır. Kat malikleri tarafından kararlaştırılan ortak yerlerin, kat mülkiyetinin kurulması esnasında tapuya verilmesi zorunlu olan onaylı mimari projede belirtilmesi gerekmektedir. Zira, ortak yerler hakkında çıkan

¹⁴³ GENÇ ARIDEMİR, s. 135.

¹⁴⁴ KARAHASAN, s. 69; AKSAN NAR, s. 28.

¹⁴⁵ ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, s. 32.

uyuşmazlıklarda resmi sözleşme ile onaylı mimari proje birlikte değerlendirilerek uyuşmazlığın çözümüne gidilmektedir. Bu nedenle, akdedilen resmi sözleşmedeki ortak yerler ile onaylı mimari projedeki ortak yerlerin tutarlı ve uyumlu olması önem arz etmektedir. Ne var ki fiiliyatta resmi senette ortak yerlere değinilmediği veya resmi senet ile mimari projenin çeliştiği durumlara rastlanılmaktadır. Öğretide ¹⁴⁶ mimari proje ve vaziyet planına, kat maliklerinin iradeleriyle oluşturulan diğer hukuki işlemlere göre üstünlük tanındığı gibi Yargıtay içtihatlarında ¹⁴⁷ da ortak yerlerin belirlenmesinde mimari proje esas alınmaktadır¹⁴⁸. Örneğin; Resmi senette nerelerin ortak yer olduğu belirtilmemiş¹⁴⁹ veya resmi senet ile onaylı mimari proje arasında çelişki var ise, onaylı mimari proje esas alınarak ortak yerler onaylı mimari projede gösterilen şekilde belirlenecektir ¹⁵⁰. Veyahut, onaylı mimari projede bağımsız bölüm olarak gösterilen yer, kat maliklerinin tümünün imzasını taşıyan resmi senette, ortak yer olarak belirtilmiş olsa dahi ortak yer niteliği taşımayacak ve bağımsız bölüm olarak tescili gerekecektir ¹⁵¹. Ne var ki Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin eski tarihli kararlarında bu konuda çelişkili kararlar verdiği görülmekteydi. Nitekim onaylı

¹⁴⁶ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 162; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.230-231.

¹⁴⁷ Yarg. 18. HD., 2013/2382 E., 2013/3820 K., 14.03.2013 T.; Yarg. 20. HD., 2017/2711 E., 2018/4446 K., 07.06.2018 T.; Yarg. HGK., 2011/618 E., 2012/29 K., 01.02.2012 T. (**GENÇ ARIDEMİR**, s. 137, dp. 375)

¹⁴⁸ **GENÇ ARIDEMİR**, s. 137.

¹⁴⁹ **KARAHASAN**, s. 71; **GERMEÇ**, s. 114.

¹⁵⁰ **GERMEÇ**, s. 114; **TEKİNAY**, s. 22; **KARAHASAN**, s. 69-71; Yarg. HGK., 1971/1-826 E., 1974/1277 K., 29.11.1974 T. (**AKSAN NAR**, s.29); Yarg. 20. HD., 2372/2169, 01.04.2019: Tapu müdürlüğüne sunulan proje ile belediyedeki proje arasında çelişki olması halinde, belediyede bulunan onaylı mimari proje esas alınacaktır (**OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 696, dp.28); Yarg. HGK., 1974-5-758/127: Onaylı mimari projede ortak yer olarak gösterilen yerin tapuda yapılan resmi sözleşme ile bağımsız bölüm olarak tescili ya da bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsisi halinde mimari projeye aykırı kayıtlar hükümsüz sayılacaktır (YKD, 1976, s.792); **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s. 218; **TEKİNAY**, s.22-23, dp.27.

¹⁵¹ **ŞENGÜL**, Ortak Yer ve Tesisler, s.210.

mimari projeye üstünlük tanıdığı kararları¹⁵² mevcut olduğu gibi resmi senette belirtilene öncelik tanıdığı kararları da mevcuttur¹⁵³.

d) Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kurul Kararı Gereği Ortak Yerler

KMK'nın 12. maddesinin (a) bendi gereği kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgelerden bir diğeri ise, *kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı*'dır. Kanun koyucu yönetim planı ile kat malikleri arasında ileride uyuşmazlık doğurması muhtemel konuların, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında belli kurallara bağlanarak uyuşmazlıkların önüne geçilmesini amaçlamıştır. Yönetim planı detaylı olarak KMK'nın 28. maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde hükmüne göre yönetim planı, *yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir*. İşbu hükümde bir şekil şartı ön görülmediğinden, yönetim planının adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Ne var ki yönetim planının bütün kat malikleri tarafından imzalanması şart olup, yönetim planı sadece onu imzalayan kat maliklerini değil, yönetim planı yapıldıktan çok sonra anagayrimenkulde bağımsız bölüm iktisap eden kat maliklerini de bağlar¹⁵⁴. İşte bu yönetim planlarında ortak

¹⁵² Yarg. 5. HD., 1982/7663 E., 1982/8577 K., 11.10.1982 T.: "*Dosyada bulunan kanıt ve belgelerle bilirkişi raporu içeriğine ve kararda yazılı gerekçelere göre, inşaat projesinde ortak yer olarak gösterilen garaj, bağımsız bölüm niteliğinde kabul edilerek tapu kaydı tesis edilmesi ve böylece plan ve projeye aykırı biçimde irtifak hakkı kurulması ve buna dayanarak da kat mülkiyeti tapusu verilmesi yasalara aykırı olduğundan, mahkemece bu kaydın iptaline karar verilmesi doğru bulunmuştur.*" Bkz. **KARAHASAN**, s.69,70, dp.37(e) ; Yarg. 5. HD. 7. 7.1981 T. 6320 E. 787 4 K.: "*Ana yapının projesini değiştiren onaylı ek projeye göre 4 katta müştemilat depo yeri, merdiven yeri, aydınlık, hava bacası, asansör, makina dairesini kapsayan bir yer olarak gösterilmiştir. Bu niteliklerine göre bu deponun kapsamında ortak yerlerden sayılan tesisleri içerdiği ve müştemilat olduğu plan ve projesine göre bağımsız bölüm niteliği bulunmadığı anlaşıldığından ve tapu idaresince plan ve projeye aykırı biçimde bağımsız bölüm kurularak tapusu verilemeyeceğinden dava konusu yerin ortak yer niteliği kabul edilerek depo için verilen tapunun iptaline karar verilmesi doğru bulunmuştur. Bu yönlerle ilişkin temyiz itirazları yerinde değildir.*" Bkz. **KARAHASAN**, s.71,72, dp. 38.

¹⁵³ Yarg. 5. HD., T. 11.4.1983, E. 3585/K.3642 sayılı kararında, resmi senette kendisine arsa payı ayrılan deponun onaylı mimari projede ortak yer olarak gösterilmesi durumunda, resmi senedin üstün tutulacağı ve deponun kendisine arsa payı verilen malikin bağımsız bölümü olacağı ve tapuya bu şekilde tescil edilmesi gerektiğine hükmetmiştir (**KARAHASAN**, s.71,72); Aynı yönde bkz., Yarg. 5. HD., 1.3.1982, 1414/1707 (**OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 697, dp.28.)

¹⁵⁴ **ÖKTEM ÇEVİK**, s.66.

yerler, bunların kullanım şekil ve amaçları ile hangi bağımsız bölüme tahsis edildikleri düzenlenebilmektedir. Kanunda belirtilen ortak yerler haricindeki ortak yerler yönetim planı ile de belirlenebilir.

Bunun haricinde kat malikleri kurul kararıyla da ortak yer özgülmesi yapılabileceği gibi mevcut bir ortak yerin tahsis amacı kat malikleri kurul kararıyla değiştirilebilecektir¹⁵⁵. Ayrıca bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁵⁶, mutlak nitelikteki zorunlu ortak yerler hariç olmak üzere ortak yerlerin kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları kararlar ortak yer niteliğinden çıkarılması mümkündür.

e) Karine Gereği Ortak Yerler

KMK m.4/f.1 ve f.2 hükmü dışında kalan yer ve şeyler, kat maliklerinin iradeleri doğrultusunda resmi senet, mimari proje, yönetim planı veya kat malikleri kurul kararı ile açık bir şekilde ortak yer olarak belirlenebileceği gibi bu gibi yerlerin kat maliklerinin iradeleri doğrultusunda bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsisi de mümkündür. İşte bu yerlerin eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsis edildiğine dair kat mülkiyeti kütüğüne beyan düşülmediği gibi resmi senet, yönetim planı ve mimari projede ortak yer olduğuna ilişkin de bir açıklama yer almıyorsa, bu durumda bu yerler eklenti mi yoksa ortak yer mi olacaktır? Özmen'e göre¹⁵⁷, bu durumda bu yerlerin ortak yer olduğu kabul edilmelidir. Çünkü bir yerin eklenti olarak tahsisi durumunda, bu yerin kayıtlı olduğu bağımsız bölümün beyanlar hanesine kayıt düşülmesi gerekliliği aranmaktadır. Oysa ortak yerlerin, kat mülkiyeti kütüğünün herhangi bir sütununa kayıt düşülmesi gerekliliği aranmamaktadır. Bu nedenle, bağımsız bölüm ve eklenti olmayan yerler ortak yer

¹⁵⁵ ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 250-251; GENÇ ARIDEMİR, s. 137-138.

¹⁵⁶ GENÇ ARIDEMİR, s. 139.

¹⁵⁷ ÖZMEN, s.79; Aynı yönde Yarg. 18. HD., 2004/5316 E., 2004/7119 K., 11.10.2004 T.: “Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri uyarınca anataşınmazın onaylı mimari projesinde bağımsız bölüm ya da bir bağımsız bölümün eklentisi olarak açıkça gösterilmeyen yerler ortak yer niteliğindedir. Dava konusu edilen kömürlük mimari projede davacının bağımsız bölümünün eklentisi olarak gösterilmediği gibi dosyada toplanan diğer belge ve bilgilerle de bu yerin davacıya özgülmediği de anlaşıldığına göre mahkemenin yukarıda açıklanan nedenlerle kanıtlanamayan davanın reddine karar vermesinde bir isabetsizlik yoktur.” Bkz. KARAHASAN, s.71, dp.37

sayılır tanımından yola çıkarak, bu gibi yerlerin eklenti olduğuna ilişkin bir bağımsız bölümün beyanlar hanesine kayıt düşülmediği hallerde, bunların açık bir şekilde ortak yer olduğu belirtilmiş olmasa dahi, bunlar karine olarak ortak yer sayılacak, kat maliklerinin zımni iradesinin bu yönde olduğu kabul edilecektir.

B. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ VE ÇEŞİTLERİ

Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenme şeklini üç başlık altında inceleyeceğiz. Bunlar; (i) tapu siciline kayıt ile (ii) vaziyet planı ve mimari proje ile, (iii) yönetim planı ile belirlemedir¹⁵⁸.

1) Genel Olarak

Klasik kat mülkiyetine ilişkin yukarıda ele aldığımız KMK m.4/I hükmü hakkındaki açıklamalar toplu yapı içerisinde yer alan kanuni ortak yerler için de geçerlidir. Tekrara düşmemek adına klasik kat mülkiyetine ilişkin yaptığımız açıklamalara atıfta bulunmakla yetiniyoruz¹⁵⁹.

2) Tapu Siciline Kayıt ile Belirlenen Ortak Yerler

Toplu yapılardaki ortak yerlerin belirlenme şeklinin KMK madde 67’de düzenlendiğini görmekteyiz. “*Ortak yerler*” başlığı altında düzenlenen bu hükümde, toplu yapı kapsamında yer alıp bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tapu siciline kayıt şekilleri düzenlenmiştir.

Hüküm ilk fıkrası; toplu yapı kapsamında yer alıp, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş ortak yer

¹⁵⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 48,

¹⁵⁹ Bkz. Birinci bölüm, II, A, 3, c.

niteliğindeki parsellerin tapu sicilindeki malik hanesine, bu ortak yerden faydalanacak bağımsız bölümlerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının kaydedileceğini düzenlemiştir. Anılan hüküm, toplu yapılarda eşyaya bağlı mülkiyet esasına göre ortak yer özgülemesini düzenlemektedir¹⁶⁰. Örneğin; üç ayrı parsel üzerine kurulu bir toplu yapıda, bu parsellerden ikisi üzerine bağımsız bölümleri ihtiva eden yapılar inşa edilerek, üçüncü parsel ise bütünüyle toplu yapı kapsamındaki bu bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş ortak kullanım alanlarına ayrılabilir. Ortak yer niteliğindeki üçüncü parselin tapudaki malik hanesine, diğer iki parselde yer alan bağımsız bölümlerin her birinin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numarası kaydedilir¹⁶¹. Ortak yerlerin tapu siciline yapılan bu kayıtla, ortak yer niteliğinde bu parsellerin hangi bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edildiği net bir şekilde belirlenmiş olacak ve böylelikle ileride çıkabilecek uyuşmazlıkların da önüne geçilmiş olacaktır¹⁶². Buna ek olarak bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine ise, ortak yer niteliğindeki parselin bilgileri şerh edilerek, ortak yerler ile bağımsız bölüm arasındaki bağlantı sağlanmış olacaktır¹⁶³. Burada eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi söz konusu olduğundan, yararlanan hakim taşınmazın devredilmesi veya rehnedilmesi halinde, yararlanılan bağlı taşınmaz da devredilmiş ve rehnedilmiş sayılacaktır. Ayrıca yararlanılan bağlı taşınmazın, yararlanan hakim taşınmazdan ayrı olarak devredilmesi veya rehnedilmesi gibi sınırlı aynı haklarla kayıtlanması mümkün olmayacaktır¹⁶⁴.

KMK m. 67/f.1 hükmündeki “parseller” ibaresi, sadece parsellerin ortak yer olarak özgülenebileceği anlamına sebebiyet verdiği gerekçesiyle öğretilen eleştirilmektedir¹⁶⁵. Zira KMK m. 67/f.1 hükmü 5711 sayılı Kanun ile 14.11.2007 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, bu hüküm öncesinde Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26.

¹⁶⁰ Klasik kat mülkiyetinde eşyaya bağlı mülkiyet esasına göre ortak yer özgülemesi ise KMK m.10/f.son'da düzenlenmiştir.

¹⁶¹ SİRMEN, s. 524; TUZCUOĞLU, s. 2688.

¹⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 48.

¹⁶³ TUZCUOĞLU, s. 2688, dp. 16.

¹⁶⁴ ŞENGÜL, Toplu Yapı, 283-284; GENÇ ARIDEMİR, s. 179.

¹⁶⁵ ÖZMEN/KIR, s. 20; ŞENGÜL, Toplu Yapı, 288; GENÇ ARIDEMİR, s. 188-190.

Maddesi¹⁶⁶ uygulanmaktaydı. Tapu Sicil Tüzüğü'nün yürürlükten kaldırılmasıyla birlikte, Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı'nca Çıkarılan Yönetmeliği¹⁶⁷ 'nin 29. maddesi uygulama alanı bulmuş olup, bu hüküm halihazırda yürürlüktedir. Anılan Tüzük ve Yönetmelik hükümlerine göre, “*sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümlerin*” ortaklaşa kullanmaya tahsis edilebileceği düzenlenmiştir. Ayrıca klasik kat mülkiyetinde eşyaya bağlı mülkiyet esasına göre ortak yer özgülemesini düzenleyen KMK m. 10/f.son hükmü ile bağımsız bölümlerin ortak yer olarak özgülenmesine olanak tanınmıştır. Gerek KMK m. 10/f.son hükmü gerekse Tapu Sicili Cumhurbaşkanlığı'nca Çıkarılan Yönetmeliği'nin 29. Maddesi bağımsız bölümlerin de eşyaya bağlı mülkiyet niteliğinde ortak yer olarak özgülenmesine imkan tanımışken, KMK m. 67/f.1 ile bunun parselle sınırlandırılması hükümler arasındaki paralellik açısından yerinde görülmemektedir. Bu nedenlerle, anılan hükümlerin yürürlük süreçleri ve KMK m.74 atfıyla KMK m.10/f.son'un toplu yapılara kıyasen uygulanacağı göz önüne alındığında, KMK m.67/f.1'in genişletici yoruma tabi tutulması gerektiği savunulmaktadır¹⁶⁸.

Öğretideki bir diğer tartışma ise, toplu yapı kapsamı dışında kalan bir yerin ortak yer olarak özgülenip özgülenemeyeceği ile ortak yer olarak tahsis edilecek parselin bitişik veya komşu olmasının gerekip gerekmediği hususunda toplanmaktadır. Bizim katıldığımız görüşe göre¹⁶⁹, KMK m. 67/f.2 gereği “toplu yapı kapsamında bulunma” ortak yerin unsurlarından birisi olduğundan, toplu yapı kapsamı dışında kalan bir yerin ortak yer olarak tahsisi mümkün olmayacaktır. Ayrıca, KMK m.66/f.2'de toplu yapı kapsamındaki parsellerin birbirleri ile bitişik veya komşu olması hususu, toplu yapının kurulması için aranan bir şart olarak düzenlenmiştir. Hal böyle iken, birbirine bitişik veya komşu olmayan parseller üzerinde toplu yapı kurulamayacağından bitişik veya komşu olmayan parselin ortak

¹⁶⁶ 18.05.1994 tarih ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu kararı, R.G. Tarih: 07.07.1994, R.G. Sayı: 21953.

¹⁶⁷ 22.07.2013 tarih ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu kararı, R.G. Tarih: 17.08.2013, R.G. Sayı: 28738, Tertip: 5, Cilt: 53.

¹⁶⁸ ŞENGÜL, s.289; GENÇ ARIDEMİR, s. 190.

¹⁶⁹ AKSAN NAR, s.49; Aksi yönde bkz. ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 248.

yer olarak tahsisi mümkün olmayacaktır. Toplu yapı kapsamı dışında kalan bu yerlerde KMK hükümlerinin uygulanması mümkün olmayacaktır¹⁷⁰.

KMK m.67'nin ikinci fıkrasında ise, toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerine değinilmiştir. Hükümün ikinci fıkrası gereği, ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılırlar. Yukarıdaki paragrafta değindiğimiz ortak yer niteliğindeki parsellerde olduğu gibi ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin buldukları parselin tapu sicilinde, bu ortak yerden faydalanacak bağımsız bölümler belirtilecektir. Böylelikle ortak sosyal ve alt yapı tesisleri hangi bağımsız bölümlere tahsis edildiği net bir şekilde belirlenmiş olacaktır¹⁷¹.

3) Vaziyet Planı ve Projeler Gereği Ortak Yerler

Ortak yerlerin belirlenme şekillerinden bir diğeri vaziyet planı ve proje ile belirlemedir. Toplu yapılarda vaziyet planı ve projeler KMK'nın 68. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hüküm gereği toplu yapılardaki ortak yer ve tesisler ile bunların kullanılış amacı ve şekillerinin, ilgili makamca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanan vaziyet planı ve projelerinde belirtilmesi gerekmektedir. Böylelikle toplu yapıların vaziyet plan ve projeleri ile ortak yerler ve bunların kullanılış amaç ve şekilleri belirlenmiş olacaktır. Vaziyet planı ve projeler bu yönüyle özellikle toplu yapıların ortak yer ve tesislerinin, bunların hangi bağımsız bölümlere tahsis edildiğinin belirlenmesi açısından önem taşımaktadır¹⁷².

5912 sayılı ve 23.06.2009 tarihli Kanununun 2. maddesiyle değişikliğe gidilmeden önce vaziyet planı, KMK'nın 12. maddesinin (a) bendinde düzenlenen, kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgeler arasında sayılmaktaydı. Bu madde hükmünde vaziyet planı, *birden çok yapılarda*

¹⁷⁰ GENÇ ARIDEMİR, s. 192-193.

¹⁷¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 49.

¹⁷² ÖKTEM ÇEVİK, s. 49, 64; TUZCUOĞLU, s. 2691.

yerleşimleri gösterir belge olarak tanımlanmıştı. KMK'nın 68. maddesinde ise vaziyet planı daha kapsamlı şekilde tanımlanmış ve *yapıların konumlarının, ortak nitelikteki yerler ve tesislerin, bunların kullanılış amaç ve şekillerinin, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, vaziyet planında düzenleneceği* belirtilmiştir¹⁷³.

26969 sayılı ve 16.08.2008 tarihli Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 4. maddesinin (j) bendinde ise vaziyet planı: *Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak onaylı imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış, mimarî projede yer alan yerleşim plânını* olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan vaziyet planının, mimari proje içinde yer aldığı anlaşılmaktadır. 5912 sayılı ve 23.06.2009 tarihli Kanununun 2. maddesi ile vaziyet planı KMK'nın 12. maddesinin (a) bendinden kaldırılarak, bu hükümde sadece mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi sayılmıştır. Ne var ki bu değişiklik, vaziyet planının kat mülkiyetinin kurulması için tapuya sunulması zorunluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. Zira, vaziyet planı, mimari projenin içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle madde hükmünde vaziyet planı açıkça belirtilmese de toplu yapı kapsamında kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan belgelerdendir¹⁷⁴.

Bir önceki başlıkta KMK'nın 67. maddesi ile ortak yer ve tesislerin tapu siciline kayıt ile belirleneceğini ve ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin tahsis edildiği bağımsız bölümlerin tapu siciline belirtileceğini açıklamıştık. Bu ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölüm veya bölümlerin kullanımına tahsis edildiği tapu siciline şerh edilmemesi halinde ise vaziyet planında yer alan düzenlemelere bakılacaktır. Ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden, toplu yapının

¹⁷³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 61.

¹⁷⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 62; GERMEÇ, 2. Bası, s.1277.

vaziyet planı ve projesinde belirlenen bağımsız bölüm malikleri yararlanacaktır¹⁷⁵. Örneğin; toplu yapı kapsamında bulunan tenis kortu, basket sahası gibi spor tesisleri, toplu yapının vaziyet planı ve projesi ile belli bir bloğa tahsis edilmişse, spor tesislerinden sadece vaziyet plan ve projesinde belirtilen bloğun bağımsız bölüm malikleri faydalanabilecektir.

4) Yönetim Planı Gereği Ortak Yerler

Her ne kadar yukarıda Klasik Kat Mülkiyeti açısından ortak yerlerin belirlenme şeklinde yönetim planına değinilmişse de, toplu yapı başlığı altında ayrıca ele alınması yerinde olacaktır. Toplu yapı kapsamında yönetim planı KMK'nın 70. maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca toplu yapılarda, toplu yapı kapsamındaki bütün yapı ve yerleri kapsayacak şekilde bir tek yönetim planı düzenlenir ve bu yönetim planı toplu yapı kapsamındaki bütün malikleri bağlar. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin (TYKDY) m.4/f.1-(1) bendinde yönetim planı ayrıca tanımlanmıştır. Yönetmelik hükmünde yapılan bu tanım KMK m.70 ile aynı doğrultuda olup, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim plânının olacağı düzenlenmiştir. TYKDY'nin m.6/f.1-(c) bendinde ise, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim plânının, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine ibraz edileceği belirtilmiştir. Anılan mevzuat hükümleri gereği, toplu yapılarda bütünlüğün sağlanması amacı ile her blok, ada veya parsel için ayrı ayrı değil, tüm bunları kapsayan tek bir yönetim planı düzenlenmelidir. Bu nedenle, toplu yapının bütünü için hazırlanan yönetim planında sadece toplu yapıya ait ortak yerlerin değil, toplu yapı kapsamında bulunan blok ve blok niteliği taşımayan yapılara ait ortak yerler ile ada ortak yerlerine ilişkin tüm hususların ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerekir¹⁷⁶. Ne var ki KMK m. 70 hükmü öğretide eleştirilmekte ve birden fazla

¹⁷⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 50.

¹⁷⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 68; GERMEÇ, s. 1298-1299.

parselde kurulu toplu yapılar bakımından her bir parsel için ayrı yönetim planının hazırlanarak tapuya ibraz edilmesi gerektiği savunulmaktadır¹⁷⁷.

KMK m.28’de düzenlenen klasik kat mülkiyetinde yönetim planına ilişkin belirttiklerimizden farklı olarak, toplu yapılara ilişkin yönetim planının 5711 sayılı Kanunla getirilen yönetime ilişkin hususları da içermesi gerektiğinden, toplu yapı yönetim planında ortak yerlerin yönetimine ilişkin düzenlemenin yer alması gerekir. Yine KMK m.28’de düzenlen yönetim planından farklı olarak toplu yapı yönetim planında, toplu yapının tüm bağımsız bölümlere tahsis edilen bağımsız parsel niteliğindeki ortak yerleri ile bir veya birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilen ortak yerlerin belirtilmiş olması gerekmektedir¹⁷⁸.

5) Toplu Yapı Ortak Yer Çeşitleri

KMK’nın 69. maddesinde ortak yerler; blok ortak yeri, blok niteliğinde olmayan yapılara özgülenen ortak yerler, ada ortak yeri ve toplu yapı ortak yeri olmak üzere dörde ayrılarak, bunların yönetim şekli üzerinde durulmuştur. Bu nedenle toplu yapılarda ortak yerlerin çeşitlerini bloğa ait, blok niteliğinde olmayan yapılara ait, adaya ait ve toplu yapıya ait ortak yerler olmak üzere dört ayrı başlık altında incelemek yerinde olacaktır¹⁷⁹.

a) Bloğa Ait Ortak Yerler

¹⁷⁷ Bu görüşü savunan yazarlara göre, birden fazla parselde kurulan toplu yapılarda KMK m.66/f.2 uyarınca kat mülkiyetinin kurulması esnasında her parselin ayrı ayrı dikkate alınacağı belirtildiğinden, her parselde kat mülkiyetinin kuruluş esnasında yönetim planının ibrazı gerekmektedir. Bu nedenle KMK m.70’ teki tek yönetim planının düzenleneceği hükmü KMK m.66/f.2 ile çelişmektedir. Ayrıca birden fazla parselde kurulu toplu yapılar için tek bir yönetim planının düzenlenmesi eşya hukukunun belirlilik ilkesine aykırılık teşkil etmesi sebebiyle de eleştirilmektedir. Bkz. ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 104, dp.174; Aynı yönde ve “tek yönetim planı” ifadesiyle, toplu yapının kurulacağı parsellerdeki kat maliklerinin toplu yapı kurma konusundaki iradelerinin ortak olması ve yönetim planlarına bu ortak iradenin yansıtılması gerektiğinin, kastedildiği yönünde bkz. GENÇ ARIDEMİR, s. 371-372.

¹⁷⁸ SİRMEN, s. 526; ÖKTEM ÇEVİK, s. 68 vd.

¹⁷⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 50.

Klasik kat mülkiyetinde kanun hükmü gereği ortak yerler KMK m.4/f.1-(a)-(b)-(c) benlerinde düzenlenmiş olup, Kanunun toplu yapılara ilişkin özel hükümler bölümünde bu konuda ayrıca bir düzenlemenin yapılmadığı görülmektedir. KMK'nın 74 maddesinde, Kanunun toplu yapılara ilişkin bölümünde özel hüküm bulunmayan hallerde, klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin toplu yapılara uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle, toplu yapı kapsamındaki bloğa ait ortak yerler belirlenirken, öncelikle KMK m.74'ün atfıyla KMK m.4 hükmünde belirtilen yerlerin kıyasen bloğa ait ortak yerlerden sayılıp sayılmayacağını tespit etmek gerekecektir. KMK m.4'te sayılan, anayapının mevcudiyeti ile sağlamlığı için ve yapı sakinlerinin güvenliği için her yapıda bulunması zorunlu olan yerler ile o yapıdaki kat maliklerinin ve yapı sakininin bağımsız bölümleri kullanırken yararlanılması zorunlu veya gerekli olan yerlerin, mutlak şekilde ortak yer sayılacağı kanaatinde olduğumuzu belirtmiştik¹⁸⁰. Bu doğrultuda KMK m.4/f.1'de sayılan; *temeller, ana duvarlar, giriş, kolon, perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, çatılar, merdivenler, genel giriş kapıları, sahanlıklar, antre ve koridorlar, bacalar, yağmur olukları* gibi blok yapının mevcudiyeti ve sağlamlığı için zorunlu olan ortak yerler ile *sığınak, yangın merdiveni* gibi blok kat maliklerinin ve blok sakinlerinin güvenliği için zorunlu olan ortak yerler; *kalorifer daireleri ve kalorifer tesisatı, kanalizasyon tesisatı ve çöp kanalları, su, havagazı ve elektrik tesisatının ana hatları, sıcak ve soğuk hava tesisatı, asansörler, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler* gibi bloktaki tüm kat maliklerinin ve blok sakininin bağımsız bölümleri kullanırken yararlanması gerekli olan yerler blok ortak yerleri olacaktır¹⁸¹. Blok yapının oturduğu zemin kapsamında kalan KMK.m.4/f.1 hükmünde belirtilen yerler kural olarak blok ortak yeri sayılacağından, KMK m.4/f.1'de sayılan genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve depolar, müşterek garajlar (otopark), kuyular, sarnıçlar, binanın genel su depoları, genel dam terasları blok yapının içinde bulunmaları halinde bloğa ait ortak yer olacak, ancak kat malikleri aralarında anlaşarak, blok yapı içerisinde bulunan

¹⁸⁰ Bkz. Birinci Bölüm, II, A, 1, s. 48-49.

¹⁸¹ ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 233; GENÇ ARIDEMİR, s. 160; AKSAN NAR, s. 46.

bu genel nitelikteki yerlerin diğerk blokların da ortak yeri olduğunu kararlařtırabileceklerdir¹⁸².

KMK m.4/f.1’de sayılmayan veya bloğun oturduğu zeminin dışında kalan yerlerin ise, kat maliklerinin iradesiyle bloğa ait ortak yer olarak özgülenmesi mümkündür¹⁸³. Ayrıca KMK m. 4/f.son hükmü yine kıyasen blok ortak yerleri için uygulanacağından, KMK m.4/f.1’de sayılmamış ve kat maliklerince kararlaştırılmamış olmakla birlikte, blok yapı içinde bulunan ve işin niteliği gereği ortak yer sayılması gereken yerler, KMK m.4/f/son’daki bu karine gereği blok yapı ortak yeri sayılacaktır.

Bu bağlamda yukarına belirttiğimiz kapsamda KMK’nın 4. maddesinde sayılan atık su - kullanma suyu tesisatı, kalorifer tesisatı, elektrik tesisatı gibi tesisatlar, bekçi odası, kazan dairesi, depo odaları, merdiven, korkuluk, ana giriş kapısı, bina girişi, asansör, hol ve merdiven aydınlatmaları gibi sadece bir bloğu ilgilendiren yerler ile tapu sicili, toplu yapı vaziyet plan ve projesi ya da toplu yapı yönetim planıyla bloğa özgülenen yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, çocuk parkı, bahçe vb. yerler¹⁸⁴ ve blok yapının içinde bulunan lobi, posta kutuları gibi yerler KMK m.4/f.son’daki karine gereği bloğa ait ortak yerlere örnek olarak verilebilir¹⁸⁵. KMK m.69/f.1 uyarınca; toplu yapı kapsamında bulunan yalnız bir bloğa ait bu ortak yerler, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilecektir.

b) Blok Niteliğinde Olmayan Yapılara Ait Ortak Yerler

¹⁸² ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 217; ÖKTEM ÇEVİK, s. 51; AKSAN NAR, s.46; GENÇ ARIDEMİR, s. 161.

¹⁸³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 51; GENÇ ARIDEMİR, s. 162.

¹⁸⁴ KISACIK, M. Şeref: *Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği*, İBD, C: 82, Sayı: 2, İstanbul 2008, s.1167; ÖKTEM ÇEVİK, s. 51.

¹⁸⁵ GENÇ ARIDEMİR, s. 161.

Toplu yapılarda, blok niteliği taşımayan yapılar yani bir bloğun parçası olmayan bağımsız bölümler de mevcut olabilir. Bir parselin tamamında blok niteliği taşımayan yapılar bulunabileceği gibi blok niteliği taşımayan yapılar ile blok yapıların aynı parselde yer alması da mümkündür. Blok niteliği taşımayan yapıların da elbette ortak yerleri olacaktır. Fakat blok ortak yerlerinde olduğu gibi KMK. 4/f.1’de sayılan mutlak ortak yerlerin kıyas yoluyla blok niteliğinde olmayan yapılar için de ortak yer sayılacağını söylemek doğru olmayacaktır. Zira, münferit ve müstakil yapılardan oluşan blok niteliğinde olmayan yapıların *temelleri, ana duvarları, kiriş, kolon, perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanları, tavan ve tabanları, çatıları, merdivenleri* diğer bağımsız bölümlerle ortak olma özelliğini taşımayacağından ortak yer niteliğinde olmayacaktır. Ancak *kanalizasyon tesisatı, ortak çöp kanalları, su ve elektrik tesisleri ve ortak alt yapı tesisleri* gibi yer ve şeyler blok niteliğinde olmayan yapılar için de ortak olma özelliği taşıyacağından bunların ortak yeri sayılacaktır. Bunun haricinde KMK m. 4/f.son hükmündeki karine gereği ortak yer sayılması gereken yerler ile kat maliklerinin iradesiyle ortak yer olarak özgülenen yerler blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yerleridir¹⁸⁶.

KMK m.69/f.1’in devamı hükmüne göre; bir parselde ait ortak yerler, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından yönetilecektir. Bu durumda bir ayrıma gidilmesi faydalı olacaktır. İlk olarak; bir parselde sadece blok niteliği taşımayan yapıların olması halinde bu parseldeki ortak yerler (bahçeler, garaj vb.) veya sadece blok niteliği taşımayan yapıların kullanımına özgülenen yüzme havuzu, yürüyüş parkuru gibi spor tesisleri, blok niteliği taşımayan yapıların ortak yerleridir ve bu yerler blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu tarafından yönetilecektir¹⁸⁷. İkinci olarak ise; aynı parselde blok niteliği taşımayan yapılar ile blok yapıların birlikte mevcut olması durumudur. Hem blok yapıya hem de blok niteliğinde olmayan yapıya birlikte

¹⁸⁶ GENÇ ARIDEMİR, s. 164.

¹⁸⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

özgülenen ortak yerler ise, o parselin ortak yerleridir ve parselde bulunan bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından oluşan kat malikleri kurulunca yönetilecektir.

c) Adaya Ait Ortak Yerler

Adaya ait ortak yerler ve bunların yönetimi KMK m.69/f.2'de düzenlenmiştir. Bir adada birden fazla parselin yer alması durumunda, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulu tarafından yönetilecektir. Bir adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayısının, yönetim kurulunun toplanması ve karar alınmasını zorlaştıracak derecede çok olabileceği ihtimalini göz önüne alan kanun koyucu, hükmün devamında yönetim yetkisinin ada temsilciler kuruluna devredilebileceği düzenlenmiştir. Ada temsilciler kurulu üyelerinin nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirlenebilir. Yönetim planında bir düzenleme yapılmamışsa, ada temsilciler kurulu; blok yapıları temsilen her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ile blok niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşacaktır. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Tüm adaya hizmet eden ısınma sistemi ya da adaya tahsis edilen yüzme havuzu, otopark adaya ait ortak yerlere örnek olarak verilebilir¹⁸⁸.

d) Toplu Yapıya Ait Ortak Yerler

Toplu yapıya ait ortak yerler, kanun hükmündeki ayrıma göre ortak yer niteliğinde parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesisleri başlıkları altında inceledikten sonra, bunların niteliğine göre ortak hizmet yerleri ile ortak koruma yerleri olma özelliklerine değinilecektir.

¹⁸⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 52; GENÇ ARIDEMİR, s. 169; AKSAN NAR s. 47; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 240.

aa) Kanun Hükümündeki Ayırma Göre

Toplu yapılarda ortak yerlerin düzenlendiği KMK'nın 67. maddesinde toplu yapıya ait ortak yerlerin, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanma ve faydalanmasına tahsis edilen parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesislerinden oluştuğu görülmektedir. Madde hükmünde belirtilen bu yerler sınırlayıcı nitelikte olmayıp, bunların haricinde yapısı, konumu ve kullanım amacı ortak yer niteliğinde olan başka yer ve tesislerin de yer alması mümkündür. Ayrıca toplu yapı ortak yerleri, elbette KMK'nın 4. maddesinde sayılan ortak yerler ile birlikte değerlendirilmelidir¹⁸⁹. KMK m. 4 bağlamında ortak yerlere yukarıdaki başlıklarda detaylıca değinilmiş olup, bu kısımda KMK m.67 çerçevesinde ortak yerlerin çeşitlerine değinilecektir. Bu bağlamda toplu yapıya ait ortak yerleri, kanun hükümündeki ayırma göre ortak yer niteliğinde parseller ile ortak sosyal ve alt yapı tesisler alt başlıklarıyla inceleyeceğiz.

aaa) Ortak Yer Niteliğindeki Parseller

KMK'nın 67. maddesinin birinci fıkrası gereği bir parselin ortak yer olabilmesi için;

- (i) parselin toplu yapı kapsamında bulunması¹⁹⁰,
- (ii) parselin bütünüyle¹⁹¹ toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş olması ve
- (iii) parselin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilmesi gerekir.

Ortak yer niteliğindeki parseller, komşu parsel toplu yapılarına özgü ortak yerlerdir. Klasik kat mülkiyetinde ve tek parsel toplu yapılarda ortak yer niteliğinde

¹⁸⁹ PULAK, s. 567; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

¹⁹⁰ Bu konudaki tartışma için bkz, Birinci Bölüm, II, B, 2, s.58-59

¹⁹¹ Hükümün genişletici yoruma tabi tutulması gerektiği yönünde bizim de katıldığımız görüş için bkz. Birinci Bölüm, II, B, 2, s. 58.

parselin olması mümkün değildir. Ortak yer niteliğindeki parseller ayrı bir mülkiyete konu olabilecek iken, parselin malik hanesine kişi yerine toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılmakta ve böylelikle eşyaya bağlı mülkiyet niteliğinde ortak yer meydana getirilmektedir. Bu sebeple, eşyaya bağlı mülkiyete konu ortak yer niteliği taşımaktadır¹⁹².

KMK'nın 4. maddesinde sayılan ortak yerlerin tapuda ayrı sayfa açılarak tescili söz konusu değil iken¹⁹³, KMK m.67 ile ortak yer niteliğinde parsellerin tapuya tescili öngörülmüştür. Bu bağlamda KMK'nın 67. maddesinde düzenlenen toplu yapı ortak yerlerinin tapu siciline tescil edilme şartı bakımından KMK'nın 4. maddesinde belirtilen ortak yerlerden farklılık arz ettiği görülmektedir¹⁹⁴. Ek olarak şunu da belirtmek gerekir ki, ortak yerden faydalanan bağımsız bölüm ve parsellerin beyanlar hanesine ise, ortak yer olarak tahsis edilen parselin numarası ile hangi parsel ve bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna dair kayıt düşülür¹⁹⁵. Böylelikle ortak yer niteliğindeki parsel ile bağımsız bölümler arasındaki bağlantı kurulmuş olur.

Öktem Çevik'e göre; bu şekilde tapu siciline kaydedilen, ayrı bir parsel üzerinde yer alan ortak yerler ve tesislerden, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin hepsi kullanma ve bunlardan faydalanma hakkına sahip olacaklardır. Ortak yerlerin ayrı bir veya birden fazla parselde yer alması önem teşkil etmektedir. Zira, ortak yerlerin ayrı bir veya birden fazla parselde yer alması, ortak yeri, diğer parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin yararlanabileceği bağımsız bir parsel haline getirecektir. Ortak yer niteliğindeki bu ayrı ve bağımsız parselde tüm

¹⁹² ŞENGÜL, Ortak Yer ve Tesisler, s. 207.

¹⁹³ Özel düzenlemeler gereği tescil edilmesi zorunlu olan ortak yerler hariç olmak üzere, genel itibarıyla klasik kat mülkiyetinde belirtilen ortak yerlerin tapuda ayrı sayfaya tescili söz konusu değildir. Örneğin bkz. 25.08.1988 tarih ve 19910 R.G. sayılı Sığınak Yönetmeliği madde 13: "...Sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir."

¹⁹⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 54; PULAK, s. 567.

¹⁹⁵ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2008/1, 1651 sayılı Genelge, bkz:

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/20081-sayili-kat-mulkiyeti-kanununda-degisiklik-hk-genelge>

bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına açık olan spor tesisleri, kreşler ve parklar, havuzlar, oyun ve gezinti yerleri, bisiklet ve yürüyüş parkurları gibi sosyal tesisler, otoparklar, yönetici, kapıcı, teknisyen daireleri, çamaşır kurutma yerleri yer alabilir¹⁹⁶.

bbb) Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri

Bir üst başlıkta ifade edildiği üzere; KMK m.67/f.1’de düzenlenen ortak yer niteliğindeki parseller, bütünüyle toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilen ve tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılan parsellerdir. Yani KMK m.67/f.1’de, toplu yapıda bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanabileceği ortak yer için ayrı bir parsel tahsis edilmesi söz konusudur.

KMK m.67/2’de düzenlenen ortak sosyal ve alt yapı tesisleri ise; ayrı bir parsel tahsis edilmeksizin toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin kullanım ve faydalanmasına tahsis edilen ortak yerlerdir. KMK m.67/f.2’deki düzenlemenin birinci fıkradan farkı, ikinci fıkrada düzenlenen ortak yerler için ayrı bir parsel tahsis edilmemiş olmasıdır. Toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel ve yapıya bakılmaksızın tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaklardır¹⁹⁷.

Toplu yapı kapsamında bulunan bir su deposu, havuz, toplantı salonu, lokal gibi sosyal ve altyapı tesisi, bulunduğu parseldeki bağımsız bölümlerin doğrudan ortak yeri sayılmazlar. Bunlar buldukları yapı ve parselde bakılmaksızın, ortak kullanma ve faydalanmaya tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yerleri sayılırlar. Bir sosyal ve altyapı tesisi, doğrudan yer aldığı yapı veya parseldeki bağımsız bölümlere tahsis edilebileceği gibi o parselle birlikte başka parsellerdeki veya toplu yapının tamamındaki tüm bağımsız bölümlere tahsis edilebilirler. Bu

¹⁹⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 54.

¹⁹⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 58.

düzenleme ile birlikte, toplu yapılarda uygulamada pek sık rastlanan, örneğin havuz gibi ortak tesisin bulunduğu parsel maliklerinin, diğer bağımsız bölüm maliklerinin kullanımını engellediği uyuşmazlıklara çözüm getirilmiş¹⁹⁸ olmasına rağmen, bununla birlikte başka tartışmalara neden olmuştur. Ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, kendisi ile aynı parsel veya yapı içinde bulunan bağımsız bölümlere tahsis edilmemesi halinde, bu bağımsız bölümlerin ortak sosyal ve altyapı tesisleriyle aynı parsel veya yapıda yer almasına rağmen bunlardan yararlanıp yararlanamayacağı sorununun doğurmuştur. Yani bu defa havuz, bulunduğu parseldeki bağımsız bölümlere tahsis edilmeyip, komşu parseldeki bağımsız bölümlere tahsis edilmiş ise, havuz ile aynı parselde yer alan bağımsız bölüm maliklerinin havuzdan yararlanmayacağı sonucuna mı varılacaktır?¹⁹⁹ Kanun hükmü her ne kadar bu duruma olanak veriyormuş gibi görünse de, kat mülkiyeti hukukunun temel amacı göz önüne alındığında kanaatimizce, bir parsel veya yapıda bulunan ortak yerler ancak ve ancak bulunduğu parsel ve yapıdaki bağımsız bölümler ile birlikte başka parsel veya yapıdaki bağımsız bölüme tahsis edilebilirler. Yani bir ortak sosyal ve altyapı tesisinin içinde bulunduğu parsel veya yapı bağımsız bölümlerinin ortak yeri sayılmayarak başka parsel veya yapılardaki bağımsız bölümlere ortak yer olarak tahsisi, Kat Mülkiyeti Hukukuna aykırılık teşkil edeceğinden mümkün olmayacaktır. Hükmün bu çerçevede amacına uygun yorumlanarak daraltılması yerinde olacaktır.

Pulak, KMKm.67/f.2'ye farklı bir bakış açısı getirerek iki şekilde yorumlamıştır: İlk yorumuna göre; toplu yapı kapsamındaki ortak sosyal ve altyapı tesislerinin bütün bağımsız bölümlerin ortak yeri olması şart olmayıp, yalnızca tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olduğudur. Bu yorum şekline göre toplu yapı kapsamındaki bazı ortak sosyal tesisler eklenti haline dönüşecek ve kafeterya, spor salonu gibi ortak sosyal tesislere, tahsis edilmeyen kat maliklerinin girememesi sonucu doğacaktır. Yazara göre bu yorum şekli ile toplu yapı

¹⁹⁸ GERMEÇ, 2. Bası, s.1275; YAVUZ, Nihat: 5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplu Yapıların (Sitelere) Yönetimi, Ankara 2009, s. 5; ÖKTEM ÇEVİK, s. 59.

¹⁹⁹ TUZCUOĞLU, s. 2688-2689.

kapsamındaki bazı ortak sosyal tesislerin eklenti haline dönüştürülmesi Kanunun bütünlüğüne aykırılık teşkil etmektedir. Yazarın tasvip ettiği ikinci yorum şekline göre ise; madde hükmünde bulunan “*sosyal ve*” ibaresi yok sayılmalıdır. Böylelikle madde hükmü; toplu yapı kapsamında bulunan sadece alt yapı tesislerini, bulunduğu parsel veya yapıya bakılmaksızın tahsis edildiği bağımsız bölümlerin ortak yeri haline getirecek ve sosyal tesislerin ise birkaç yapıya veya bağımsız bölüme tahsis edilmesi mümkün olmayacak ve bundan kaynaklanacak sorunlar da çözüme kavuşmuş olacaktır²⁰⁰. Kanaatimizce böyle bir tahsisin yapılması Kat Mülkiyeti Hukukunun amacına ve ortak yer ile sosyal tesislerin hukuki niteliğine aykırı düşeceğinden, bağımsız bölümün kendisi ile aynı parsel veya yapıda bulunan havuzdan yararlanmasına engelleyen tahsis hukuka aykırı olacaktır.

bb) Niteliğine Göre

Toplu yapıya ait ortak yerleri, ortak yerin niteliğini göz önüne alarak ortak hizmet yerleri ve ortak koruma yerleri olarak sınıflandırmak mümkündür²⁰¹.

aaa) Ortak Hizmet Yerleri

Toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa korunma, kullanma ve faydalanmasına hizmet eden sosyal tesisler, yüzme havuzları, garajlar, parklar, yürüyüş alanları ile toplu yapının bakımı, korunması ve işletilmesine yarayan tesisat, şebeke, trafo, direkler ve aydınlatmalar, çevre duvarlar, çitler, yeraltı tesisatı, bekleme barınakları toplu yapının ortak hizmet yerleridir²⁰².

bbb) Ortak Koruma Yerleri

Kat maliklerini ve yapıyı korumaya yarayan ortak yerler olduğu gibi korunması gereken ortak yerlerde mevcuttur. Toplu yapının korunması gereken

²⁰⁰ PULAK, s. 568 vd. Aynı yönde: ÖKTEM ÇEVİK, s. 60.

²⁰¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 57.

²⁰² ÖKTEM ÇEVİK, s. 57-58.

ağaç, bitki örtüsü yeşil alanları ve benzeri yerler ile toplu yapının estetik görünüm ve bütünlüğünü oluşturan ortak yerler ortak koruma yerleridir²⁰³.

III. ORTAK YERLERİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Ortak yerlerin hukuki niteliğini incelemeyden önce kat mülkiyetinin hukuki niteliğine değinmek faydalı olacaktır.

A. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği

Bireylere ait özel mülkiyet, Anayasanın 35. maddesiyle güvence altına alınmış ve Türk Medeni Kanunu'nda ("TMK") düzenlenmiştir. Özel mülkiyet, eşya üzerindeki hak sahibi sayısının bir veya birden çok kişi olması yönüyle, "ferdi mülkiyet (tek kişi mülkiyeti)" ve "birlikte mülkiyet" olarak ayrıma tabi tutulmuştur. TMK'nın Eşya Hukuku kitabının 683. maddesinde mülkiyet hakkının içeriği düzenlenmiş, devamı hükümlerinde ise birlikte mülkiyet türleri hüküm altına alınmıştır. Birlikte mülkiyet, eşya hukukunun tipe bağlılık ilkesi gereği, ancak ve ancak kanunda düzenlenen hallerde ve kanunu belirlediği türler kapsamında mümkündür. Türk Medeni Kanunu birlikte mülkiyeti, paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti olmak üzere iki şekilde düzenlemiştir. Kat mülkiyetine ilişkin herhangi bir yasal düzenlemenin ise TMK'da yer almadığı görülmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun mülkiyete ilişkin hükümlerinde kat mülkiyetinden bahsedilmemesine karşın, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile anagayrimenkulün bağımsız bölümleri üzerinde mülkiyet hakkının kurulmasına imkân veren özel bir mülkiyet şekli olarak kat mülkiyeti düzenlenmiştir²⁰⁴. Bu bağlamda kat mülkiyetinin, eşya hukukunun belirlilik prensibinin istisnası olarak düzenlendiğini söylemek mümkündür. Zira konu ve içerik olarak birbirinden farklı iki hakkı içinde barındıran kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde bağımsız ferdi mülkiyet hakkı

²⁰³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 58.

²⁰⁴ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 346; ÖZTAŞ, s. 6; SİRMEN, s. 488.

tanırken, ortak yerler ile arsa üzerinde ise paylı mülkiyet hakkı tanımaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu her bağımsız bölüme ayrıca değeri ile orantılı arsa payı tahsis edilmesini zorunlu kılarak, anagayrimenkulün üzerinde bulunduğu arsa ile ortak yerler üzerinde müşterek mülkiyet hükümlerine göre bu pay oranında malik olma imkânı vermiştir²⁰⁵. İşte kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerindeki özel nitelikli bağımsız ferdi mülkiyet hakkı ile arsa ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkının birbiriyle bağlantılı olduğu özel bir mülkiyet türüdür²⁰⁶.

Ne var ki bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının niteliği konusunda doktrinde fikir birliği mevcut olmayıp, kat mülkiyeti sisteminin temeli ve hukuki niteliği tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız baskın görüşe göre kat mülkiyeti; temelini bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkından alan, arsa payı ve ortak yerlerdeki mülkiyet payı ile bağlantılı, ayrı bir özel mülkiyet çeşididir²⁰⁷. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, arsa üzerindeki paylı mülkiyet payını değil, bağımsız bölüm üzerindeki ferdi mülkiyeti temel alarak kat mülkiyeti hakkını düzenlemiştir. Bu nedenle kat mülkiyeti, tapu kütüğünde paylı mülkiyet paylarına değil, her bir bağımsız bölüme sayfa açılması suretiyle kurulmaktadır. Bu durum kat mülkiyetinin bağımsız bir özel mülkiyet çeşidi olduğunu göstermektedir.

Azınlıktaki görüş ise, Türk sisteminin İsviçre ve Alman sistemiyle uyduğunu savunmakta ve İsviçre Hukukunda olduğu gibi kat mülkiyetinin paylı mülkiyetin bir türü olduğunu ileri sürmektedirler²⁰⁸. Oysa, Alman Kat Mülkiyeti

²⁰⁵ **ERTAŞ**, s. 414; **EREN**, s. 146.

²⁰⁶ **EREN**, s. 147; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 4; Kat mülkiyetinin bağımsız bölümler, eklentiler ve ortak yerler üzerinde bireysel mülkiyeti ile birlikte mülkiyetin bir arada bulunduğu kendine özgü bir mülkiyet hakkı olduğu yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.41.

²⁰⁷ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 346; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 4; **ÖZTAŞ**, s. 6, dp.8. Aynı yönde bkz: **AKİPEK**, Jale G.: *Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti*, ABD., C: 23, S:3, 1966, s. 478; **REİSOĞLU**, Safa: *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 4. Bası, Ankara 1976, s. 28; **TEKİNAY**, s. 8; **ESENER/GÜVEN**, 5. Bası, s. 267; **KURŞAT**, Zekeriya: *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi*, İstanbul 2008, s.39.

²⁰⁸ Aynı yönde bkz. **SUNGUBEY**, İsmet: *Medeni Kanun Ön tasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar*, İstanbul 1972, s. 32; **KARAHASAN**, s.52 vd.; Kaldı ki aksi yöndeki ağırlıklı görüşü savunan yazarlar dahi, kat mülkiyetinin paylı mülkiyetin bir türü olarak düzenlenmemesi sebebiyle Kanunu eleştirmektedirler. Bkz. **ÖZTAŞ**, s.6, dp. 8.

Kanunu KMK'nın aksine, bağımsız bölümler üzerindeki özel mülkiyeti değil, arsa payı üzerindeki paylı mülkiyet payını temel alarak, tapu kütüğünde paylı mülkiyet payına sayfa açılması esasını kabul etmiştir²⁰⁹. Bu nedenle bu görüşü savunan yazarlara göre; hukukumuzda tapu kütüğünde bağımsız bölümlere sayfa açılması temelini, bu bağımsız bölümlerden tek başına yararlanma hakkı veren paylı mülkiyet payından almaktadır. Eşya üzerinde egemenlik hakkı sağlayan bir hak olarak aynı hak, ancak ve ancak mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklardan doğabilir. Türk Medeni Kanunu'nda özel mülkiyet türleri belirli iken, bunlardan ayrı bir mülkiyet türü üretmek mümkün olmamalıdır²¹⁰.

Kanaatimizce hukuk kurallarının zaman içinde değişen koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Zira günümüzde şehirlerimizde müstakil yapılar yok denecek kadar azalmış ve yerini çok katlı binalara, yüzlerce bağımsız bölümü içinde barındıran, gökdelenlerden oluşan sitelere bırakmıştır. Ülkemizdeki konutların ve işyerlerinin büyük çoğunluğu, tapuda 634 sayılı Kat Mülkiyeti hükümlerine göre kayıtlıdır. Kat mülkiyetli taşınmazların malikleri, söz konusu taşınmazı, ne anagayrimenkulün arsasından pay almak gayesiyle, ne de sırf ortak yerlere paylı malik olma gayesiyle edinmektedirler. Maliklerin kat mülkiyetli taşınmazı edinme sebebinin temelinde, bağımsız bölüme malik olma gayesi yer almaktadır. Bu nedenle, toplumsal ihtiyaçların değişmesi ile birlikte farklı mülkiyet türlerinin oluşması pek tabii olduğundan, bu görüşün toplumsal ihtiyaçların hukuken giderilmesine elverişli olmadığı kanaatindeyiz.

B. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Hukuki Niteliği

KMK'nın 16. maddesi gereği ortak yerler paylı mülkiyet hükümlerine tabidirler. Birlikte mülkiyetin bir türü olan paylı mülkiyet, TMK'nın m. 688 ve devamı hükümlerinde düzenlenmektedir. Paylı mülkiyet, maddi olarak bölünmemiş

²⁰⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, 13. Bası, s. 490, dp. 22.

²¹⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s.6, dp.14; SUNGURBEY, İsmet: *Medeni Hukuk Eleştirileri*, Cilt:2, İstanbul 1970, s.110-113.

tek bir eşya üzerinde ve eşyanın tamamında, birden çok kimsenin belli paylarla birlikte malik olduğu bir “birlikte mülkiyet çeşidi”dir. Burada tek bir eşya üzerinde tek ve bölünemeyen bir mülkiyet hakkı olmakla birlikte, mülkiyet hakkını payları oranında kullanmaya yetkili olan birden çok malik vardır ve bunlara paydaş denir. Bu nedenle paylı mülkiyetin hem bireysel, hem de topluluk yönü bulunmaktadır. Eşyanın mülkiyetine sahip olma, paylı mülkiyetin bireysel ayağını oluşturmaktadır. Paydaşların eşyayı kullanma hakları, eşya ile olan ilişkilerinden kaynaklanmakta olup, bireysel alan dahilindedir. Ne var ki söz konusu kullanma hakkı tek bir malike değil, birden çok paydaşa aittir. Bu nedenle malik, paydaşlar topluluğunun (paylı mülkiyet birliğinin) parçası olmaya mecburdur. Paydaşlar topluluğu ise, paylı mülkiyetin topluluk alanını oluşturmaktadır. Paylı mülkiyette tek bir eşya üzerinde birden çok paydaşın egemenlik hakkı mevcut olduğundan, paydaşların birbirlerinin haklarını ihlal etmeden kendi haklarını kullanabilmeleri, bazı yükümlülükleri içerir topluluk düzeninin varlığını gerekli kılmıştır. Paylı mülkiyetin bireysel ve topluluk alanına ilişkin özetle şunu diyebiliriz ki; paydaşların eşyadan yararlanma hakları bireysel alanı oluştururken, eşyadan yararlanma düzeni ise topluluk alanını oluşturmaktadır²¹¹.

Ancak şunu ilave etmek isteriz ki paylı mülkiyette, bir diğer birlikte mülkiyet türü olan elbirliği mülkiyetinde olduğu kadar topluluk ilişkisi ön planda değildir²¹². Aksine burada ön planda olan eşyaya malik olma durumudur. Paydaşların yegâne amacı eşya üzerindeki mülkiyet hakkını elde etmektir. Zira paylı mülkiyet malikleri, eşyaya malik olabilmek için topluluğun parçası olmuşlardır. Topluluğun oluşmasının sebebi eşyaya malik olma gayesidir. Topluluğun amacı ise, mülkiyet hakkının kullanılması esnasında paydaşların birbirlerinin hakkını ihlal etmesini önleyerek topluluk ilişkisini yönetmek, eşyayı korumak ve ondan yarar

²¹¹ ÖZTAŞ, s. 3-8.

²¹² Elbirliği mülkiyetinde birlikte maliklerin arasında, mülkiyet hakkından bağımsız olarak önceden var olan bir kişisel ilişki mevcuttur. Bu nedenle, elbirliği maliklerinin oluşturduğu topluluk, elbirliği mülkiyetinden önce meydana gelmiş olur. Elbirliği ortaklığı olarak adlandırılan bu topluluk, ancak kanunda öngörülen hallerde meydana gelir. Elbirliği mülkiyetinin asıl amacı eşya üzerinde mülkiyet hakkını elde etmek değildir. Bu nedenle elbirliği mülkiyetine ağır basan taraf, kişisel ilişkilerin yoğun olduğu topluluk alanıdır. Ayrıntı için bkz. ÖZTAŞ, s. 8-9.

sağlamaktır. Paylı mülkiyetin sona ermesi ile paylı mülkiyet topluluğu kendiliğinden sona ereceği gibi, paydaş olma sıfatı son bulunca topluluğa üyelik de son bulacaktır²¹³.

İşte kat mülkiyetine konu anagayrimenkulün ortak yerlerine, bağımsız bölüm malikleri paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar²¹⁴. Ortak yerlerin hukuki niteliği paylı mülkiyet olmakla birlikte, paylı mülkiyetin özel bir türü olduğunu söylemek gerekir. Zira ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet TMK kapsamındaki paylı mülkiyetten bazı yönleriyle aşağıda değinileceği üzere farklılık göstermektedir.

Bu farklılıklardan ilki; paylı mülkiyette paydaşların temel amacı eşya üzerindeki mülkiyet hakkını elde etmek olduğunu belirtmiştik. Ortak yer paydaşının ise asıl amacı ortak yer üzerindeki mülkiyet hakkını elde etmek değil, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını elde etmektir. Yani bağımsız bölüm maliki, paylı mülkiyete konu olan ortak yerlere değil, bağımsız bölüme malik olma gayesi ile paydaşlar topluluğunun üyesi olmuştur.

İkinci fark ise, ortak yerlerdeki mülkiyet hakkı bağımsız ve başlı başına bir mülkiyet değildir. Paydaşın ortak yere malik olabilmesi için bağımsız bölümün maliki olması gerekmektedir. Bağımsız bölüme malik olan kişi kendiliğinden ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da malik olacaktır. Ayrıca ortak yer üzerindeki mülkiyet payı, bağımsız bölüme özgülenmiş olan arsa payından gelmektedir. Bu nedenlerle ortak yerlerdeki mülkiyet hakkı eşyaya bağlı bir mülkiyettir²¹⁵.

²¹³ ÖZTAŞ, s.10-12.

²¹⁴ Arsa payı ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyetin eşyaya bağlı borç ilişkisi olduğu yönünde bkz. EREN, s. 149, 155.

²¹⁵ Ortak yerler üzerinde eşyaya bağlı paylı mülkiyet hakkı olduğu hususunda bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 694; Ortak yerlerde arsa payına bağlı, eşyaya bağlı paylı mülkiyet hakkının söz konusu olduğu yönünde bkz. GENÇ ARIDEMİR, s. 201; Aksi yönde bkz. ARPACI, Yönetim, s.31; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 309.

Üçüncü fark; TMK hükümlerine göre paylı mülkiyette paydaşların ön alım (şuf'a) hakları mevcut iken, ortak yerler paylı mülkiyet hükümlerine tabi olmakla birlikte KMK m.8 gereği paydaşların ön alım hakkı yoktur. Her ne kadar kanuni ön alım hakkı kanunla tanınmamış olsa da KMK m.8/f.3, kat maliklerine aralarında akdedecekleri sözleşme ile bağımsız bölümlere ilişkin birbirlerine ön alım hakkı tanımalarına imkân vermektedir. Bağımsız bölümlerin mülkiyetine ilişkin sözleşmede kararlaştırılacak ön alım hakkı ortak yerleri de kapsayacağından, kat malikleri arasında böyle bir sözleşmenin akdedilmesi, ortak yerlere ilişkin de ön alım hakkını doğuracaktır. Kat maliklerinin ön alım hakkına ilişkin aralarında akdettikleri bu sözleşmeyi kat mülkiyeti kütüğüne şerh etmeleri durumunda, TMK m.1009/f.2 kapsamında artık bu hak, bağımsız bölümün mülkiyetini sonradan edinecek kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelecektir²¹⁶. Ayrıca TMK hükümlerine göre paydaşlar, paylı mülkiyeti oluşturan ortaklığın giderilmesini talep etme hakkına sahiplerken, KMK m.7 hükmü gereği kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyetin sona erdirilmesi için ortaklığın giderilmesini talep etmeleri de mümkün değildir²¹⁷.

Dördüncü fark; maliklerin ortak yerleri kullanırken diğer paydaşların haklarını ihlal etmeme yükümlülüğü temelini, paylı mülkiyet hükümlerinden değil TMK m. 737'de düzenlenen komşuluk hukuku hükümlerinden almaktadır²¹⁸. Zira ortak yerin paydaşları, bir anagayrimenkulün bağımsız bölümü maliklerinden, yani komşulardan oluşmaktadır.

Son olarak; maliklerin ortak yerdeki kullanım yetkileri paylı mülkiyet hükümlerinden farklılık göstermektedir. Zira paylı mülkiyet hükümlerine göre paydaşlar mülkiyete konu eşyayı kullanım yetkileri TMK m. 688 vd. hükümlerine göre tayin edilecek iken, ortak yerler için KMK m.16 hükmü esas alınacaktır. KMK m..16/f.2 gereği bazı ortak yerlerde kullanım hakkı arsa payı ile orantılı iken bazı

²¹⁶ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 414; AYAN, s. 485

²¹⁷ AKSAN NAR, s. 54; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 737.

²¹⁸ Bkz. İkinci Bölüm, II, A, 1.

ortak yerlerde ise, pay oranına bakılmaksızın bütün malikler eşit şekilde kullanım hakkına sahiptir²¹⁹. Tüm bunlar göz önüne alındığında kanaatimizce ortak yerlerde, TMK'daki klasik paylı mülkiyetten farklı, KMK çerçevesince ortaya çıkan “özel nitelikli bağlı paylı mülkiyetin” söz konusu olduğunu söylemek kanaatimizce yerinde olacaktır.

C. Ortak Yerler ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı

KMK m.6/f.2'nin son cümlesinde bağımsız bölümün devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde ortak yerlerin de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiraya verilmiş olacağı hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm bize ortak yerlerdeki mülkiyetin eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet olduğunu göstermektedir. Bundan kasıt, ortak yerin kaderinin bağımsız bölümün hukuki durumuna bağlı olduğudur. Yani bağımsız bölümün maliki ortak yerinde malikidir ve ortak yerler bağımsız bölümden ayrı olarak başkasına devredilemeyecek, kiraya verilemeyecek ve aynı hakla kayıtlanamayacaktır. Bağımsız bölümün devredilmesi veya kiraya verilmesi halinde ise, ortak yerler de kendiliğinden devir işleminin veya kira sözleşmesinin kapsamına girecek, malikin ortak yerlerdeki kullanma hakkı yeni malike veya kiracıya geçecektir. Özetle bir malikin ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payını kiraya vermesi, devretmesi yahut aynı hakla kayıtlaması mümkün değildir. Zira gerek kira akdi gibi kişisel hak doğuran hukuki işleme gerekse, mülkiyetin devri, rehini gibi aynî hak doğuran hukuki işleme yalnızca bağımsız bölüm konu olur. Ortak yerler ise bağımsız bölümün hukuki kaderine tabi olduğundan, yapılan işlem ortak yerin üzerinde kendiliğinden aynı hukuki sonucu doğurur²²⁰.

D. Toplu Yapılarda Ortak Yerlerin Hukuki Niteliği

²¹⁹ Kullanma hakkı oranları için bkz. İkinci Bölüm, I, C, 2, 3.

²²⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 698; ÖKTEM ÇEVİK, s. 5-6.

Yukarıda değindiğimiz hususlar toplu yapılardaki ortak yerleri için de geçerli olup, tekrara düşmemek adına yukarıdaki başlıklarda yaptığımız açıklamalara atıfta bulunmakla yetiniyoruz. Ek olarak belirtilmelidir ki, KMK m.67/f.1’de düzenlenen toplu yapı ortak yerlerinden olan ortak yer niteliğindeki parsellerin malik hanesine tahsis edildiği toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılmaktadır. Bütünüyle toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş olan söz konusu ortak yer niteliğindeki parseller için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılarak bu sayfaya kaydı yapılmaktadır. Ortak yer niteliğindeki parsellerin malik hanesine, bir gerçek veya tüzel kişinin değil, tahsis edildiği parsellerin ada, parsel blok ve bağımsız bölüm numarasının yazılması, ortak yer niteliğindeki parsellere bu yönüyle de eşyaya bağlı mülkiyet niteliği kazandırmaktadır. Ayrıca ortak yer niteliğindeki parselin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasının malik hanesine tahsis edildiği ada, parsel ve bağımsız bölüm numaralarının yazılması, tahsis edildiği bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devredilmesi durumunda, ortak yer niteliğindeki parsellerin malik hanesinde bir değişiklik yapılmasına gerek kalmamasını sağlamıştır.

Bir parsel ya da yapıda bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin başka parsel ya da yapıdaki bağımsız bölümlere tahsisini sağlayan KMK m.67/f.2 hükmü gereği ortak yerlerin hukuki niteliği ise öğretilerde tartışmalıdır. Bizim katıldığımız görüşe göre²²¹, KMK m.16 hükmü gereği kat maliklerinin ortak yerlerde paylı mülkiyeti söz konusu olup, KMK m.74 atfıyla bu hüküm toplu yapı ortak yerleri için de geçerli olacağından, KMK m.67’de düzenlenen ortak yerlerde, tahsis edildikleri bağımsız bölüm maliklerinin paylı mülkiyeti söz konusudur. Bizim de katıldığımız görüşe göre, bu ortak yerlerde tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin arsa payı oranında eşyaya bağlı paylı mülkiyet söz konusu olacaktır. Öğretilerdeki diğer görüşe göre²²² ise, KMK m.67/f.2 kapsamındaki ortak yerler ile tahsis

²²¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 60; AKSAN NAR, 50-51.

²²² GENÇ ARIDEMİR, s. 203-204; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s.103, 223 vd.; ÖZMEN/KIR, s. 146 vd.

edildikleri bağımsız bölüm arasında eşyaya bağlı borç ilişkisi mevcuttur. Ortak yerin bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm maliklerinin bu ortak yerde arsa payına bağlı paylı mülkiyeti söz konusu iken, ortak yerin özgülendiği diğer parsellerdeki bağımsız bölüm maliklerinin ortak yer üzerinde mülkiyet hakkı söz konusu olmayacak, sadece ortak yeri kullanma, yararlanma ve yönetimine katılma hakkını elde edeceklerdir. Ortak yerin bulunduğu parseldeki bağımsız bölüm malikleri ise diğer parsellerdeki bağımsız bölümlerin ortak yeri kullanma ve ondan faydalanmalarına katlanma borcuna gireceklerdir. İşte bu hak ve borcun dayanağı, ortak yer ile özgülendiği bağımsız bölümler arasındaki eşyaya bağlı borç ilişkisidir. Bu bağlamda; eşyaya bağlı paylı mülkiyeti ileri süren ilk görüşe göre, ortak yerler üzerinde mülkiyet hakkının verdiği mutlak ve ayni hak söz konusu olacak iken, ikinci görüşle ileri sürülen eşyaya bağlı borç ilişkisiyle ise ortak yerler üzerindeki hak, güçlendirilmiş nisbi alacak hakkından öteye gitmeyecek ve üçüncü kişiye karşı ayni hakkın verdiği korumayı sağlamayacaktır²²³. Bu bağlamda anılan ortak yerler üzerinde hakkın niteliğinin ne olduğunun tespiti büyük önem taşımaktadır.

²²³ Ayrıntılı bilgi için bkz. GENÇ ARIDEMİR, s. 205-207.

İKİNCİ BÖLÜM: KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ HAKLARI

A. Genel Olarak

KMK'nın 16. maddesinin 2. fıkrası gereği kat malikleri ortak yerleri kullanma ve onlardan yararlanma hakkına sahiptirler. Kanun koyucunun bu hakkın kapsamını belirlerken, arsa payı oranında yararlanıp kullanabilecek ortak yerler ile eşit oranda yararlanıp kullanılabilir ortak yerler ayırımına gittiği görülmektedir. Ortak yerlerin hukuki niteliğini incelediğimiz bölümde belirttiğimiz üzere, KMK m.16/f.1 gereği kat maliklerinin ortak yerler üzerinde paylı mülkiyeti söz konusu olduğundan, kat malikleri bu yerler üzerinde paylı mülkiyetten doğan hak ve yetkilere sahip olacaklardır. Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hak ve yetkileri KMK m.16 ile birlikte, TMK'nın 693'üncü maddesine de sırtını dayamaktadır. Bu nedenle ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkına geçmeden önce, paylı mülkiyet kapsamında kullanma ve yararlanma hakkına değinmek faydalı olacaktır. Bunlara ek olarak, TMK m.689'a paralel şekilde, kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma ve kullanım hakkının kapsamının yönetim planında veya kat malikleri arasında yapılan anlaşmayla düzenlenmesi de mümkündür. Tüm bu hususlar aşağıda alt başlıklar halinde incelenecektir.

B. Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Kullanma Hakkı

Birlikte mülkiyet türlerinden olan paylı mülkiyette, paydaşların malik oldukları eşyadan yararlanma ve onu koruma hakları TMK'nın 693. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre;

“Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

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

Görüldüğü üzere anılan hüküm paydaşların maliki oldukları eşyadan yararlanma ve kullanma şekillerini düzenlemektedir. Paylı mülkiyette tek bir eşya üzerinde tek bir mülkiyet hakkı söz konusu olsa da, o eşyadan yararlanmaya ve onu kullanmaya yetkili birden çok paydaş vardır. Kullanma ve yararlanma yetkisinin birden çok paydaşa ait olması, paydaşların bu yetkilerini kullanırken diğerlerinin haklarını ihlal etmemeleri için, bir yararlanma düzenini gerekli kılar. Kanun koyucu “*diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde*” ibaresiyle, kullanma ve yararlanma yetkisine sınırlama getirerek, kullanma ve yararlanma düzeninin çerçevesini çizmiştir. Yani bu kullanma ve yararlanma sınırı, her bir paydaşın bir diğerinin yararlanma ve kullanma yetkisini ihlal etmeme şeklindedir. Bu sınırlama şekli, eşyanın özgülenme amacı ve özelliğine göre değişiklik göstermektedir. Eşyanın durumu ve özgülenme amacı, o eşyanın tüm paydaşlar tarafından aynı anda birlikte kullanılmasına imkân verebileceği gibi, aynı anda birden çok paydaş tarafından kullanılmasına elverişsiz de olabilir. İlk versiyonda paydaşın bir diğerinin yetkisini ihlal etmemesi için eşyayı kullanırken ona zarar vermemesi ve temiz tutması yeterli iken, ikinci versiyonda ise paydaşların bir diğerinin yetkisini ihlal etmemesi için eşyanın kullanımının zaman veya yer bakımından paydaşlar arasında bölünerek yararlanma düzeninin sağlanması gerekecektir ²²⁴. Bu doğrultuda paylı mülkiyette yararlanma ve kullanma hakkının detaylarını aşağıda inceleyelim.

1. Paylı Mülkiyette Kullanma Hakkı

Her bir paydaşın paylı mülkiyete konu eşya üzerinde mülkiyet hakkından gelen kullanma hakları söz konusu olsa da, eşya üzerindeki tek ve bölünmeyen

²²⁴ ÖZTAŞ, s. 61-65.

mülkiyet hakkına sahip başka paydaşların da olması, topluluk düzeninin sağlanması adına kullanım hakkına bazı sınırlamaların getirilmesini gerekli kılmaktadır. Paydaşların mülkiyete konu eşyayı kullanma haklarının çerçevesinin nasıl olacağı konusunda iki farklı görüş mevcuttur. Bazı yazarlara göre; topluluk düzeni için paydaşların eşyayı pay oranlarına göre kullanması gerekmektedir²²⁵. Fakat pay oranlarına göre kullanım her zaman uyulması gereken bir kural olarak değerlendirmemekte, durumun uygunluğuna göre uygulanması gerektiği savunulmaktadır. Örneğin mülkiyete konu eşya bir yaya yolu gibi diğer paydaşların kullanımından etkilenmeyecek şekilde kullanıma elverişli ise kullanma yetkisinin sınırlandırılması gerekmeyecektir²²⁶. Diğer görüşü savunan Öztaş'a göre ise; eşyanın tamamına malik olan paydaşların, malik olma sıfatından gelen kullanma haklarının pay oranları ile sınırlandırılması doğru değildir²²⁷. Paydaşlar eşyanın tamamına malik olduklarına göre kullanım haklarının payları ile sınırlandırılması mülkiyet hakkı ile bağdaşmayacaktır. Kural olarak paydaşların her birinin kullanım yetkisi, paylı mülkiyete konu eşyanın bütününe ilişkindir. AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ'e göre kullanma yetkisi bölünmeye elverişli olmadığından eşyayı pay oranında kullanmak zaten mümkün olmayacaktır. Paydaşların kullanım haklarının sınırı pay oranları değil, diğer paydaşların aynı nitelikteki kullanım haklarını engellememektir. Bu bağlamda paydaşlar, mülkiyete konu eşyayı özgülendiği amaca uygun olmak ve diğer paydaşların kullanımını engellemek şartıyla istedikleri gibi kullanmakta serbesttirler²²⁸. Diğer paydaşların kullanım yetkisi ihlal edilmediği sürece her bir paydaş, paylı mülkiyete konu eşyayı hiçbir sınırlama olmaksızın kullanma yetkisine sahiptir. Bu kurala uygun surette mülkiyet hakkına dayanarak eşyanın tamamını kullanan paydaşın haksız müdahalesinden veya sebepsiz zenginleşmesinden söz edilemeyecektir²²⁹.

²²⁵ ARPAÇI, Müşterek Mülkiyet, s.76-77; TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atilla: *Eşya Hukuku, Cilt I*, İstanbul 1989, s.594-595.

²²⁶ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 365; AYAN, s. 65.

²²⁷ ÖZTAŞ, s. 84.

²²⁸ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 398; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 253-254; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 365-366; SİRMEN, s. 314; AYAN, s. 65; NOMER/ ERGÜNE, s. 235; EREN, s. 111.

²²⁹ SİRMEN, s. 314; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 366; ÖZTAŞ, s. 88-89.

Paydaşların kullanım haklarının sınırının doğrudan pay oranlarıyla kayıtlanması, eşyadan elde edilecek faydanın azalmasına, eşyanın atıl kalmasına neden olacaktır. Zira, aksi bakış açısında bir paydaşın eşyayı kullanma iradesi olmasa bile, payı oranını aşacak şekilde eşyayı kullanan diğer paydaşı kullanmaktan men etme hakkına neden olacaktır²³⁰.

Öztaş'a göre, bireysel alan dahilinde olan eşyayı kullanma hakkı ile topluluk alanı dahilinde olan kullanma düzeni birbiriyle karıştırılmamalıdır. Paydaşların mülkiyete konu eşyayı payları oranında kullanmalarına ilişkin sınırlama getirilmesi, ancak paydaşların bu konuda anlaşarak veyahut anlaşmalarının mümkün olmadığı durumlarda hâkim tarafından kullanım düzeni oluşturulmasıyla mümkündür²³¹. Paylı mülkiyete konu eşyanın birden çok paydaş tarafından aynı anda kullanımının mümkün olmadığı ve paydaşların kullanma arzularının çakıştığı durumlarda, birbirlerinin kullanımını engellemek için topluluğun kullanım düzenini oluşturulması zorunluluğu doğacaktır. Ancak bu hallerde, paydaşların payları oranında eşyanın belli bölümlere ayrılması veya payları oranında kullanım zamanı tanınması yöntemiyle kullanım düzeni oluşturulacaktır²³². Şunu belirtmek gerekir ki, kullanım düzeninin oluşturulabilmesi için paydaşlar arasında bir anlaşmaya varılmış olması yahut TMK m.693/2 gereği hâkimin buna ilişkin bir karar vermiş olması gerekir. Paydaşların veya hâkimin kullanım düzenini oluştururken elbette, paydaşların pay oranlarının dikkate alınması makul olacaktır. Paydaşlar arasında bir anlaşma olmaksızın yahut hâkimin kararı olmaksızın, paydaşlar kendi başına mülkiyete konu eşyanın payı oranına tekabül eden kısmını ayırıp diğer paydaşların bu kısmı kullanmasını engelleyemez. Zira henüz bir kullanım düzeni oluşturulmadığından tüm paydaşların eşyanın tamamını kullanma hakları devam etmektedir ve bu durum yine kullanım hakkının ihlali sayılacaktır²³³.

²³⁰ ÖZTAŞ, s. 88-89.

²³¹ EREN, s. 111.

²³² ÖZTAŞ, s. 84-87.

²³³ Aynı yönde karar için bkz. Yarg. 3. HD., 2004/4699 E., 2004/5054 K., 06.05.2004 T., ÖZTAŞ, s. 91, dp. 193.

Kullanım düzeninin belirlenmesi halinde ise, paydaşların kullanım hakları artık bu kullanım düzeni ile sınırlanmış olacağından, her paydaş belirlenen düzen ile bağlı olacak ve bu düzen dışında bir kullanım gerçekleştiremeyecektir. Aksi halde kullanım hakkının ihlali söz konusu olacağından el atmanın önlenmesi talebiyle karşı karşıya kalacaklardır. Yani bir paydaş, artık diğer paydaşların fiili kullanım arzularının olmadığından bahisle eşyanın tamamını veyahut kendi paylarından fazlasını kullanma imkanını yitirecektir²³⁴. Kanun paydaşlara, diğer paydaşların hakkını ihlal etmemek kadıyla eşyanın tamamı üzerinde kullanım yetkisi veriyor iken, paydaşlar buna zaman veya yer itibariyle sınırlama getirmekle, kanun hükmünden farklı bir düzenleme yapmış olacaklardır. TMK m.689/f.1 gereği, kullanmaya ilişkin konularda kanun hükmünden farklı bir düzenleme yapılabilmesi için tüm paydaşların oy birliği ile anlaşmaya varması aranmaktadır. Bu nedenle kullanım düzeni, tüm paydaşların oy birliğiyle alacakları bir kararla belirlenebilecektir²³⁵. Paydaşlar arasındaki bu anlaşma, fiilen süre gelen kullanım şeklinde zımnen de yapılmış olabilir²³⁶. Fakat paylı mülkiyete konu eşya taşınmaz ise ve fiili kullanımla kanun hükmündeki düzenlemeden farklı bir düzen oluşmuş ise, bu halde daha sonraki maliklerin bu anlaşma ile bağlı olabilmeleri için sözleşmenin yazılı olması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi zorunludur²³⁷. Kullanım düzenine ilişkin ne yazılı ne de zımni bir anlaşmanın olmaması halinde ise somut olayın özelliğine göre dürüstlük kuralı çerçevesinde sonuca varılacaktır²³⁸.

2. Paylı Mülkiyette Yararlanma Hakkı

TMK m. 693'te kullanma ve yararlanma kavramları ayrı ayrı belirtilmiş olup, yararlanma kavramı dar anlamıyla kullanılmıştır. Dar anlamda yararlanma, eşyadan

²³⁴ **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU / ALTOP**, s. 594-595; **ÖZTAŞ**, s. 92.

²³⁵ **SİRMEN**, s. 315; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 366; **NOMER/ ERGÜNE**, s. 235; **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s.190; Kullanım düzeninin çoğunlukla alınacak kararlar oluşturulacağına ilişkin bkz. **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.398; **AYAN**, s.64.

²³⁶ **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, s.593-594; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.108-110.; Yarg. 1. HD., 1990/8847 E., 1991/929 K., 29.01.1991 T. ile Yarg. 1. HD., 1986/8540 E., 1986/9198 K., 17.9.1986 T. (**AYAN**, s. 64, dp. 255.)

²³⁷ **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s. 190; **SİRMEN**, s. 315; **AYAN**, s. 64.

²³⁸ **AKİPEK**, s. 33; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 107; **AYAN**, s. 65.

doğal, hukuki ve her türlü ürün elde edilmesini içermek olup, paylı mülkiyete konu eşyadan yararlanma ise ondan elde edilen doğal ve hukuki ürünlere kural olarak payı oranında katılmadır²³⁹. Bunlara, mülkiyete konu eşyanın zarara uğraması halinde üçüncü kişiden alınacak tazminat, sigorta bedeli yahut kamulaştırmaya tabi tutulması halinde kamulaştırma bedeli de dahildir²⁴⁰. Birden fazla paydaşın birbirlerinin haklarını engellemeksizin paylı mülkiyete konu eşyadan yararlanma hakkının sınırı, kural olarak pay oranlarına göre belirlenecektir²⁴¹. Doğal ve hukuki ürünler bölünebilir nitelikte olduklarından yararlanmanın sınırının pay oranlarına göre belirlenmesi en makul yol olacaktır. Yararlanma hakkını doğal ve hukuki ürünleri ayrı ayrı ele alarak aşağıda inceleyeceğiz.

a. Doğal Ürünlerden Yararlanma

Doğal ürünlere örnek olarak; paylı mülkiyete konu eşya üzerindeki ağaçlardan elde edilen meyve, fidanlardan elde edilen çiçek veya tarladan elde edilen buğday, arpa gibi hububatlar verilebilir. Yararlanma düzeninin pay oranlarına göre belirlenmesi konusunda fikir birliği olsa da, eşyadan elde edilen doğal ürünlerin payları oranına denk düşen kısmının paydaşlar tarafından doğrudan kendi mülkiyetlerine geçirilip geçirilemeyeceği konusu tartışmalıdır. Doğal ürünleri düzenleyen TMK'nın 685. maddesi gereği, eşyanın maliki eşyadan elde edilen ürünlerinde malikidir ve doğal ürünler eşyadan ayrılıncaya kadar eşyanın bütünlüycü parçasıdır. Öztaş'a göre; paydaşların doğal ürünler üzerinde payları oranında hak sahibi olmaları, paylarına düşen doğal ürünü doğrudan kendi mülkiyetlerine geçirme imkanını vermeyecektir²⁴². Zira, doğal ürün asıl eşyadan ayrılrsa dahi asıl eşyanın hukuki kaderine tabi olacağından doğal ürün üzerinde tüm

²³⁹ Bkz. Birinci Bölüm, I, B, 3, b, c.; SİRMEN, s. 314; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 365; NOMER/ ERGÜNE, s. 235.

²⁴⁰ AYAN, s. 63; ARPACI, Müşterek Mülkiyet, s.11 vd.; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 595.

²⁴¹ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 254; SİRMEN, s. 314; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 107; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 365; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 189; AYAN, s. 63; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP, s. 594-596; ÖZTAŞ, s. 70.

²⁴² ÖZTAŞ, s. 70-75.

maliklerin paylı mülkiyeti devam edecektir²⁴³. Doğal ürün üzerindeki paylı mülkiyet henüz son bulmadığından, paydaşların kendi paylarına düşen kısmı ayırarak bu kısım üzerinde doğrudan mülkiyet hakkı kurmaları mümkün olmayacaktır. Zira bölünür nitelikte olmayan bir doğal ürünün, her bir paydaş tarafından payı oranında doğrudan kendi mülkiyetine geçirilmesi eşyanın tabiatına da aykırıdır. Örneğin, bir paylı mülkiyete konu ineğin yavru olması halinde yavru hayvanın pay oranında bölünerek doğrudan mülkiyete geçirilmesi zaten mümkün olmayacağından, üründen yararlanma hakkı kapsamında yavru inek üzerinde paydaşların payı oranında mülkiyet hakları doğacaktır²⁴⁴. Paydaşların kendi paylarına düşen doğal ürünü kendi mülkiyetlerine geçirmek istemeleri, aslen doğal ürün üzerindeki paylı halin giderilmesini isteme anlamına gelmektedir. Doğal ürünü her bir paydaşın mülkiyetine geçirilebilmesi için, paylı mülkiyetin son bulması yani, doğal ürünün paylar oranında bölünüp, her bir paydaşa payı oranında özgülenerek ürün üzerindeki paydaşlığın giderilmesi gerekecektir. Bu bağlamda, paydaşların eşya üzerinde payları oranında yararlanma hakkına sahip olmaları aslen doğal ürünün paylaşımını düzenleyen bir kuraldır²⁴⁵.

Şunu da eklemek isteriz ki doğal ürün üzerindeki mülkiyeti elde etme, ürünleri toplama yetkisiyle de karıştırılmamalıdır. Olağan yönetim işlerini düzenleyen TMK'nın 690. maddesi gereği, tarımsal işleri yürütmek olağan yönetim işi olup, paydaşların her biri diğer paydaşların rızası aranmaksızın kendi başına doğal ürünleri tüm paydaşlar adına toplamaya yetkilidir²⁴⁶. Ürünleri toplama yetkisini kullanan paydaş bir yönetim işini gerçekleştirdiğinden, kıyasen vekilin özen yükümlülüğüne tabi olacaktır. Ürünü toplarken eşyaya veya ürüne zarar vermesi halinde verdiği zararı tazmin etme yükümlülüğü doğacaktır. TMK m.690/f.2 uyarınca zorunlu ve ivedi işler hariç olmak üzere, paydaşlar oy çokluğuyla aldıkları kararla bir paydaşın ürünleri toplama yetkisini

²⁴³ SİRMEN, s. 314; GÜRSOY, Kemal Tahir/ EREN, Fikret / CANSER, Erol: *Türk Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara 1984, s. 417.

²⁴⁴ AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 398; AYAN, s. 63; EREN, s. 110.

²⁴⁵ ÖZTAŞ, s. 70-75.

²⁴⁶ ÖZTAŞ, s. 75; ARPACI, Müşterek Mülkiyet, s. 25-26.

kaldırabilmektedirler. Fakat zorunlu ve ivedi işlerde yani, eşyanın veya doğal ürünün zarara uğraması, zayi olması tehlikesinin varlığı halinde paydaşın ürünü toplama yetkisi engellenemeyeceği gibi, ürünü paydaşlar adına tek başına satıp bedelini tahsil etme yetkisi de doğacaktır. Ürünlerin çürüyüp bozulması gibi acil yönetim işi durumunun olması veya paydaşlar arasında ürünün satılıp bedelinin bölüşülmesi konusunda bir anlaşmasının olması halleri hariç olmak üzere, paydaşın diğer paydaşların rızası olmadan ürünü satıp bedelini tahsil etme yetkisi bulunmamaktadır.

b. Hukuki Ürünlerden Yararlanma

Paylı mülkiyete konu eşyanın, bir hukuki işleme konu edilmesi üzerine ondan elde edilen dönemsel edim olan hukuki ürüne verilecek en tipik örnek kira sözleşmesidir²⁴⁷. Eşyadan yararlanma düzeninin pay oranına göre belirlenmesi kuralı gereği, paydaşlar hukuki ürünler üzerinde de payları oranında hak sahibi olurlar. Paydaşların her biri hukuki ürünün ancak kendi paylarına düşen kısmını doğrudan tahsil edebilirler. Eşyadan elde edilen bütün hukuki ürünlerin diğer paydaşlar adına tahsil edebilmesi ise ancak diğer paydaşların bu konuda kendisine temsil yetkisi vermesi koşuluyla mümkün olacaktır²⁴⁸.

Paydaşların hukuki ürünler üzerinde payları oranında hak sahibi olmaları paylı mülkiyetin topluluk düzenine ilişkindir. Yani bu kural paydaşların kendi iç ilişkilerini düzenleyen bir sınırlama olup, bahsi geçen hukuki ürünün elde edilmesini sağlayan hukuki ilişkinin karşı tarafını ilgilendirmemektedir. Hukuki ürünün elde edilmesi için üçüncü kişiyle kurulacak adi kira ya da hasılat kirası gibi işlemler Borçlar Hukuku kurallarına dayanılarak yapılacağından, paydaşlar üçüncü kişiden hukuki ürünlerinin tahsilini aralarındaki hukuki ilişkiye dayalı alacak hakkı kapsamında (ör: TBK m.299 vd., m.357 v.d.) talep edebileceklerdir²⁴⁹.

²⁴⁷ Bkz. Birinci Bölüm, I, B, 3, c.

²⁴⁸ ÖZTAŞ, s. 82; ARPACI, Müşterek Mülkiyet, s. 28; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 107; TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU / ALTOP, s. 588.

²⁴⁹ ÖZTAŞ, s. 80.

Şunu belirtmek isteriz ki, paydaşlar eşyadan hukuki veya doğal ürün elde edilme işlemiyle ilgilenmeseler dahi eşyadan elde edilen hukuki ve doğal ürün üzerinde payları oranında hak sahibi olacaklardır. Yahut, paydaşlardan birinin diğer paydaşların rızası olmaksızın eşyadan doğal veya hukuki ürün elde etmesi halinde, yararlanma hakkının sınırı pay oranı olduğundan, diğer paydaşlar payları oranında doğal veya hukuki ürünü talep etme hakkına sahip olacaklardır. Fakat Yargıtay, diğer paydaşların payları oranında ürünün iadesini talep edebilmeleri için paydaşı intifadan men etmiş olmaları şartını aramaktadır²⁵⁰.

TMK m. 691, adi kiraya ilişkin sözleşme yapılmasını önemli yönetim işi saymakta ve bunun için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınmasını aramaktadır. Pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmaksızın paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi durumunda, olumlu oy vermeyen diğer paydaşlar da payları oranında kira bedelinden hak talep edebilecekleri gibi hem kiracıya hem de kiralayan paydaşa karşı el atmanın önlenmesi talebinde bulunabileceklerdir²⁵¹.

Şunu belirtmek isteriz ki, bir paydaşın müşterek mülkiyete konu eşyadan kullanma ve yararlanma yetkisini aşacak şekilde haksız kullanımı söz konusu

²⁵⁰ Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre, bir paydaşın kendi emeği sonucu elde ettiği ürünler kullanma kavramına dahildir. Her paydaş, diğerlerinin haklarını engellemek şartıyla eşyayı kullanabilme hakkına sahiptir. Eşyayı kullanarak ondan ürün elde eden paydaş, diğer paydaşlar tarafından intifadan men edilmedikçe diğerlerinin haklarını ihlal etmiş olmaz. Bu nedenle diğer paydaşlar, eşyayı kullanarak ondan ürün elde eden paydaşı ancak intifadan men etmeleri halinde üründen pay talep edebilecektir. Yargıtay içtihadına göre intifadan men'in iki istisnası vardır. Bunlardan ilki, paydaşın emeğinin sonucu olmayıp kendiliğinden oluşan, hukuki ve doğal ürünlerin (portakal bahçesinden elde edilen portakallar veya bir dairenin kira geliri, muris tarafından kurulan işletmenin geliri, başlı başına gelir getiren fabrika, otel, fırın v.b. işletmenin geliri gibi) kendi payları oranında iadesini talep edebileceklerdir. Bir diğer istisna ise, paydaşlar arasında ürünlerin paylaşımına ilişkin bir sözleşmenin varlığıdır. Bu halde de intifadan men koşulu aranmaksızın paydaşlar payları oranında ürünün iadesini talep edebilirler. Yargıtay'ın görüşü için bkz. **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 254; Bir paydaşın müşterek mülkiyete konu eşyadan kullanma ve yararlanma yetkisini aşacak şekilde haksız kullanımı söz konusu olduğunda bu paydaşa karşı haksız kullanımdan dolayı işgal tazminatı olan ecri misil talep edilebilmesi için intifadan men koşulu için ayrıca bkz; Yarg. 3. HD., 2005/5289 E., 2005/5892 K., 26.5.2005 T. ile Yarg. 3. HD., 2008/2879 E., 2008/6059 K., 7.4.2008 T. (**AYAN**, s.67); İntifadan men iddiasının yemin dahil her türlü delil ile ispatlanabildiğine dair bkz. **ESENER/GÜVEN**, 6. Bası, s. 189; Ayrıca bkz. Yarg. 3. HD., 1990/5625 E., 1991/1762 K., 21.02.1991 T. (**AYAN**, s. 67)

²⁵¹ **ÖZTAŞ**, s. 94.

olduğunda bu paydaşa karşı, TMK m.683/f.2 gereği mülkiyet hakkından doğan el atmanın önlenmesi talep edilebileceği gibi zararın doğması halinde tazminat isteminde bulunulabilir²⁵².

C. Ortak Yerlerde Yararlanma ve Kullanma Hakkı

1. Genel Olarak

Kat maliklerinin KMK m.16/f.1 gereği, ortak yerlere arsa payları oranında paylı mülkiyet hükümlerine göre malik olduklarını belirtmiştik. Bu nedenle ortak yerlerdeki hakları da paylı mülkiyet esaslarına tabi olacaktır²⁵³. KMK m. 16/f.2 uyarınca; *“kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.”*

Anılan hüküm uyarınca, ortak yerlerdeki kullanım hakkının sınırı bazı ortak yerlerde arsa payı oranı ile sınırlı iken, bazı ortak yerlerde ise malikler eşit şekilde kullanım hakkına sahiptir. Bu bağlamda ortak yerlerdeki kullanım hakkının sınırını, bir yönüyle ortak yerin niteliği belirlemektedir. Ayrıca anılan hüküm gereği, kat malikleri kendi aralarında anlaşarak ortak yerlere ilişkin kullanım yetkilerinin sınırını belirleyebilmektedirler. Bu da KMK m.16/f.2'nin yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğunu göstermektedir²⁵⁴. Kat maliklerinin aralarında anlaşarak ortak yerlere ilişkin kullanım yetkilerinin ölçüsünü belirlemeleri halinde, kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanım yetkileri, yaptıkları anlaşma ile sınırlı hale gelecektir²⁵⁵.

Bağımsız bölüm maliklerinin kullanım yetkilerinin diğer bağımsız bölüm maliklerince ya da kiracı ve diğer kişilerce haksız yere engellenmesi halinde ise, bu

²⁵² AYAN, s. 63.

²⁵³ AYAN, s.486, TEKİNAY, s. 49-50.

²⁵⁴ GENÇ ARIDEMİR, s. 619.

²⁵⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 735.

kişilere karşı el atmanın önlenmesi ile eski hale iade talep edebileceği gibi bu haksız müdahale sebebiyle tazminat talebinde de bulunabileceklerdir. Yargıtay'ın yerleşik içtihadı gereği, haksız müdahalede bulunan kat malikine veya kiracı gibi diğer kullanım hakkı sahiplerine karşı tazminat talebinde bulunmak için intifadan men koşulunun gerçekleştirilmiş olması gerekir²⁵⁶.

Ortak yerlerdeki kullanma yetkisi, bağımsız bölümlerin malikleri haricinde bağımsız bölümün kiracıları ile bağımsız bölümün aynı hak sahipleri veya başka bir sebeple bağımsız bölümü devamlı olarak kullananlara da aittir. Bunlar kat malikinin halefi olarak onun yetkisi oranında ortak yerleri kullanmaya yetkili olurlar. Bağımsız bölümün kiracıları ile bağımsız bölümün aynı hak sahipleri de ortak yerlerdeki kullanım hakkının engellenmesi halinde, el atmanın önlenmesi talep edebilirler²⁵⁷.

KMK m.16/f.2 ile klasik kat mülkiyetindeki ortak yerler üzerindeki kullanma ve yararlanma hakkına ilişkin getirilen düzenleme, KMK m.74'ün atfıyla toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm kat malikleri ve onların kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümünden devamlı suretle faydalanan kişiler için aynı şekilde uygulanacaktır²⁵⁸.

2. Arsa Payı Oranında Kullanılan Ortak Yerler

Kat maliklerinin ortak yerlere paylı mülkiyet hükümlerine göre maliktirler²⁵⁹. Paylı mülkiyetin özel bir türü olan ortak yerlerde KMK'daki düzenleme gereği, paylı mülkiyetin paydaşı olan kat malikleri, bazı ortak yerleri eşit oranda kullanma yetkisine sahipken, bazı ortak yerlerde ise bunların özgülenme amacı ve nitelikleri gereği arsa payları oranında kullanma yetkisine sahiptirler.

²⁵⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2006/18-794 E., 2006/816 K. sayılı 20.12.2006 tarihli kararı; Detaylı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, II, E, 3; ayrıca bkz. İkinci Bölüm, I, B, 2, b, dp. 190.

²⁵⁷ GERMEÇ, s. 259

²⁵⁸ ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 352; GENÇ ARIDEMİR, s. 616.

²⁵⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.735; SİRMEN, s. 489, 501; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 297.

Kat maliklerinin ortak yerlerdeki haklarını düzenleyen KMK' nın 16. Maddesinin 2. fıkrasında; genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde, aksine sözleşme olmadıkça kullanma haklarının arsa payı ile orantılı olacağı hüküm altına alınmıştır²⁶⁰. Kanunda belirtilen bu yerler sınırı sayıda değil, örnek olarak sayılmıştır. Bunların haricinde yürüyüş parkuru, spor tesisi, yüzme havuzu, otopark gibi yerlerde bu madde hükmü kapsamında yer alacaktır. Bu gibi ortak yerlerde, zaman veya yer bakımından pay oranında kullanım yetkisi bölünerek yararlanma düzeni sağlanabilir²⁶¹. TMK m.693'ün diğer paydaşların haklarını ihlal etmeme şeklinde geniş tuttuğu yararlanma düzenine ilişkin sınırlamanın, KMK m.16/2'de daha daraltılarak arsa payı oranı sınırlamasının getirildiği görülmektedir. Şunu belirtmek gerekir ki, paydaşların kullanma yetkilerinin konusu pay değil eşyadır ve mülkiyet hakkından gelen kullanma yetkileri aynı niteliktedir²⁶². Bu nedenle, kanun koyucunun getirdiği arsa payı sınırlaması eleştirilmektedir²⁶³.

Çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi ortak alanlar günümüz koşullarında zaten pek azdır. Fakat genel kömürlük, garaj gibi yerlerin arsa payı oranıyla orantılı şekilde kullanılması kanaatimizce yerinde bir hükümdür. Zira arsa payı büyük olan bir bağımsız bölümde, arsa payı küçük olan bağımsız bölüme göre daha fazla kişinin yaşaması kuvvetle muhtemel olup, arsa payı küçük olan bağımsız bölüme bir park alanı tanınıyorken, arsa payı büyük olana bu oran doğrultusunda iki park alanı tanınmasının hayatın olağan akışına ve komşuluk hukukuna uygun düştüğü kanaatindeyiz. Keza arsa payı büyük olan bağımsız bölümün ısınması için daha çok kömüre ihtiyaç olacağından, bu bağımsız bölümün kömürlükten yararlanma payının, arsa payı oranı küçük olan bağımsız bölüme nispeten daha

²⁶⁰ SİRMEN, s. 501; EREN, s. 155.

²⁶¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 736; EREN, s. 155.

²⁶² ÖZTAŞ, s. 63.

²⁶³ Eşit oranda kullanma prensibinin geçerli olması gerektiği yönünde bkz. GENÇ ARIDEMİR, s. 618; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 424; AKSAN NAR, s. 57; YILDIRIM, Neslihan: *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s.15-16.

büyük olması hakkaniyete uygun olacaktır. Görüldüğü üzere arsa payı sınırlaması, ortak yerin niteliğine göre gündeme gelmektedir. Kaldı ki madde hükmünde “aksi kararlaştırmadıkça” ibaresi yer almaktadır. Kat maliklerinin gerekli görmeleri halinde aksini kararlaştırması mümkündür.

Ayrıca şunu belirtmek gerekir ki, niteliği gereği arsa payı oranında kullanılan ortak yerleri, kat maliklerinin kendi başlarına arsa payına tekabül eden kısmı ayırarak diğer maliklerin kullanımını engellemesi mümkün değildir. Bunun için kat maliklerinin anlaşarak kullanım düzeni oluşturması gerekir²⁶⁴.

3. Eşit Oranda Kullanılan Yerler

Arsa payı oranınca kullanım hakkını düzenleyen KMK m.16/2 hükmü, bütün ortak yerlerdeki kullanım yetkisini kapsamamaktadır. Zira madde hükmünde genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları “*gibi yerlerde*” demek suretiyle, bu gibi yerler haricindeki ortak yerler madde hükmünün kapsamı dışında bırakılmıştır. Gerçekten de bazı ortak yerler vardır ki bunların tüm kat maliklerince eşit oranda kullanılmasına imkân verilmemesi halinde bağımsız bölümden yararlanılmasını sekteye uğrayacaktır. Bu nedenle, bu gibi ortak yerlerde kat maliklerinin arsa payı ne olursa olsun, dürüstlük ilkesi gereği eşit şekilde kullanma hakkına sahip olurlar²⁶⁵. Anayapının mevcudiyeti ile sağlamlığı için ve yapı sakinlerinin güvenliği için her yapıda bulunması zorunlu olan yerler ile kat maliklerinin ve yapı sakininin bağımsız bölümleri kullanırken yararlanması gerekli olan ortak yerler, kat maliklerince başlı başına ve eşit oranda kullanılması gereken yerlerdir. Bunlara örnek olarak; ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, merdivenler,

²⁶⁴ Yargıtay içtihadına göre; ortak yer olan bahçede tüm kat maliklerinin arsa payı oranında paylı mülkiyeti söz konusu olup, kullanım haklarının ölçüsü aksine bir sözleşme olmadıkça arsa paylarıyla orantılı olmakla birlikte, kat malikleri arasında aksine bir sözleşme olmadıkça, arsa payına tekabül eden kısmın kat malikince kendi kullanımı için ayrılarak diğer kat maliklerinin kullanımının engellenmesi mümkün değildir. Bkz. Yarg. 18. HD., 2014/15618 E., 2015/3103 K., 02.03.2015 T. (GERMEÇ, s. 264).

²⁶⁵ AYAN, s. 489; SİRMEN, s.502.

genel giriş kapısı, asansör, kalorifer tesisatı verilebilir²⁶⁶. Bunlar, kat maliklerinin arsa payına bakılmaksızın, dürüstlük kuralına göre eşit oranda kullanılırlar. Bu gibi ortak yerlerde eşit kullanım hakkının aksine sözleşme yapılamayacaktır²⁶⁷. Burada eşit orandan kastedilen, rakamsal bir değer değil, diğer kat maliklerinin kullanım haklarına hanel getirmemek şartıyla, her kat malikinin kendi ihtiyacı çerçevesinde serbestçe kullanmasıdır²⁶⁸. Zira, kat malikleri ortak yerde paylı mülkiyet hakkına sahip olup, paylı mülkiyete konu eşya üzerinde paydaşların kullanım haklarının sınırı pay oranları değil, diğer paydaşların aynı nitelikteki kullanım haklarını engellememektir²⁶⁹. Bu bağlamda kat malikleri, bu nitelikteki ortak yerleri özgülediği amaca uygun olmak ve diğer kat malikleri ile kullanım hakkı sahiplerinin kullanımını engellemek şartıyla istedikleri gibi kullanmakta serbesttirler²⁷⁰. Ortak yerlerdeki bu durum, paylı mülkiyet hakkının doğal sonucudur.

4. Ortak Yerlerden Faydalanma Hakkı

Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki haklarını düzenleyen KMK'nın 16. maddesinde sadece kullanım hakkından bahsedilmekte olup, yararlanma hakkına ilişkin bir düzenleme getirilmediği görülmektedir. KMK'nın ortak yerleri ve kullanım hakkını tariflediği 2. maddenin (b) bendi ile "Ortak Yerler" başlıklı 4. maddede "faydalanma" ibaresi yer alıyor iken, KMK'nın 16. maddesinde sadece kullanım hakkından bahsedilerek faydalanma hakkına değinilmemesi Kanunda boşluk oluşturmaktadır. Kanun hükmündeki bu boşluk sebebiyle kat maliklerinin ortak yerlerden faydalanma haklarının doğmayacağını söylemek doğru değildir.

²⁶⁶ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 424; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 736; SİRMEN s. 502; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 297; EREN, s. 155

²⁶⁷ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430.

²⁶⁸ AKSAN NAR, s. 58; AYAN, s. 424; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 175; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430.

²⁶⁹ AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 398; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 253-254; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 366; SİRMEN, s. 314.

²⁷⁰ Yarg. HGK., 2012/18-102 E., 2012/424 K., 27.06.2012 T.; "Kat malikleri ortak yerlerde kullanım hakkına sahip iseler de, bu kullanım hakkı kullanıma konu ortak yerin niteliğine göre ortak yerin tamamına şamil olup, hiçbir kat maliki bu yerlerden bir bölümünü ayırıp kendi kullanımına özgüleyemez." (GERMEÇ, s. 260).

Zira, KMK m.10/f.son hükmü ile KMK m.45 hükümleri göz önüne alındığında kanun koyucunun ortak yerlerden gelir elde etmek amacıyla kiraya verilebilmesi veya işletilmesini mümkün kılmıştır. KMK m.2/(b) bendinde yapılan kullanma hakkına ilişkin tanımlama dikkate alındığında; KMK kapsamındaki kullanma hakkının ortak yerleri özgülenme amacına uygun olarak kullanma ile yine özgülenme amacına uygun olarak bu yerlerden doğal ve hukuki ürün elde etmeyi de kapsadığı yani KMK'daki “kullanma hakkı” ile geniş anlamda faydalanma hakkının kastedildiği sonucuna varılmaktadır²⁷¹. Ayrıca zannımızca, TMK'nın paylı mülkiyette faydalanma hakkına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması yerinde olacaktır. Bu bağlamda, kat maliklerinin paylı mülkiyetinin söz konusu olduğu ortak yerlerde faydalanma hakkından anlaşılması gereken, kat maliklerinin ortak yerlerden elde edilen doğal ve hukuki ürünlere kural olarak arsa payları oranında katılmalarıdır. Örneğin, ortak yer olan bahçede dikili bulunan ağaçlardan elde edilen meyveler doğal ürün olup, kat malikleri meyvelere arsa payı oranında malik olacaktır. Keza kiraya verilen ortak yerlerin kira bedelleri, kat maliklerine arsa payı oranlarına göre dağıtılacaktır²⁷².

5. Kat Malikleri Arasındaki Sözleşmeye Göre Kullanma ve Yararlanma Hakkı

Yedek hukuk kuralı niteliğinde olan KMK m. 16/f.2 gereği, kat malikleri ortak yerlerdeki kullanım yetkilerinin ölçüsünü, aralarında anlaşarak belirleyebilmektedirler²⁷³. Bu halde kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanım yetkilerinin sınırı, yapmış oldukları anlaşma olacaktır. Ortak yerlerin kullanım ölçüsünü ve şeklini belirleyen kat malikleri arasında yapılan bu anlaşmanın, KMK'nın emredici hükümleri ile ortak yerin niteliğine aykırı düşmemesi gerekir. KMK'nın 2. maddesinin (e) bendinde tanımlanan, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair tapu memurları tarafından tapuda düzenlenen resmi sözleşmeyle

²⁷¹ GENÇ ARIDEMİR, s. 616.

²⁷² “Bu bağlamda her kat malikinin payına düşen miktarı isteme ve dava etme hakkı doğar(...)” bkz. Yarg. 18. HD 2007/8118 E., 2007/9680 K., 13.11.2007 T. (GERMEÇ, s.265).

²⁷³ SİRMEN, s. 502; EREN, s. 156.

kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanım yetkileri ölçüsü belirlenebileceği gibi, kat maliklerince, ortak yerlerin kullanım ölçüsü ve şekline ilişkin kullanım düzeni yönetim planıyla da belirlenmiş olabilir. Yönetim planında buna ilişkin bir düzenleme olmaması halinde, ortak yerlerdeki kullanım ölçüsü ve düzenine ilişkin yapılacak anlaşmanın tüm kat maliklerinin oy birliğiyle alacakları kararla sağlanmış olması gerekmektedir²⁷⁴. Ortak yerlerdeki kullanım düzeni, kat malikleri kurul kararı olmaksızın, tüm kat maliklerinin oybirliğini taşıyan kullanım yetkilerinin ölçüsü ve şekline ilişkin iradelerinin açıklandığı çok taraflı hukuki işlemle de kararlaştırılabilecektir²⁷⁵.

Kat mülkiyetindeki bu durum TMK'nın 689. maddesiyle de paralellik göstermektedir. TMK m.689'a göre; "*Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler(...)*". Paylı mülkiyet maliklerinin kullanma ve yararlanma yetkisi mülkiyet hakkından gelmekte olup, kanuni kullanma ve yararlanma yetkilerinin sınırının değiştirilmesi ancak tüm paydaşların rızaları ile mümkün olacaktır²⁷⁶. Bu nedenle yönetim planında değişiklik yapmak için tüm kat maliklerinin 5/4'ünün oy çokluğu yeterli olsa da, yönetim planında ortak yerlerin kullanım ölçüsüne ilişkin yeni bir düzenleme veya değişiklik yapmak için tüm kat maliklerinin oy birliği gerekmektedir²⁷⁷. KMK m. 28 gereği, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilen yönetim planı, bütün kat malikleriyle, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlar²⁷⁸. Bu

²⁷⁴ GERMEÇ, s. 258; Yarg. 18. HD., 2015/16265 E., 2015/15331 K., 27.10.2015 tarihli kararda, KMK m.16 gereği aksine bir sözleşme olmadıkça garajlardaki kullanım hakkının ölçüsü kat maliklerinin arsa payı oranıdır. Bu kullanım şeklinin ölçüsünün kat maliklerince düzenlenmesi mümkün olmakla, bunun için kat maliklerinin oy birliğiyle karar alması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunun garajın kullanımına ilişkin aldıkları karar oy birliğiyle alınmadığından mahkemece iptali doğru ise de, yasa ortak yerlerin kullanım şeklinin düzenlenmesi hakkını kat maliklerine verdiğinden, mahkemenin kat maliklerinin iradesinin yerine geçerek düzenlemenin ne şekilde yapılacağına karar vermesi doğru görülmemiştir (GERMEÇ, s. 263).

²⁷⁵ GENÇ ARIDEMİR, s. 619; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 176; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 354.

²⁷⁶ SİRMEN, s. 314; ÖZTAŞ, s. 246

²⁷⁷ Oybirliği şartının toplu yapılar açısından pratik olmadığı yönünde bkz, GENÇ ARIDEMİR, s. 620, dp. 1686.

²⁷⁸ SİRMEN, s. 509.

nedenle ortak yerlerin kullanım ölçüsü ve şekline ilişkin kat maliklerince yönetim planına konulan hükümle yapılan anlaşma, bütün kat malikleriyle, onların külli ve cüzi haleflerini de bağlayacaktır. Keza TMK m. 695 hükmünde, paydaşların kullanma ve faydalanmaya ilişkin yaptıkları anlaşmaların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kişileri de bağlayacağı hüküm altına alınmıştır. Ayrıca KMK m.13 gereği resmi senet ve KMK m.32/f.2 gereği kat malikleri kurul kararı ile kararlaştırılan ortak yerlere ilişkin kullanım düzeni, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlayacaktır. Kat malikleri kurul kararı olmaksızın, kat maliklerinin iradelerini açıklamaya yönelik aralarında akdettikleri çok taraflı anlaşmayla kararlaştırılan kullanım düzeni ise sadece sözleşmenin tarafı olan kat malikleri ile onların külli halefleri yönünden bağlayıcı olup, cüzi halefler yönünden bağlayıcılığı olmayacaktır. Belirlenecek kullanım düzeni, kat maliklerinin arsa payına, bağımsız bölümün nitelik ve niceliğine göre yer ve zamanla sınırlanabilecektir²⁷⁹.

Yönetim planına konulacak hüküm ile bahçe ve benzeri ortak yerlerin kullanım yetkisinin münhasıran bir bağımsız bölüme verilip verilemeyeceği konusu uygulamada çokça karşılaşılan bir sorudur. Bu konu tartışmalı olmakla birlikte²⁸⁰, bizim de katıldığımız görüşe göre teras, bahçe gibi ortak yerlerin tamamını kapsayacak şekilde kullanım yetkisinin bir tek bağımsız bölüme özgülenmesine ilişkin yönetim planı hükmü Kat Mülkiyeti Kanunu amir hükümlerine aykırılık teşkil edeceğinden geçerli olmayacak ve iptali istenebilecektir²⁸¹.

II. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat Mülkiyeti Hukuku'nun temel amaçlarından biri, kat maliklerinin veya bağımsız bölümün kiracıları ile aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümü kullanan

²⁷⁹ GENÇ ARIDEMİR, s. 620-621.

²⁸⁰ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430, dp.24.

²⁸¹ Aynı yönde bkz. AYAN, s. 488.

kişilerin, birlikte yaşamının getirdiği gerekliliklere uygun davranmalarını sağlayarak, huzur ve barış içinde yaşamın sürdürülmesini mümkün kılmaktır. Kat Mülkiyeti Hukukunun bağımsız bölüme malik olmanın getirdiği bireysel alan ile ortak yerlerde paylı mülkiyetin söz konusu olduğu topluluk alanı olmak üzere iki ayağının olduğunu belirtmiştik. Anagayrimenkulün ortak alanları, tüm kat maliklerinin ve bağımsız bölümden faydalanan diğer kişilerin birlikte kullanmak zorunda oldukları alanlardır. Dolayısıyla gerek mülkiyet hakkına dayanarak bağımsız bölümlerin kullanılması esnasında gerekse kat malikleri topluluğunun üyesi olarak ortak yerlerin kullanılması esnasında topluluk düzeninin huzur içinde devam edebilmesi için uyulması gereken bazı yükümlülüklerin getirilmesi pek tabiidir. Bu sebeptir ki, birlikte kullanımı zorunlu olan ortak alanlara haksız müdahalelerin önlenmesi ile huzur ve sükunun bozulmaması adına, Kat Mülkiyeti Kanunu komşuluk ilişkisini ön planda tutarak bu konuda özel düzenlemeler getirmiş, kat maliklerine ve bağımsız bölümden faydalanan kişilere bazı yükümlülükler yüklemiştir²⁸².

Bunun haricinde, kat mülkiyeti bir taşınmaz mülkiyeti türü olduğundan ve ortak yerlerde özel bir paylı mülkiyet söz konusu olduğundan, TMK' nın taşınmaz malikleri için düzenlediği yükümlülükler kat malikleri de tabi olacaklardır. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat mülkiyetine özgü getirilen yükümlülüklerin yanında, Türk Medeni Kanunu'yla taşınmaz malikine getirilen yükümlülükler ile Türk Borçlar Kanunu'nun yapı malikine getirdiği kusursuz sorumluluk hükümleri dikkate alınarak, kat maliklerinin ve bağımsız bölümü kullanan diğer kişilerin anagayrimenkulün ortak yerler açısından yükümlülüklerine aşağıda değineceğiz.

A. Ortak Yerleri Kullanırken Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü

²⁸² OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 738-739; GENÇ ARIDEMİR, s. 641; Bkz. İkinci Bölüm, II, A, 1.

1. Genel Olarak

Kat maliklerinin borçlarına ilişkin genel kural KMK'nın 18. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; *“Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.”* Ortak yerlerdeki yükümlülükleri de içinde barındıran bu düzenleme gereği, kat malikleri ortak yerleri kullanırken birbirlerini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü kılınmışlardır. KMK m.18/f.2 hükmünde ise, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda getirilen yükümlülüklerden kimlerin nasıl sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Anılan hüküm gereği, kat maliklerinin yanı sıra, bağımsız bölümün kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler de KMK m.18/f.1'in ve KMK'nin diğer hükümlerinin kat maliklerine yüklediği yükümlülüklerle tabi olacakları gibi bu yükümlülüklerle uyulmaması halinde kat malikiyle birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır²⁸³. KMK m.18'de düzenlenen ortak yerlerde dürüstlük kurallarına uyma yükümlülüğü KMK m.74'ün atfıyla toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm kat malikleri ve onların kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler için de aynı şekilde geçerlidir²⁸⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki bu düzenleme, temelini aslen komşuluk hukukundan almakta olup, Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen komşuluk hakkının bir yansımasıdır. TMK m.737'de düzenlenen komşuluk hakkına göre; *“Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.”*

²⁸³ AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 428; SİRMEN, s. 502; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430; EREN, s. 157.

²⁸⁴ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430; AKSAN NAR, s.75, GENÇ ARIDEMİR, s. 664.

Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.” TMK’deki komşuluk hukukuna ilişkin hükümler, kat mülkiyetindeki durumun özelliği dikkate alınarak ortak yerlerdeki yükümlülükler için de uygulanacaktır²⁸⁵. Böylelikle ortak yerlerdeki bu yükümlülükler aykırılık halinde kat maliklerinin TMK m.730’a göre sorumluğu gündeme gelecektir. KMK m.18 hükmü, aslen TMK m.730 ve m.737 hükümlerine göre özel hüküm niteliğindedir²⁸⁶. Fakat, TMK m.730 taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenlediğinden, bağımsız bölümü kira akdi gibi şahsi hakla kullanan kişilerin kat maliki ile birlikte zarardan sorumlu tutulması TMK’ya uygun düşmeyecektir²⁸⁷.

2. Borcun Kapsamı

KMK m.18’de düzenlenen dürüstlük kurallarına uygun davranma yükümlülüğü, genel davranış kuralı olup çerçeve norm niteliğindedir. İçeriği somut olayın özelliğine göre şekillenecektir²⁸⁸. İlgili kanun hükmünden yola çıkarak, kat malikleri ve bağımsız bölümden faydalananların ortak alanları kullanırken; (i)doğruluk kurallarına uymak, (ii) birbirlerini rahatsız etmemek, (iii) birbirlerinin haklarını ihlal etmemek ve (iv)yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlü olduklarını söyleyebiliriz²⁸⁹. Kat malikleri birlikte yaşamın gereği olarak, huzur ve barışın sağlanması adına anılan bu yükümlülüklerden karşılıklı olarak sorumlu kılınmışlardır²⁹⁰. Bu yükümlülüğe aykırı davranılması halinde, ihlalden rahatsız olan kat maliki aykırılığın giderilmesini talep edebilecektir. Yükümlülüğe aykırılığın giderilmesinin talep edilebilmesi için bir zararın doğması şart olmasa da,

²⁸⁵ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 739; AYAN, s. 489.

²⁸⁶ GENÇ ARIDEMİR, s. 662.

²⁸⁷ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 431, Ayrıca bkz. İkinci Bölüm, II, E, 2.

²⁸⁸ GENÇ ARIDEMİR, s. 663.

²⁸⁹ SİRMEN, s. 502.

²⁹⁰ GERMEÇ, s. 282, OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 738; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 296.

talepte bulunan tarafın rahatsızlığı ile aykırı davranış arasında uygun illiyet bağının olması gerekir²⁹¹.

a. Doğruluk Kurallarına Uymak

KMK m.18’de belirtilen yükümlülükler, hakkın kullanılmasına ilişkin olup, bu hak kullanılırken huzur, barış ve düzenin bozulmaması adına, öncelikli olarak doğruluk kurallarına uyulması gerekmektedir. Anılan hükümde bahsedilen doğruluk kurallarına uyma yükümlülüğü, aslen TMK m.2’de düzenlenen ve hukuki ilişkilerin temel taşı olan dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğüdür. Mülkiyet hakkının genel kısıtlamalarından olan TMK m.2 gereği, *“herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken doğruluk kurallarına uymakla yükümlüdür. Bir hakkın açıkça kötü kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.”* Mülkiyet hakkının kullanılmasında önemli bir yeri olan TMK m.2, malikin kullanım hakkını, korunmaya değer bir yararının olmaması hali ile sınırlandırmaktadır²⁹². Özel Hukuka ve hatta Kamu Hukukuna temel teşkil eden bu ilke, KMK m.18’de ayrıca belirtilerek, Kat Mülkiyeti Hukukunda kat maliklerinin ve diğer hak sahiplerinin hakların kullanılmasında temel ölçüt alındığının altı çizilmek istenmiştir²⁹³. KMK’deki anılan hüküm gereği, kat malikleri ile bağımsız bölümden şahsi veya ayni bir hakka dayanarak devamlı suretle faydalananlar bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymakla yükümlüdürler²⁹⁴. Bununla birlikte, TMK m.2’de düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, özel hukukunun temel kuralı olduğundan, KMK m.18’de doğruluk kuralına uyma yükümlülüğü açıkça düzenlenmeseydi dahi, kat malikleri haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken TMK’nın 2. maddesi gereği bu temel ilkeye zaten uygun hareket etmekle yükümlü olacaklardı. Dürüstlük kurallarına uyma yükümlülüğü genel ilke olup, her

²⁹¹ GENÇ ARIDEMİR, s. 666.

²⁹² OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 314; SİRMEN, s. 260; NOMER/ ERGÜNE, s. 191.

²⁹³ OĞUZMAN, Kemal/ BARLAS, Nami: *Medeni Hukuk: Giriş Kaynak*, İstanbul: Arıkan, 2006, s. 4; GERMEÇ, s. 283.

²⁹⁴ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 739.

durumun özelliğine göre değişkenlik gösterecektir. Bu nedenle, dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğü değerlendirilirken her somut olayın özelliğinin, kat maliklerinin sosyal ve ekonomik durumunun, birbirleriyle olan ilişkilerinin, taşınmazın durumunun ve yerel adet gibi etkenlerin göz önünde alınması gerekir²⁹⁵.

b. Birbirlerini Rahatsız Etmemek

Kat malikleri ile bağımsız bölümden faydalanan kişiler, ortak yerleri kullanırken birbirlerini rahatsız etmemekle yükümlü kılınmışlardır. Belirtilen yükümlülük genel anlamıyla bir “kaçınma” yükümlülüğüdür²⁹⁶. KMK m.18’de belirtilen bu yükümlülük TMK m. 737’de düzenlenen komşuluk hakkının bir yansımasıdır. KMK m.737/f.2’de rahatsız etmeme yükümlülüğünün kıstası, taşınmazın durumu, niteliği, tahsis amacı ve yerel adetler ile komşular tarafından hoş görülebilir olma sınırına bağlanmıştır²⁹⁷. Anılan hüküm gereği bu kıstaslara aykırı olacak şekilde duman, buğu, kurum, toz, koku, gürültü ve sarsıntı çıkarmak gibi eylemler, birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğünün ihlali olacaktır. Elbette ki, bağımsız bölüm maliki yahut bağımsız bölümden faydalanan kişiler bağımsız bölümü tahsis amacına uygun olarak kullanmakla serbest olmakla birlikte, anılan hüküm hoş görülebilir dereceyi aşan taşkınlıkları yasaklamaktadır. Rahatsız edici davranışın hoş görülebilir dereceyi aşıp aşmadığını hakim, tarafların menfaatlerini, durumun özelliğini, komşular arasındaki ilişkiyi, yerel adeti, taşınmazın mevkiini, tahsis amacını ve taşkınlığın süresini göz önüne alarak bu halde makul ve dürüst bir kat malikinin davranışının ne olması gerektiğine göre takdir yetkisini kullanarak belirleyecektir.²⁹⁸.

Bu konuyu uygulamada karşılaşılan birkaç örnekle somutlaştırmak faydalı olacaktır. Ortak yer olan bahçede müzik dinlemenin yükümlülüğe aykırılık teşkil edip etmeyeceği konusunda, dinlenen müziğin türü ve ses yüksekliği, diğer kat

²⁹⁵ AKSAN NAR, s. 69.

²⁹⁶ GENÇ ARIDEMİR, s. 665.

²⁹⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 644; EREN, s. 158.

²⁹⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 644-645; GENÇ ARIDEMİR, s. 668.

maliklerinin ve bağımsız bölümden faydalanan kişilerin yaşı, sağlık durumunun dikkate alınması gerekecektir. Keza aykırılığın giderilmesini talep eden hak sahiplerinin de aykırılığın giderilmesini isterken dürüst davranmaları aranır. Çocukların gürültü yapmasından bahisle ortak yer olan bahçeye çıkmalarını yasaklar nitelikte bir karar almak yahut çocukların bahçeye çıkmalarının menini talep etmek dürüst bir davranış olmayacaktır²⁹⁹.

Rahatsız etmeme yükümlülüğünde en çok gündeme gelen konulardan bir diğeri, evcil hayvanların beslenmesidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bağımsız bölümlerde evcil hayvanların barınmasını engelleyen bir hüküm bulunmadığı gibi, yine evcil hayvanların ortak yerlerden faydalanmasını engelleyen bir hüküm de bulunmamaktadır. Evcil hayvanların ortak yerleri kullanması, ortak yerlerde gezdirilmesi tek başına rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmez. Bu nedenle, yönetim planında yasaklanması hali saklı kalmak kaydıyla, taşınmazın durumu, niteliği ve yerel adetler göz önüne alındığında hoş görülebilir dereceyi aşan bir durum olmaması halinde, evcil hayvanlar ortak yerleri kullanmaktan men edilemeyeceklerdir. Ancak evcil hayvanların ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerini ve bağımsız bölümden faydalanan kişileri rahatsız etmesi durumunda yükümlülüğe aykırılıktan bahsedilebilecektir³⁰⁰. Son olarak, balkondan halı ve kilim silkenmesi, ortak yer olan anayapının koridorlarına çöp poşetlerinin konması, birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırılığa örnek olarak verilebilir. Zira koridora konulan çöp poşetleri koku ve görüntü nedeniyle diğerlerini rahatsız edebilir. Yargıtay içtihatlarında, ortak yer olan bahçeye çamaşırların asılması³⁰¹, her gece geç saatlere kadar ortak yer olan bahçede gürültülü konuşmalar yapılması³⁰² doğruluk ve dürüstlük kuralına aykırılık olarak değerlendirilmiş ve rahatsız edici bu eylemlerin önlenmesine karar verilmiştir.

²⁹⁹ GERMEÇ, s. 285; AKSAN NAR, s. 70.

³⁰⁰ GERMEÇ, s. 285; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 434; Ayrıntılı bilgi için bkz. GÜRPINAR, Damla: "Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri", İzmir Barosu Dergisi, Ekim 2007, s.201 vd.

³⁰¹ Yarg. 18. HD., 2015/6893 E., 2015/8909 K, 28.05.2015 T. (GERMEÇ, s. 294).

³⁰² Yarg. 18. HD., 2008/11233 E., 2009/2477 K, 12.03.2009 T. (GERMEÇ, s. 296).

c. Birbirlerinin Haklarını İhlal Etmemek

Kat maliklerinin ortak yerlerdeki haklarını incelerken, kullanım hakkının sınırının diğer kat maliklerinin haklarını engellemek olduğunu belirtmiştik. Kullanım hakkının sınırını oluşturan birbirinin hakkını ihlal etmeme yükümlülüğü, anagayrimenkuldeki huzur ve düzenin sağlanması için karşılıklı olarak uyulması elzem bir kuraldır. Keza, her bireyin özgürlüğü bir diğerinin özgürlüğünün başladığı yerle sınırlıdır. Bu kural, topluluk düzeninin ön planda olduğu Kat Mülkiyet Hukukunda büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda kat malikleri ile bağımsız bölümden faydalanan kişilerin ortak yerleri kullanırken diğerlerinin haklarını ihlal etmemekle yükümlü olduklarını unutmamaları gerekir ki, anagayrimenkuldeki huzur ve barış ortamı sağlanabilsin³⁰³.

Ne var ki, uygulamada genellikle ortak yer olan garajlarda kat maliklerinin birbirinin haklarını ihlal etmeme yükümlülüğüne aykırı davrandıklarını görmekteyiz. Kat maliklerinin veya bağımsız bölümden faydalanan kişilerin ortak yer olan garajda kendi park sınırını ihlal edecek şekilde aracını park ederek, komşusunun park alanını daraltması³⁰⁴ bu hakkın ihlaline örnek olarak verilebilir. Veyahut kat maliklerinin aralarında anlaşarak belirlediği garajın kullanım düzenine aykırı olarak kendi park alanına değil, komşu için belirlenen alana aracını park eden kat maliki yine bu yükümlülüğe aykırı davranmış olacaktır.

d. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak

Kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu belgelerden olan yönetim planı KMK m.28’de düzenlenmekte olup, yönetim planında ortak yerlerin kullanım şekil ve amaçlarına ilişkin düzenleme yapılması mümkündür. Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak şartıyla yönetim planı hükümleri sadece onu imzalayan kat maliklerini değil, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi

³⁰³ GERMEÇ, s. 287.

³⁰⁴ YILMAZ, H., s. 55.

haleflerini bağlayan bir sözleşmedir. Bu nedenle yönetim planı için anagayrimenkulün anayasası benzetmesi yapılmaktadır. Kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, Kanunda yer almayan yasaklar ile yükümlülüklerin ve hatta yükümlülüğe aykırılık halinde uygulanacak yaptırımların yönetim planıyla getirilmesi mümkündür. Bu halde Kanunda yer almamakla birlikte yönetim planıyla düzenlenen yükümlülüklerle yahut yasaklara, kamu düzeni ile kanunun emredici hükmüne aykırı olmaması kaydıyla, bütün kat malikleri ve bağımsız bölümden faydalananlar uymakla yükümlü olacaklardır. Yükümlülüğe aykırı davranılması halinde yükümlülüğe aykırılığın yaptırımları gündeme gelecektir³⁰⁵.

Yukarıda verdiğimiz evcil hayvanlar örneği üzerinden gidecek olursak, Kanunda evcil hayvanların bağımsız bölüm ve ortak yerlerde beslenmesine ilişkin bir yasaklama olmamakla birlikte, yönetim planında evcil hayvanların ortak yerleri kullanmaktan yasaklanması mümkündür. Bu durumda kat malikleri ile bağımsız bölümden faydalanan kişiler bu kurala uymakla yükümlü hale geleceklerdir. Ancak şunu belirtmek gerekir ki, TBMM Hayvan Hakları Araştırma Komisyonu tarafından 2019 yılının Ekim ayında meclise sunulan hayvan haklarının korunmasına ilişkin rapor³⁰⁶, başta 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu olmak üzere, ilgili diğer Kanunlarda değişiklik yapılmasını önermektedir. Bu raporda, yönetim planına getirilen hükümlerle, bağımsız bölümlerde evcil hayvanların beslenmesini yasaklanmasının hak ihlali olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle Komisyon raporunda gürültü, çevre kirliliği yahut benzeri bir nedenle kat malikleri için sorun oluşturduğu tespit edilen hayvanlar hariç olmak üzere, yönetim planında genel geçer bir şekilde bütün hayvanları kapsayacak nitelikte getirilen yasaklamaların hak ihlali olduğu gözetilerek, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılması ve böylesi keyfî kısıtlamaların önüne geçilmesi tavsiye edilmektedir.

³⁰⁵ Bkz. İkinci Bölüm, II, E.

³⁰⁶ TBMM 27. yasama dönemi, 3. yasama yılı, 132 sıra sayılı, Hayvanların Haklarının Korunması ile Hayvanlara Eziyet ve Kötü Muamelelerin Önlenmesi için Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu, Ekim 2019 (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss132.pdf>).

Bunun haricinde yine anılan raporda, serbest yaşayan hayvanların beslenmesi konusunda çevre sağlığı ve hijyenle alakalı sorunlara sebebiyet vermemek, daha sistematik ve sağlıklı şekilde süreci yürütmek için beslenme odaklarının oluşturulması ve bu beslenme odakları konusunda site ve apartman yönetimlerinin teşvik edilmesi önerilmektedir. Komisyon raporu henüz yasalaşmasa da, TBMM Hayvan Hakları Araştırma Komisyonu raporundaki önerilerin temel alınacağı yasa teklifinin 2021 yılının ilk yarısında TBMM'nin gündemine alınması beklenmektedir. Kanaatimizce yönetim planında hayvanların beslenmesine ilişkin getirilen keyfi yasaklamaların önüne geçilmesi için anılan rapor doğrultusunda Kat Mülkiyeti Kanunda değişikliğe gidilmesi elzemdir.

Yönetim planındaki, kanuna ve kamu düzenine aykırılık teşkil eden hükümlerin geçersiz olacağını belirtmiştik. Buna bir örneklendirmeye tekrar değinecek olursak, yönetim planında çocukların ortak yer olan bahçeye çıkmalarını yasaklayan bir hükmün konulması, kanaatimizce kamu düzenine aykırılık teşkil edeceğinden geçerli bir yasak olmayacaktır ve yönetim planındaki bu hükme aykırı davranmak dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmeyecektir.

B. Anagayrimenkulün Bakımı, Mimarı Durumu ile Güzelliği ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü

KMK'nın 19/f.1 maddesi gereği, kat malikleri anagayrimenkulün bakımı, mimarî durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumakla yükümlüdürler³⁰⁷. Anagayrimenkulün mimari durumunu, sağlamlığını ve güzelliğini korumak ile bakım ve onarımının, sağlamlığına ve mimari durumuna zarar vermeden yapılmasını amaçlayan bu hüküm, aynı zamanda ortak yerleri koruma ve bakım yükümlülüğünü kapsadığı gibi hangi hal ve şartlarda ortak

³⁰⁷ SİRMEN, s. 505; AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 428; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 434; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 297; EREN, s. 162.

yerlerde onarım, ilave ve değişiklik yapılabileceğini düzenlemektedir³⁰⁸. Bu kural gereği, bağımsız bölüm malikleri ile KMK m.18/f.2 atfıyla bağımsız bölümün kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümünden devamlı suretle faydalanan kişiler anagayrimenkulün mimari durumunu ve güzelliğini bozacak, sağlamlığını tehlikeye sokacak eylemlerden kaçınmak ve bakımına özen göstermekle yükümlü olacaklardır. Yükümlülüklere uyulmaması halinde doğacak zararlardan bu kişiler hep birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır.³⁰⁹

KMK m.18 ile KMK m.19'da belirtilen bu yükümlülükler tek parselde yahut birden fazla parselde kurulu toplu yapılar için de geçerlidir³¹⁰. Toplu yapı kapsamındaki bir blokta yapılan değişikliğin, anagayrimenkul üzerindeki diğer blokların da mimari durumu ve güzelliğini bozması durumunda, sadece değişikliğin yapıldığı blok malikleri değil, anagayrimenkuldeki diğer blok malikleri de aykırılığın giderilmesini talep edebilirler³¹¹.

KMK m.19/f.1 kapsamında düzenlenen yükümlülükleri hükmün lafzı gereği bakım ve koruma borcu olarak ikiye ayırmak faydalı olacaktır. Bu kapsamda bakım ve koruma borcu ağağıda başlıklar halinde inceleneceği gibi ilave ve değişiklik yapılmaması yükümlülüğünün istisnaları Yargıtay içtihatları ışığında incelenecektir.

1. Bakım Borcu

KMK m.19/f.1, kat maliklerine ilk etapta anagayrimenkulün bakımına mecbur kılmıştır. KMK m.2/(b) gereği anagayrimenkul, kat mülkiyetine konu taşınmazın bütünü olup, bunun kapsama arazinin kendisi, üzerine inşa edilen anayapı, bağımsız bölüm, eklentiler ve ortak yerler girmektedir. Bu nedenle anılan,

³⁰⁸ GENÇ ARIDEMİR, s. 711.

³⁰⁹ GERMEÇ, s. 307.

³¹⁰ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 430

³¹¹ Yarg. 5. HD., 1990/4682 E., 1990/22426 K., 12.7.1990 T. (AYAN, s. 507); AKSAN NAR s. 75; TEKİNAY s. 75.

hüküm kat maliklerinin ortak yerlerin bakımını yerine getirmekle yükümlülüğü de kapsamaktadır. Özen gösterme yükümlülüğünün yansıması olan bu hükümle, ortak yerlerin mevcudiyeti ve ekonomik değeri korunması sağlanacaktır. Bu borç kapsamında kat maliklerinin her biri ortak yer ve tesisleri temiz tutmak, ortak yerlerdeki bozulan ve aciliyet gerektiren araç ve gereçleri derhal onarmak, tehlike oluşturan her türlü duruma karşı gerekli önlemleri almak ve onları özenli kullanmakla yükümlüdürler. Depremde hasar gören taşıyıcı kiriş, kolon veya duvarların onarılması da bu kapsamdadır³¹².

2. Koruma Borcu

Kat maliklerinin KMK m.19/f.1 kapsamındaki diğer yükümlülüğü olan koruma borcu; mimari durumu, güzelliği ve sağlamlığı koruma borcundan oluşmaktadır. Bunlara kısaca bu üç başlık altında değineceğiz.

a) Mimari Durumu Koruma

Kat mülkiyetinin kurulması esnasında tapuya verilmesi zorunlu belgelerden olan yetkili kurumlarca onanmış mimari projede anagayrimenkulün mimari durumu, bütün bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri belirtilir. Anagayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projede belirtildiği gibi olması gerekir. Bu nedenle onaylı mimari projeye aykırı olarak ortak yerlerin niteliği ve mimari durumu değiştirilemez. Anagayrimenkulün mimari projeleri, İmar Mevzuatına göre yetkili merciler tarafından onandığından, onaylı mimari projeye aykırı yapım, onarım ve tesis değişikliği İmar Mevzuatına da aykırılık teşkil edecektir.

³¹² GERMEÇ, s. 308; KARAHASAN, s. 224; AKSAN NAR, s. 74; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 748, dp. 187; GENÇ ARIDEMİR, s. 712-713.

Bu kurala aykırı davranılması halinde, diğer kat malikleri yapının mimari projeye uygun hale iadesi ile el atmanın önlenmesini talep edebileceklerdir³¹³. Ne var ki, uygulamada anayapının en başından mimari projeye aykırı olarak inşa edildiği durumlarla karşılaşmaktadır. Bu durumda, anayapının onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesi yapının büyük bir kısmının yıkılarak tekrar inşasına yahut anayapının statüğünün bozulmasına neden olacaksa Yargıtay, anayapının onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesinde diğer kat maliklerinin haklı bir menfaatinin bulunmadığı ve hatta bunu talep etmekte iyi niyetinin olmadığı yönünde kararlar vermektedir³¹⁴. Bunun haricinde Yargıtay genel olarak eski hale iade talebinin TMK m.2'ye aykırılık teşkil etmemesini aramaktadır. Örneğin ortak yere ilişkin ilave veya değişikliğe onay veren kat malikinin, daha sonrasında yapılan değişikliğin eski hale iadesini talep etmesi TMK m.2'de öngörülen dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacağından değişikliğe onay veren kat malikinin bu konuda dava açması iyi niyet kuralına aykırı olacaktır³¹⁵.

Ortak yerlerin mimari projeye aykırı olarak niteliğinin ve mimari durumunun değiştirilemeyeceğini belirtmişsek de zamanla değişen gereksinimler sebebiyle ortak yerlerde mimari projede değişiklik gerektirecek ilavelere yahut farklılıklara ihtiyaç duyulabilmektedir. Bu hallerde, ihtiyaç duyulan değişikliğin yahut ilavenin yapılabilmesi için değişiklik (tadil) projesi elzemdir. İmar mevzuatına uygunluğu belediyece onaylanan değişiklik projesinin tüm kat maliklerinin muvafakatini taşıması gerekmektedir. Böylelikle mimari projede değişiklik gerektiren ilave ve yenilikler yapılabilecektir. Değişiklik projesinin tüm kat maliklerinin muvafakatini taşınamaması halinde ise, tüm kat maliklerinin muvafakatini taşımayan değişiklik

³¹³ AKSAN NAR, s. 75; GERMEÇ, s. 309.

³¹⁴ Yarg. 18. HD., 1996/3118 E., 1996/4167 K., 18.04.1996 T. (AKSAN NAR, s. 75, dp. 230); Yarg. 18. HD., 1995/1033 E., 1995/1679 K., 09.02.1995 T.; Yarg. 18. HD., 1994/2555 E., 1994/5010 K., 15.04.1994 T.

³¹⁵ Yarg. 18. HD., 1996/8845 E., 1996/9947 K., 12.11.1996 T.; Yarg. 18. HD., 2004/6520 E., 2004/8152 K., 04.11.2004 T.; Yarg. 18. HD., 1998/6071 E., 1998/7418 K., 18.6.1998 T.; Kendi balkonlarını kapatan kat maliklerinin, balkonunu kapatan diğer kat malikine karşı eski hale iade talep etmesinin iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağı, bu durumda diğer kat malikinin de balkonunu kapatmasının olağan görülmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 1. HD., 2004/10776 E., 2004/11214 K. (ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s.279)

projesinin geçerliliği ve bağlayıcılığı olmayacağından, böylesi bir değişiklik projesine dayanılarak yapılan ilave ve değişiklikler onaylı mimari projeye aykırılık teşkil edeceğinden eski hale iade talep edilebilecektir³¹⁶.

b) Güzelliği Koruma

Koruma borcu gereği kat malikleri anagayrimenkulün güzelliğini korumakla da yükümlüdürler. Bu kapsamda kat malikleri ve kiracı ile aynı hak sahibi gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler anagayrimenkulün dış görünüşünü çirkinleştirmeme, değiştirmeme ve estetiğini bozmama ile yükümlü kılınmışlardır. Bağımsız bölümün balkon duvarının diğerlerinden farklı renge boyanması, dış cepheye mutad ölçüleri aşan yahut estetiği bozacak derecede ışıklı tabelanın asılması, diğerlerinden farklı renk ve şekilde panjur takılması güzelliği koruma yükümlülüğüne aykırılık oluşturan hallerdendir. Bu gibi durumlar her ne kadar anayapının mimari durumu ile sağlamlığına aykırılık teşkil etmezse de anayapının güzelliğini bozmuş ise, diğer kat malikleri eski hale iade talep edebileceklerdir³¹⁷.

c) Sağlamlığı Koruma

KMK m.19/f.1 kapsamındaki son ve en önemli yükümlülük olan anagayrimenkulün sağlamlığını koruma yükümlülüğü gereği, kat malikleri ve kiracı ile aynı hak sahibi gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler anagayrimenkulün ortak yerleri olan giriş, kolon, duvar gibi ortak yerlere zarar vermemekle ve zarar verici eylemlerden kaçınmakla yükümlüdürler. Yine bu yükümlülük kapsamında kat malikleri anayapının sağlamlığını tehlikeye sokan giriş, kolon, duvar gibi yerlerde fark ettikleri çatlakları onarmak ve anayapıyı güçlendirmekle yükümlüdürler. Ülkemizin deprem kuşağında yer aldığı dikkate alındığında olası bir deprem riskine karşı anayapıyı hazırlıklı hale getirmek için

³¹⁶ GERMEÇ, s. 310.

³¹⁷ GERMEÇ, s. 311.

anayapının depreme dayanıklılığını ölçen testler yaptırarak, taşıyıcı kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin diğer parçalarını güçlendirici onarımlar yapmak bu kapsamda kat maliklerinin yükümlülüklerindedir³¹⁸.

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

1. Genel Olarak

Kat maliklerinin anagayrimenkulün bakımı, mimari durumu, güzelliği ve sağlamlığını koruma borcu gereği kendi istekleri doğrultusunda ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yapamayacaklardır. Bununla birlikte KMK'nın 19. maddesinin 2. fıkrası, kat maliklerine belli şartlarda bu gibi işleri yapmalarına imkân vermektedir. Bunların yapılabilmesi KMK m.19/f.2'de bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gibi bazı koşullara bağlanmıştır³¹⁹. Anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat³²⁰, onarım, tesisler³²¹, boya ve badana yapılması koşullarını düzenleyen bu hükme aykırılık iddiasıyla kat malikleri sıklıkla uyuşmazlığa düştüğünden, yargılamada en çok gündeme gelen hükümlerden biridir. Pencereilerin dış duvarlarına demir parmaklık takılması, pencere doğramalarının ya da dış kapıların değişik renge boyanması, balkonun kapatılması, çatıya güneş enerjisi sistemi kurulması, dış cepheye klima ünitesinin takılması gibi değişiklikler ve eklemeler anılan hükmün uygulama alanına örnek olarak verilebilir³²².

2. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızasının Alınması

³¹⁸ GERMEÇ, s. 312; KARAHASAN, s. 230.

³¹⁹ AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 428; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 435; SİRMEN, s. 505; EREN, s. 156.

³²⁰ Ortak yerde bir yapının imal edilmesinin kast edildiği hususunda bkz. GENÇ ARIDEMİR, s.724

³²¹ Elektrik, doğalgaz, su naklini sağlayacak tesisatların yapılmasını yahut değiştirilmesini ifade ettiği yönünde bkz. GENÇ ARIDEMİR, s.724.

³²² GERMEÇ, s. 313; EREN, s. 162.

Anılan madde hükmünden anlaşılacağı üzere kat maliklerinin KMK'nın 4. maddesinde sayılan ya da sözleşme ile belirlenen ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisler ile değişik renkte badana boya yaptırabilmeleri için bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranmaktadır.

14.11.2007 kabul tarihli ve 5711 sayılı Kanunla ilgili kanun hükmünde değişiklik yapılmadan önce maddede; “*bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça*” ibaresi yer almaktaydı ve bu rızanın nasıl verilmesi gerektiği yönünde bir şekil şartı belirtilmemişti. Bu konuda uyuşmazlığa düşüldüğü durumlarda rızanın varlığının saptanması sorunu gündeme gelmekteydi. Nihayetinde Kanun hükmüne getirilen değişiklikle rıza, yazınlık şekil şartına bağlanmıştır. Rıza yazılı olma şartına bağlanmışsa da yazılı rızanın ne şekilde verilmesi gerektiği belirtilmemiştir. Bu nedenle yazılı rızanın kat malikleri kurul toplantısında alınma gibi bir zorunluluğu yoktur. Her kat maliki ayrı ayrı yazılı rızayı verebilir. Yargıtay, maliklerin beşte dördünün yazılı rızasının temyiz aşamasında alınmasını dahi yeterli görmektedir³²³. Bu halde verilecek rıza, icazet niteliğinde olacaktır³²⁴. Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmaksızın değişiklik ve ilaveler yapılması halinde, bunun eski hale iadesini talep edilebilecektir. Yapılan değişiklik veya ilavelerin diğer kat maliklerine zarar vermeyecek nitelikte olması ya da kat maliklerinin uzunca bir süre değişikliğe karşı çıkmamış olmaları eski hale iade ve zararın giderilmesini talep etme imkanını ortadan kaldırmayacaktır³²⁵

Kat maliklerince verilen yazılı rıza, cüzi halefleri de bağlayacaktır³²⁶. Bağımsız bölüme sonradan malik olan, önceki malikin verdiği muvafakatle bağlı

³²³ Yarg. 18. HD., 2008/12815 E., 2009/4256 K., 16.4.2008 T. (AYAN, s.500, dp.213); Yarg. 20. HD., 2017/5345 E., 2019/211 K., 17.01.2019 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>); OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 749-750; GERMEÇ, s.315; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 297; SİRMEN, s. 515.

³²⁴ Yazılı rızanın kat malikleri kurul toplantısında alınması aranmadığı için kat malikleri kurul kararının alınmasında aranan şartlar burada aranmayacağından, oy nisabı hesaplanırken kat maliklerinin sayısı dikkate alınarak her birine bir oy hakkı verilmelidir. Bu halde bir kat malikinin birden çok bağımsız bölümü olsa dahi bir oy hakkı olacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2015/3496 E., 2015/3953 K., 19.03.2015 T. (GENÇ ARIDEMİR, s.726; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s.438.)

³²⁵ Yarg. 18. HD., 1997/7944 E., 1997/9861 K., 28.10.1997 T.; AKSAN NAR, s. 78-79.

³²⁶ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 749, dp. 191.

kalacağından, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınarak yapımına başlanmış veyahut yapımı tamamlanmış inşaat, onarım, tesis ve değişikliğe bağımsız bölümü sonradan devralan yeni malik buna rıza vermediğini ileri sürerek el atmanın önlenmesi ve eski hale iade talep edemeyecektir³²⁷. Ancak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmış ve fakat değişikliğin henüz icrasına başlanmamışsa yeni malik, eski malikin vermiş olduğu rıza ile bağlı olmayacaktır³²⁸.

Birden fazla parselde kurulu toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerde yapılacak yapım, onarım, tesis ve değişiklikler hakkında, o ortak yer hangi parselde tesis edilmişse, o parselde bulunan kat malikleri olumlu ya da olumsuz oy hakkına sahiptir³²⁹.

Burada KMK m. 19 ile KMK m.42 (faydalı yenilikler) ve m.43 (çok masraflı lüks yenilikler) arasındaki farka değinmek faydalı olacaktır. Zira anılan maddelerin üçü de ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilavelere ilişkin olmakla, KMK m. 19'da bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranıyor iken, KMK m. 42 ve m.43'te kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğu yeterli görülmüştür. Bunun nedeni; KMK m. 42 ve m. 43 kapsamındaki ortak yerlerde yapılan ilave ve yenilikler, ortak yerlerin daha düzgün veya kullanımlarının daha kolay ve rahat hale getirilmesi ya da bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılması amacıyla bütün kat maliklerinin yararlanmasına açık olan ve kat maliklerinin birlikte yaptıkları yenilik ve ilaveler iken; KMK m. 19'da bir kat malikinin ortak yerlerde sadece kendi kullanımı için, kendi ihtiyaç ve arzusuna göre yaptığı yenilik ve ilaveler söz konusudur³³⁰. Bu sebeple kanun koyucu KMK

³²⁷ Yarg. 18. HD., 2002/4708 E., 2002/5408 K., 8.05.2002 T. ile Yarg. 18. HD., 1996/6189 E., 1996/7623 K., 24.09.1996 T. (**GERMEÇ**, s. 315).

³²⁸ Yarg. 18. HD., 1994/2191 E., 1994/4520 K., 07.04.1994 T. (**GERMEÇ**, s. 315).

³²⁹ **ERTAŞ/SERDAR/GÜRPINAR**, s. 430.

³³⁰ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 180; **AKSAN NAR**, s. 87; Ayrıca, 01.07.2005 tarih 5378 sayılı Kanunla KMK m.42'ye eklenen ikinci fıkra ile engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde, proje tadili için en geç üç ay içerisinde kat malikleri kurulunun toplanarak arsa ve sayı çoğunluğu ile bu yönde karar alması gerektiği hükme bağlanmıştır. Kat malikleri kurul toplantısının belirtilen süre içerisinde yapılamaması yahut yeterli nisapla karar alınamaması durumunda ise, diğer

m.19’da nitelikli çoğunluk aramaktadır³³¹. Örneğin, bir kat malikinin ortak yer olan açık otoparka sadece kendi aracı için güneşlik yaptırması, tüm kat malikleri için yararlı bir tesis olmadığından, KMK.m.19 uyarınca kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranacaktır. Fakat açık otoparkın tamamına bütün kat maliklerinin yararlanması amacıyla güneşlik yaptırılması KMK m. 42 gereği kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları karar yeterli sayılacaktır.

3. Yapım, Onarım, Tesis Değişikliğinin Mimari Proje Değişikliği Gerektirmemesi

KMK m.19/f.2 hükmünde, kat maliklerinin ortak yerlerde yapacakları yapım onarım tesis ve değişikliğin mimari projeye uygun olması şart olarak gösterilmemişse de, KMK m.19/f.1 hükmü ile kat malikleri anagayrimenkulün mimari durumunu korumakla yükümlü kıldıklarından, KMK m.19/f.2’nin uygulama alanı dar yorumlanarak, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasıyla ortak yerlerde yapılacak inşaat, onarım, tesis ve ilavelerin mimari proje ile imar mevzuatına aykırılık teşkil etmeyecek nitelikte olması gerektiği sonucuna varılmaktadır³³². Mimari projeye aykırılık teşkil eden inşaat, onarım, tesis ve ilavelerin yapılabilmesi için ise, imar mevzuatına uygunluğu belediyece onaylanan ve tüm kat maliklerinin muvafakatini taşıyan değişiklik projesinin bulunması gerekir. Aksi halde yapılan ilave ve değişiklikler mimari projeye aykırılık teşkil edeceğinden, ortak yere haksız müdahale sayılacaktır. Bu halde şunu söylemek gerekir ki, anagayrimenkulün ortak yerlerinde yapılan onarım, tesis ve tadilatlar mimari proje değişikliğini gerektirmeyen esaslı nitelikte değişiklikler değil ise, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası yeterli iken; onaylı mimari projede değişikliği gerektirecek nitelikte ise tüm kat maliklerinin onayının bulunması gerekecektir.

kat maliklerinin rızası aranmaksızın ilgili kat malikinin talebi üzerine anagayrimenkulün güvenliği ve sağlığının tehlikeye sokulmadığına dair komisyon raporu alınması kaydıyla, yetkili mercilerden onaylı tadil projesi ve krokisi alınarak, onarım ve tesis yapılabilir. Bkz. **AYAN**, s. 502.

³³¹ **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 435.

³³² **GENÇ ARIDEMİR**, s.725; Yarg. 20. HD., 2018/2913 E., 2019/2489 K., 09.04.2019 T. (www.lexpera.com)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca, kat malikleri anagayrimenkulünün mimari durumunu titizlikle korumakla yükümlü olup, onaylı mimari projede yer almayan tadilat ve değişikliklerin yapılabilmesi için öncelikli olarak tüm kat maliklerinin muvafakati ile bir değişiklik projesinin çizdirilmesi gerekmektedir, bu değişiklik projesinin imar mevzuatına uygunluğunun belediyece onaylanması zorunludur³³³. Bağımsız bölümündeki mutfağının sıhhi tesisatının yerini değiştirilmesi³³⁴, açık teras olan anayapının üstüne kapalı çatı yapılması³³⁵, balkonun dış duvarının tuğla örülerek kapatılmak ve iç duvarının yıkılmak suretiyle iç odaya katılması³³⁶, teras katlarının tam kata çevrilmesi³³⁷ mimari projede değişiklik gerektiren ilave ve değişimlere örnek olarak verilebilir. Bu gibi değişiklikler KMK m.19/1 gereği mimari durumu titizlikle koruma yükümlülüğüne aykırılık teşkil edeceğinden öncelikle tüm kat maliklerinin onayıyla değişiklik projesi hazırlanıp, belediyece imar mevzuatına uygunluğu onaylandıktan sonra buna uygun olarak tesisat değişikliğinin veya tadilatın yapılması gerekir. Yargı önüne gelen uyuşmazlıklarda onaylı mimari projeye aykırılığı taraflar ileri sürmese dahi, onaylı mimari proje doğrudan doğruya kamu düzenini ilgilendirdiğinden

³³³ Kat mülkiyeti kurulmasında esas alınan ana mimari projede değişiklik yapan değişiklik (tadil) projesinin geçerli olabilmesi için sadece belediyece onaylanmasının yeterli olmadığı, projenin onaylandığı tarihte bütün kat maliklerinin muvafakatının alınmış olmasının zorunlu olduğu yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 2017/881 E., 2017/3128 K., 11.4.2017 tarihli karar (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 2013/953 E., 2013/1630 K., 11.02.2013 T. (GERMEÇ, s. 364)

³³⁴ Yarg. 18. HD., 2012/1851 E., 2012/4213 K., 19.04.2012 T. (GERMEÇ, s. 365)

³³⁵ Anayapının mimari projesinde çatının olmadığı tespit edildiği, bu durumda yapılacak çatının mimari projede değişikliğe neden olacağı, bunun için tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar almaları gerektiği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 2019/1742 E., 2019/3845 K., 10.6.2019 T. (GERMEÇ, s.353); Mimari projesinde çatı kısmı açık teras olan anayapıya kapalı çatı yapımının değişiklik projesi gerektiği ve bunun tüm kat maliklerinin muvafakatiyle mümkün olacağı, Mahkemece kat maliklerinin iradesinin yerine geçilerek kapalı çatı yapımına karar verilemeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2015/9881 E., 2016/6607 K., 25.4.2016 T. (GERMEÇ, s. 363).

³³⁶ Mutfak balkonun ile mutfağın birleştirilmesinin mimari projeye aykırılık teşkil ettiği ve esaslı tadilat olduğu, bu nedenle tüm kat maliklerin oybirliğiyle verecekleri kararla mümkün olacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2015/716 E., 2015/14351 K., 14.10.2015 T. (GERMEÇ, s. 364)

³³⁷ Kat maliklerinden birinin, diğer kat maliki tarafından yapılacak çekme kata herhangi bir itirazda bulunmayacağını önceden noter senedi ile taahhüt edilmiş olması halinde, bu hususun taahhütte bulunan kat maliki tarafından dava edilmesinin TMK m.2 uyarınca iyi niyet kuralı ile bağdaşmayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 1989/2339 E., 1989/19572 K., 10.10.1989 T. (AYAN, s. 589, dp. 184)

onaylı mimarı projeye aykırılığın mahkemece re'sen değerlendirilmesi zorunludur³³⁸. Tüm kat maliklerinin muvafakati alınmaksızın ve tadilat projesi hazırlanmaksızın ortak yerlerde değişiklik yapılması halinde hâkimden el atmanın önlenmesi ile eski hale iadesi talep edecektir.

Tüm kat maliklerinin onayını içermeyen değişiklik projesi imar mevzuatına uygunluğu yönünden belediyece onaylanmış olsa dahi onay vermeyen kat malikleri için bağlayıcı değildir. Tüm kat maliklerinin muvafakatini içermeyen değişiklik projesinin bağlayıcılığı olmadığından, böyle bir değişiklik projesinin iptali için dava açılmasına da gerek yoktur³³⁹.

Ortak yerde yapılan değişiklik ve ilavelerin KMK m.19/f.2 kapsamında kalarak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının yeterli mi olacağı, yoksa mimari projeye aykırılık teşkil edeceğinden tüm kat maliklerinin muvafakatiyle değişiklik projesinin mi gerektiği ayrımı önem arz etmektedir. Bu konuda en sık karşılaşılan uyuşmazlık konuları, balkonun ve terasın genişletilmesi ile balkonun kapatılmasıdır. Yargıtay, balkon ile terasın genişletilmesi için onaylı mimari projede değişiklik yapılmasını gerektiğinden bahisle, balkon ve çatının genişletilebilmesi için bütün kat maliklerinin muvafakatiyle belediyece onaylanmış değişiklik projesinin varlığını aramaktadır³⁴⁰. Yargıtay bu konuda yerleşik bir içtihat geliştirmişse de balkon kapatma konusundaki kararlarında aynı istikrarın oluşmadığı görülmektedir. Zira Yargıtay'ın balkon kapatmaya ilişkin kimi kararlarında KMK m.19/f.2 kapsamında tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı

³³⁸ Yarg. HGK., 2004/18-3 E., 2004/41 K., 28.1.2004 T.; Yarg. HGK., 977/5-334 E., 978/325 K., 14.04.1978 T. (**GERMEÇ**, s. 362)

³³⁹ Yarg. HGK., 1984/5-471 E., 1985/1173 K., 25.12.1985 T. (**AYAN**, s. 497, dp.181); Kat Mülkiyeti Kanununun aradığı nitelikte ve çoğunlukta alınmış kat malikleri kararı olmadan yapılan inşaat, onarım ve değişiklikler için yapılan masraflardan bunlara onay vermeyen kat maliklerinin sorumlu tutulamayacağı yönünde Yargıtay kararı için bkz. Yarg. 20. HD.2019/1742 E., 2019/3845 K., 10.6.2019 T. ile Yarg. 18. HD. 2013/794 E. 2013/1718 K., 12.2.2013 T. (**GERMEÇ**, s. 353-354)

³⁴⁰ Balkon ve çatı genişletilmesine dair kararın mimari projenin değişikliğini gerektiren, mülkiyet hakkına dair ve oybirliği ile alınması gereken kararlardan olup bu konuda kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 2017/2408 E., 2018/1917 K., 19.3.2018 T. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>); **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 436.

rızası gerektiği belirtiliyor iken, kimi kararlarda bu durumun mimari projeye aykırılık teşkil ettiğinden bahisle tüm kat maliklerinin oybirliği aranmaktadır. Aslen balkon kapatma konusundaki Yargıtay kararlarındaki farklılığın sebebi, her bir somut olayda balkon kapatma şeklinin farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Her ne kadar kararlarda bu konuda net bir şekilde ayırım ve açıklama yapılmıyor olsa da, kanaatimizce şöyle bir ayırma gidildiğini söylemek yerinde olacaktır: Balkonun katlanır raylı cam sistemiyle kapalı hale getirilmesi durumunda KMK m. 19/f.2 gereği kat maliklerinin beşte dördünün yazılı izninin olması yeterli görülmektedir³⁴¹. Balkonun dış cephesine duvar örülme suretiyle balkonun kapatılması ya da balkonun dış cephesi duvar örülme dahi PVC veya alüminyum doğrama³⁴² ya da camekan ile kapatılarak balkon ile iç odayı ayıran duvarın yıkılması suretiyle balkonun odanın iç hacmine katılması hallerinde³⁴³ artık mimari

³⁴¹ “(...) davalıya ait bağımsız bölümün mutfağa bağlantılı balkonunun açılıp kapanabilen malzemeyle kapatıldığı anlaşılmaktadır. Bilirkişinin yerinde saptadığı sistem, Yargıtayın müstekar uygulamalarında da kabul edildiği gibi sabit eser niteliğinde olup bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan yapılamayacağı gibi balkonu kapatma malzemesinin saydam (cam) nitelikte olması, tek parçadan ya da birkaç parçadan oluşması, bina statüsünü etkilememesi, çevreye zarar vermemesi vb. durumlar sonucu değiştirmeyeceği gerekçesiyle davalı tarafından 123 ada 68 nolu parsel üzerinde bulunan A blok 2. kat 6 nolu bağımsız bölümün balkonuna yapılan açılıp kapana bilen camların sökülerek balkonun mimari projeye uygun olacak şekilde eski hale getirilmesi” yönündeki karar için bkz. Yarg. 20. HD., 2017/3312 E., 2018/5851 K., 24.09.2018 T. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>); Aynı yönde bkz. Yarg. 20. HD., 2019/25E., 2019/3196K., 07.05.2019 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>); “bağımsız bölümünün balkonunun, katlanır cam sistemiyle kapalı hale getirdiği ve bu tür sistemi kurmanın, kenarlarını anayapıya sabitlemek suretiyle mümkün olduğu, aksi halde böyle bir tesisatı kurmanın mümkün olmadığı, sistemin balkonun bir mütemmim cüzü olup kullanıcısı tarafından günü birlik sökülüp takılmasının mümkün olmadığı tespit edildiğinden” bu sisteme tüm kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızası olmaması sebebiyle eski hale iadesine karar verdiği yönünde bkz. Yarg. 18 HD., 2012/1021 E., 2012/3095 K., 26.03.2012; İki cepheden açık olan balkona içten raylı cam sistemi eklenmesi durumunda yine kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızasının arandığı yönünde bkz. Yargı. HGK., 2013/18-379 E., 2013/1642 K., 04.12.2013 T.; Yarg. 20. HD., 2017/3265 E., 2018/5947 K., 05.09.2018 T.

³⁴² Mimari projede açık şekilde çizildiği halde balkonların PVC doğrama ile kapatıldığı, kapalı mekân hale getirilmesinin mimari projeye aykırılık oluşturduğu, sabit nitelikte olacak şekilde kapatmanın mimari proje, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ve Yargıtay kararlarına aykırılık oluşturduğundan, eski hale iadesinin gerektiği yönünde karar için bkz. Yarg. 20. HD., 2019/447 E., 2019/3375 K., 13.5.2019 T. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>)

³⁴³ “(...) bağımsız bölümün ön cephesindeki balkon açık balkon olmasına rağmen, duvar örme ve cam koymak suretiyle davalı tarafından kapatıldığı ve bu kısmın bağımsız bölüme dahil edildiği, (...) bu durumunda ancak bütün kat maliklerinin vereceği muvafakat ile mümkün olabileceği” şeklinde tüm kat maliklerinin muvafakatinin gerekli olduğu yönünde karar için bkz. Yarg. 18. HD., 2012/757 E., 2012/3096 K., 26.03.2012 T. (GERMEÇ, s. 403-404); “Balkonların kapatılması Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesi gereği 4/5 çoğunluk ile mümkün ise de bu durum balkonun kapalı alan haline getirilmesine dair olup, odalar ile balkon arasındaki duvarın yıkılıp kullanılması mimari

projede değişikliğe gidilmesi gerekeceğinden, bu hallerde tüm kat maliklerinin onayı³⁴⁴ ile değişiklik projesi hazırlanarak, belediyeye onaylatılması aranacaktır.

Ayrıca, KMK m.19/f.2 kapsamında kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile ortak yerlerde yapılacak onarım, ilave ve yeniliklerin imar mevzuatı ile mimari projeye aykırı olmaması gerektiği gibi, onarım, ilave ve yeniliklerin buna onay vermeyen kat maliklerinin bağımsız bölümünü kullanmasını engelleyici nitelikte olmaması ve KMK m.18' e aykırılık teşkil edecek şekilde kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte olmaması gerekmektedir³⁴⁵. Bu nedenle, ortak yerlerde yapılacak değişikliğe kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olsa dahi, bu tesis ve değişikliğin diğer kat maliklerini rahatsız etmesi veya bağımsız bölümünden yararlanmasını engellemesi halinde, ilgili malik mahkemedен zararın giderilmesini veya değişikliğin eski hale iadesini talep edebilmektedir.

Ortak yerlerde KMK m.19/f.2 kapsamında yapılan değişiklik ilave ve yeniliklerin, anayapıya zarar verebilecek nitelikte olması veya inşaat planına ile imar mevzuatına aykırı olması (imar affı hükümleri saklı kalmak üzere) halinde bu ilave ve değişikliklere kat maliklerinin beşte dördü tarafından yazılı onay verilmiş olması yapılacak bu değişikliği, ilave ve yenilikleri Kat Mülkiyeti Kanuna uygun hale getirmeyecektir. Bu sebeple, bu tip ilave ve değişikliklere onay veren kat malikleri dahi eski hale iade talebinde bulunabileceklerdir³⁴⁶.

proje değişikliği gerektirir ve ancak kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkündür. (...) salon ile teras arasındaki duvarın kaldırılması suretiyle tek bir hacim halinde bağımsız bölüme katılarak kullanılmaktadır. Bu durum anataşınmazda proje değişikliğini gerektirmekte olup, kat maliklerinin oybirliği ile” karar vermesi gerektiği şeklindeki aynı yöndeki karar için bkz. Yarg. 18. HD., 2015/9972 E., 2016/7042 K., 02.05.2016.

³⁴⁴ Onaylı mimari projede değişiklik gerektiren ve kat mülkiyeti hakkını ilgilendiren bir konuda malikin iradesinin yerine geçerek proje değişikliğine muvafakat etmiş sayılmasına mahkemece karar veremeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2012/11035 E., 2012/11979 K., 06.11.2012 T: “Mahkemenin dayanak aldığı 03.09.1987 tarihli muvafakatnamenin incelenmesinde kapı ve pencerenin tuğla ile örülüp apartmanın ve dükkanların birbirinden ayrılmasına muvafakat verdiği, bu muvafakat uyarınca önceki malikin yıllarca herhangi bir işlem yapmadığı gözetildiğinde artık rızanın varlığından söz edilemeyeceğinden, mahkemenin kat malikinin yerine geçerek ve mülkiyet hakkının özünü zedeler şekilde karar vermesi doğru görülmemiştir.”

³⁴⁵ T.C. Yarg. HGK., 2012/18-102 E., 2012/424 K., 27.6.2012 T. (GERMEÇ, s. 389); AYAN, s. 506

³⁴⁶ Yarg. HGK., 28.01.1976 bkz. ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 435, dp. 40.

4. Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Rızası Aranmadan Yapılabilecek Tesis ve Değişiklikler

Bazı hallerde belli şartların mevcut olması koşuluyla kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası şartı aranmaksızın ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis ve ilaveler yapılabilmesine olanak sağlanmıştır. Bu hallerin bir kısmı kanunun hüküm altına aldığı istisnalar iken, bir kısmı ise Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarıyla geçerlilik kazanan istisnalardır.

a) Acil Onarım veya Anayapının Güçlendirilmesi Dolayısıyla Yapılacak Değişikler

KMK m.19/f.2'nin ikinci cümlesinde ortak yerlerde inşaat ve onarım yapılmasının istisnai hali düzenlenmiştir. Bu hüküm iki durumu içerisinde barındırmaktadır. Bunlardan ilki, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya ya da bağımsız bölüm veya bölümlere zarar vermesi ve bu bozukluğun acilen onarılması gerektiğinin mahkemece tespit edilmiş olmasıdır. İkincisi ise, anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halidir. Bu iki durumun varlığının mahkemece tespit edilmesi hallerinde, onarım ve güçlendirmenin yapılabilmesi için kat maliklerinin rızası aranmayacaktır. Fakat bu hususların anagayimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesince tespit edilmiş olması ve yapılacak onarım veya güçlendirmenin belirlenen projeye ve tekniğine uygun olarak yapılması şarttır³⁴⁷. Bu istisnai hal Kanunun ilk halinde yer almamakta iken, 14.11.2007 tarih 5711 sayılı Kanunla getirilen değişiklikle KMK'nın 19. maddesinin ikinci fıkrasına eklenmiştir. Ülkemizde 1999 yılında gerçekleşen Gölcük depremi sonrası yapılarda meydana gelen hasarların acil onarım gerektirmesinin etkisiyle, zaten Yargıtay'ın yerleşik

³⁴⁷ Davanın, dava tarihindeki tüm kat maliklerinin hasım gösterilerek açılması gerektiği yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s. 731; Davanın çekişmeli değil, delil tespiti niteliğinde değişik iş davası olarak açılmasının faydalı olacağı yönünde bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s. 60; **SİRMEN**, s. 505, **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 751; **ESENER/ GÜVEN**, 6. Bası, s. 297; **EREN**, s. 156.

içtihadı haline gelen bu durum nihayetinde ilgili maddeye yapılan eklemeye kanunlaşmıştır³⁴⁸. Bu kapsamda, deprem, sel, yangın ve benzeri sebeplerle anayapının taşıyıcı sistemine zarar veren, sağlamlığını tehdit eden bozuklukların giderilmesi, taşıyıcı sistemlerin sağlamlştırılması; yahut çatıdan veya dış cepheden sızan yağmur suları sebebiyle bağımsız bölümlerin zarar görmesi hallerinde derhal takviye ve onarım yapılması, tüm kat maliklerinin can ve mal güvenliğini için elzem olduğundan kat maliklerinden herhangi biri, diğerlerinin rızası aranmaksızın yapının güçlendirmesini isteyebilir³⁴⁹. Bu tür onarım ve güçlendirme masraflarına tüm kat malikleri arsa payları oranında katılmakla yükümlü oldukları gibi gerek duyulması halinde onarım için bağımsız bölümüne girilmesine izin verme veya geçici olarak bağımsız bölümü boşaltmakla da yükümlüdür³⁵⁰. Ayrıca, bu hallerde kat malikleri kurul kararına gerek olmadığı gibi, zarar gören kat maliki gerekli onarımı yaptırarak onarım bedelini arsa payları oranında diğer maliklerden talep edebilecektir³⁵¹. Hatta Yargıtay'ın bu yöndeki içtihadı göz önüne alındığında, bizim de katıldığımız görüşe göre, ortak yerde meydana gelen onarılması acil ve zorunlu olan bir hasarı, anagayrimenkulün sağlamlığını korumakla yükümlü olan kat maliklerinin kendiliğinden giderebilmeleri gerekirken, bunun mahkemece tespit ettirilme şartına bağlanması hükmün amacına aykırı düşmektedir³⁵².

³⁴⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin. 8. maddesinin 5. Fıkrası; riskli yapının yıkılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda, kat maliklerince KMK m.19/f.2'de belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınmasını şart koşmuştur. Ne var ki anılan Yönetmelik maddesi KMK m.19/f.2'nin ikinci cümlesine aykırılık teşkil etmektedir. Zira, KMK m.19/f.2 uyarınca anayapının güçlendirilmesinin mecburiyetinin Mahkemece tespit edilmiş olması halinde kat maliklerinin bu yönde karar alması aranmamaktadır. Yönetmelikte yer alan "karar" ibaresiyle kast edilmek istenin, kat malikleri kurul kararı değil, mahkemece verilecek tespit kararı olduğu yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s. 716-719.

³⁴⁹ Yarg.18. HD. 2000/872 E., 2000/1085 K., 19.02.2000 T. ile Yarg. 18. HD., 2001/11074 E., 2002/464 K., 22.01.2002 T. (**GERMEÇ**, s. 317);

³⁵⁰ Yarg. 18. HD., 2000/6360 E., 2000/7194 K., 13.06.2000 T. (**GERMEÇ**, s. 317); Onarım işlemleri için bağımsız bölümünü boşaltmak zorunda kalan kat malikinin, bağımsız bölümünü kullanmaktan veya kiraya vermekten mahrum kaldığını ileri sürerek aynı fedakarlığı gösteren diğer kat maliklerinden yoksun kılınan zararını isteyemeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2002/3940 E., 2002/4639 K., 24.04.2002 T. (**GERMEÇ**, s. 318).

³⁵¹ Çatıdan sızan sular sebebiyle zarar gören davacının, bu zararının önlenmesini istemek ve gerekli tamiratları yaptırıp, bedelini, arsa payları oranında diğer maliklerden talep etmek hak ve yetkisine sahip olmasının hakkaniyete uygun düşeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2007/4909 E., 2007/4744 K., 24.05.2007 T. (**AYAN**, s. 501, dp. 215.); Yarg. 18. HD., 2014/22056 E., 2015/18640 K., 16.12.2015 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>)

³⁵² **GENÇ ARIDEMİR**, s. 730; **AYAN**, s. 495; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 198-199.

b) Bağımsız Bölümlerin Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler

Bağımsız bölümleri birbirinden ayıran ortak tavan, taban ve duvarların KMK m.4'te belirtildiğini ve kanun gereği mutlak ortak yerlerden olduğunu söylemiştik. Bunlar ortak yer olsa da, KMK m.19/f.2'nin son cümlesi gereği³⁵³ bu yerlerde anagayrimenkule zarar vermemesi şartıyla onarım, tesis ve değişiklik yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranmamakta, ilgili bölüm maliklerinin ortak rızası yeterli görülmektedir³⁵⁴. Böylelikle dikey veya yatay olarak birbirlerine bitişik olan bağımsız bölümleri birbirine bağlayan tavan, taban veya duvarlarında ilave ve değişiklikler yapılması, bunları bağlayan duvarın kaldırılarak birbiri arasında geçiş sağlanması için ilgili kat maliklerinin rızası yeterli olacaktır. Rızada yazılılık şartı aranmasa da ispat açısından rızanın yazılı alınması faydalı olacaktır. Bu bağımsız bölümlerin aynı malike ait olması halinde ise ortak rıza söz konusu olamayacağı için ilgili kat maliki bu değişiklik ve ilaveyi kendi başına yapabilecektir³⁵⁵.

Bu değişikliğin yapılabilmesi elbette ki ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamasına bağlıdır. İlgili bağımsız bölüm maliklerinin rızası bulunsa dahi bu bağımsız bölümlerin giriş kolan ve ana yapının taşıyıcı nitelikteki duvarlarında değişiklik yapılması mümkün değildir³⁵⁶. Bunun yanı sıra değişikliğin havalandırma boşluğu gibi ortak alanlara el atma niteliğini taşımaması gerekir.

Bağımsız bölümleri birbirine bağlayan tavan, taban veya duvarın kaldırılarak birbiri arasında geçiş sağlanması için ilgili kat maliklerinin rızası yeterli görülmüş olmakla birlikte, Yargıtay bağımsız bölümün bölünerek iki ayrı bağımsız bölüm haline getirilmesini tüm kat maliklerinin oy birliği ile karar alma koşuluna

³⁵³ 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun ile getirilmiştir.

³⁵⁴ AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 428, OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 751; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 435; AYAN, s. 504; SİRMEN, s. 506.

³⁵⁵ TEKİNAY, s. 81; AKSAN NAR, s. 79; EREN, s. 156.

³⁵⁶ Yarg. 5. HD., 1986/19809 E., 1987/1895 K., 16.02.1987 T. (AYAN, s. 504)

bağlamaktadır³⁵⁷. Yargıtay'ın bu görüşü doktrinde eleştirilmekte ise de, bir bağımsız bölümün bölünerek birden fazla bağımsız bölüm haline getirilmesi mimari projede değişikliğe gidilmesini gerektireceğinden kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerindedir³⁵⁸.

c) Yargıtay'ın Yerleşik İçtihadı Gereği Kat Maliklerinin Rızasının Aranmadığı İlave ve Değişiklikler

Kanun koyucunun kat maliklerini ortak yerlerde yapacağı inşaat, onarım, tesis ve ilaveleri KMK m.19'da belirtilen şartlara tabi tuttuğunu yukarıdaki başlıklarda detaylıca inceledik. Ne var ki, Yargıtay'ın bazı hallerde ortak yerlerde yapılacak ilave ve değişiklikler için aranan bu kriterleri esnettiği görülmektedir. Kanuni bir dayanağı olmamakla birlikte bazı hallerde Yargıtay, çevre sağlığını, kişi güvenliğini, menfaatler dengesini dikkate alarak kat maliklerinin rızasını aramaksızın ortak yerlerde ilave ve değişikliklerin yapılmasına olanak vermektedir. Yargıtay'ın önüne gelen uyuşmazlıklarda kat maliklerin rızasını aramayıp yerleşik içtihat haline getirdiği halleri aşağıda başlıklar halinde inceleyeceğiz.

aa) Güneş Enerjisi Sisteminin Kurulması

Doğalgaz, sıvı yakıt, kömür ve odun kullanılan ısıtma sistemleri ülkemizde yaygın şekilde kullanılsa da bunların her biri çevre kirliliği oluşturmakta ve doğaya zarar vermektedir. Oysa yılın büyük bir bölümünü güneşli geçiren ülkemizin özellikle Ege, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinin iklimi, yıl boyunca güneş enerjisi sisteminden yararlanmaya elverişlidir. Güneş enerji sisteminin diğer ısıtma sistemlerine göre yenilenebilir çevre dostu, temiz ve ekonomik bir alternatif olması sebebiyle, ortak yer olan terasa ya da çatıya mimari projede yer almayan güneş enerjisi sisteminin kurdurulması halinde, Yargıtay'ın KMK m.19/f.2'de aranan kriterleri esnettiği görülmektedir. Bağımsız bölümünde faydalanmak için

³⁵⁷ Yarg. 5. HD., 1988/1721 E., 1988/9257 K., 13.06.1988 T. (GENÇ ARIDEMİR, s. 724)

³⁵⁸ Aksi yönde görüş için bkz. TEKİNAY, s. 124.

ortak yer olan çatı veya terasa güneş enerjisini kurmak isteyen kat malikini değil, çevreyi koruma saikıyla hareket eden Yargıtay, mimari projede yer almasa da güneş enerjisi sisteminin kurulması için kat maliklerinin 4/5'inin yahut, tüm kat maliklerinin rızasını aramamaktadır. Fakat bundan, Yargıtay'ın bu konuda hiçbir zaman kat maliklerinin rızasını aramadığı anlamı çıkarılmamalıdır. Yargıtay, kat maliklerinin rızası aranmaksızın güneş enerjisi sisteminin kurulmasının ortak yere el atma sayılmamasını bazı koşullara bağlamıştır³⁵⁹. Öncelikle güneş enerjisi sisteminin anayapıya ve anayapının statüsüne zarar vermemesi, güneş enerjisi sisteminin terasta kapladığı alanın bunu kuran bağımsız bölüm malikinin arsa payı ile oranlı olması, diğer kat maliklerinin de bu sistemi kurabilecekleri kadar alanın terasta ya da çatıda kalmış olması, güneş enerjisi sisteminin tekniğine uygun olarak inşa ve monte edilmiş olması, anayapının estetiğini bozmaması ve sızıntı ile benzeri tehlikelere karşın gerekli önlemlerin alınmış olması şartlarını aramaktadır. Şunu belirtmek gerekir ki, yönetim planı yahut kat malikleri kurul kararıyla ortak yer olan teras yahut çatıya güneş enerjisi sisteminin kurulması yasaklanmış ise, artık Yargıtay kararlarında aranan koşullar gerçekleşmiş olsa dahi, bu sistemin kurulması haksız müdahale sayılacak ve eski hale iadesi talep edilebilecektir³⁶⁰.

bb) Güvenlik Nedeniyle Kapı ve Pencerele Parmaklıkların Takılması

Yargıtay uygulamaları ile KMK m.19/f.2'ye getirilen istisnai hallerden bir diğeri ise güvenlik nedeniyle kapı ve pencerelere demir parmaklık takılması halidir. Anagayrimenkul hangi şehir ve muhitte olursa olsun bodrum ve zemin katta bulunan bağımsız bölümlere dışarıdan kolaylıkla girilmesi, bu bağımsız bölüm maliklerinin hırsızlık eylemlerine sıklıkla maruz kalmalarına neden olmakta, can ve mal güvenliklerini tehlikeye sokmaktadır. Bu nedenle Yargıtay, mimari projesinde yer olmasa dahi güvenlik yönünden gerekli görüldüğünde bağımsız bölümün pencerelerine ve balkon kapılarına demir parmaklık takılmasında diğer

³⁵⁹ Yarg. 18. HD., 2014/3389 E., 2014/9367 K. 29.05.2014 T.; Yarg. 18. HD., 2012/112 E., 2012/2497 K. 12.03.2012 T. (GERMEÇ, s. 425-426); Yarg. 20. HD., 2017/2578 E., 2019/15 K., 14.01.2019 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>)

³⁶⁰ GERMEÇ, s. 318-320; GENÇ ARIDEMİR, s. 743.

kat maliklerinin muvafakatinin aranmayacağı yönünde içtihat geliştirmiştir³⁶¹. Fakat Yargıtay demir parmaklıkların haksız müdahale sayılmaması için belli kriterlerde olmasını aramaktadır. Yargıtay uygulaması gereği; balkon kapıları ile pencerelerinin dış yüzeyine takılacak bu parmaklıkların balkonları bağımsız bölümün iç hacmine katacak nitelikte olmaması, üst katlardaki bağımsız bölümlerin güvenliğini tehlikeye sokmaması³⁶², yatay bağlantısı ve bombesi olmayan düz çubuklardan oluşması ve çubukların dikey takılması, olabildiğince cama yakın monte edilmesi³⁶³ aranmaktadır. Bu kriterlere uymayan demir parmaklıklar haksız müdahale teşkil edeceğinden, kaldırılarak Yargıtay uygulamalarında aranan kriterlere uygun hale getirilmelerine karar verilmektedir³⁶⁴.

cc) Tanıtıcı Levha ve Reklam Panosu Asma

Bağımsız bölümlerin dış cepheleri ortak yerlerden olduğundan dış cepheye yapılacak ilaveler KMK m.19/f.2 kapsamında iken, Yargıtay uygulamalarıyla dış cepheye tanıtıcı levha ve reklam panosu asılması hususunda istisna getirilmiştir. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu içtihadı geliştirmesindeki neden, işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerden, bu bağımsız bölümlerin kullanım amaçlarına uygun olacak şekilde menfaat sağlamasını engellemek ve bu menfaatlerini makul derece mümkün kılmaktır. Elbette Yargıtay bu istisna halinde belli kriterler aramaktadır. Öncelikli olarak dış cepheye tanıtıcı levha ya da reklam panosu asılmasının yönetim planıyla yahut kat malikleri kurulu kararıyla yasaklanmamış olması gerekir. Tanıtıcı levha ve reklam panolarının anayapının güzelliğini ve estetiğini bozacak şekil ve ebatta olmaması, ait olduğu bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını

³⁶¹ Yarg. 5. HD. 1974/18461 E., 1974/190 K., 17.1.1974 T. (ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 297)

³⁶² Yarg. 18.HD., 2012/3702 E., 2012/5944 K., 21.5.2012 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>);

³⁶³ Yarg. HGK., 2013/18-1466 E., 2015/42 K., 14.01.2015 T., (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>); Yarg. 20. HD., 2017/374 E., 2017/7279 K., 04.10.2017 T. (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>)

³⁶⁴ Dikey parmaklıkların aralarına konulan yatay motifler basamak işlevi görerek üst katlardaki bağımsız bölümlere tırmanılmasına imkân vereceğinden, üst kattaki bağımsız bölümlerin güvenliğini tehlikeye sokacaktır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yarg. 18. HD., 2001/8192 E., 2001/9047 K., 18.10.2001 T. (GERMEÇ, s. 321)

aşmamak kaydıyla makul ölçülerde olması halinde kat maliklerin rızası aranmayacaktır³⁶⁵.

Yukarıdaki başlıklarda belirttiklerimizin haricinde Yargıtay, ortak yer olan balkon duvarına klima cihazı ünitesinin monte edilmesi³⁶⁶ ile ortak yer olan çatıya anten konulması³⁶⁷ hususlarında da diğer kat maliklerinin rızasının aranmayacağı yönünde içtihat geliştirmiştir.

³⁶⁵ Yarg. 20. HD., 2017/2801 E., 2018/3966 K., 28.05.2018 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>); Yarg. 20. HD., 2017/2898 E., 2018/2763 K., 09.04.2018 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>); GERMEÇ, s. 321-322; “Tanıtıcı levha ve panolarının dava konusu edildiği yargulamalarda reklam panosunun, ait olduğu bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını aşarak başka bir bağımsız bölümün dış cephe sınırına tecavüz edip etmediği bilirkişi marifetiyle saptanmalıdır. Tanıtıcı levha veya panonun diğer bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını aştığı tespit edilirse, levhanın ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarına çekilmek suretiyle haksız müdahalenin önlenmesi sağlanır. Bu sebeple buna ilişkin bilirkişi raporunda dava konusu levha veya panonun ne boyutta olması, eninden ve boyundan ne ölçüde küçültülmesi gerektiği hususlarının belirtilmesi gerekmektedir. Dava konusu tanıtıcı levha ve panonun ait olduğu bağımsız bölümün dış cephe sınırlarını tamamen aştığının tespit edilmesi halinde ise tanıtıcı levha ve panonun tamamen kaldırılmasına hükmedilecektir” bkz. Yarg. 18. HD., 2001/8439 E., 2001/9327 K., 23.10.2001 T. (GERMEÇ, s. 438); Özellikle ışıklı panolar anagayrimenkulün dış görünümünü ve estetiğini olumsuz yönde etkiliyorsa, bu halde tanıtıcı ışıklı pano asmak ortak alanın güzelliğini koruma yükümlülüğüne aykırılık teşkil edeceğinden ortak alana tecavüz sayılacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 1992/10987 E., 1992/12000 K., 30.11.1992 T. (GERMEÇ, s. 440).

³⁶⁶ Yarg. 20. HD., E. 2017/5345, K. 2019/211, T. 17.1.2019 (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/anaindex.html>); Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadına göre, mimari projede yer alması dahi kat maliklerinin klima cihazını kendi bağımsız bölümünün pencere veya balkonuna konulmasına komşularını rahatsız etmemek koşuluyla, diğer kat maliklerinin muvafakati aranmaksızın izin verilmektedir. Bkz. GERMEÇ, s. 322; Yargıtay cihazın bağımsız bölümün balkon veya penceresine konulmasına izin vermekte iken; ana yapının ortak yerlerinden olan dış duvara, yani mutfak balkonunun dış duvarına, balkon demirinin dışına monte edilmesini haksız el atma olarak değerlendirerek cihazın kaldırılmasına hükmettiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2012/4588 E., 2012/6374 K., 28.05.2012 T. ile Yarg. 18. HD., 2014/20325 E., 2014/18038 K., 11.12.2014 T. (GERMEÇ, s. 434).

³⁶⁷ Kat maliklerinin çağdaş yaşamın gereksinimlerinden olan televizyon anteninin belli koşullara uygun bulundurulması durumunda anagayrimenkulün ortak yerlerinden olan çatıya veya anagayrimenkulün başka bir ortak yerine konulmasında diğer kat maliklerinin muvafakati aranmamaktadır. Diğer kat maliklerinin rızası aranmaksızın bireysel anten takılabilmesi için Yargıtay’ın dikkat ettiği koşullar şu şekildedir: Taşınmazda tüm kat maliklerinin yararlanmasına özgülenenmiş olan yurttaki ve dünyadaki gelişmeleri konusunda bilgilenme olanağı sağlayan aynı nitelikte ve özellikte bir uydu anten sisteminin olmaması; her bağımsız bölüm için anten kurulmasına yeterli alanın bulunması; antenin kapladığı alanın, ait olduğu bağımsız bölüme özgülenen arsa payına tekabül edecek olan alanı aşmaması; anagayrimenkule ve bağımsız bölümlere zarar vermemesi, bkz. Yarg. 18. HD., 2003/6814 E., 2003/6997 K., 30.09.2003 T. ile T.C Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2005/3990 E., 2005/5189 K., 17.05.2005 T. (GERMEÇ, s. 322)

D. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katlanma Yükümlülüğü ve Yükümlülüğe Aykırılığın Yaptırımı

1. Giderlere Katlanma Yükümlülüğünün Kapsamı

Kat maliklerinin bir diğer yükümlülüğü, ortak yerlere ilişkin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım ile yönetim ve işletme giderlerine katılmaktır. KMK m.20/1-a hükmü gereği bunlardan kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi ücreti giderleri ile bunlar için toplanacak avanslara kat malikleri eşit olarak katılmakla yükümlüdür³⁶⁸. KMK m.20/1-b hükmü gereği ise kat malikleri, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü kılınmışlardır³⁶⁹. Ortak yerlerdeki elektrik su tesisatının onarımı, ortak yer olan çatının ve kalorifer tesisatının onarımı ya da doğal gaz dönüşümü, asansörün bakımı, ana duvar veya taşıyıcı kolonlarda meydana gelen çatlakların onarımı, koridorların veya anayapının dış boya ve badanası, ortak yerlerdeki elektrik, su ve ısınma sarfiyatı giderleri, KMK m.20/1-b kapsamındaki giderlerden olup, kat malikleri bunlara kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Kat malikinin arsa payı oranında sorumlu olduğu ortak gider ve avans payının doğru oranla tespit edilmediği iddiasında olan kat maliki KMK m.33 kapsamında hâkimin müdahalesini talep ederek oranın tespit edilmesini talep edebilir³⁷⁰.

Şunu da belirtmek gerekir ki, KMK m.20/1-c hükmü gereği, kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç

³⁶⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 758; SİRMEN, s. 506; EREN, s. 163.

³⁶⁹ Oturma izni alınmadan ve kat mülkiyeti tesis edilmeden, kat irtifakı sahibinin bağımsız bölümde oturmaya veya kiraya vermeye zorlanamayacağı ve yakıt ile diğer giderlere katılmasının istenemeyeceği hususunda bkz. Yarg. 5.HD, 4231/4868, 04.06.1979 T. ile Yarg. 18. HD., 2004/505 E., 2004/1569 K., T.04.03.2004 (OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, s. 748, dp. 188.); TEKİNAY, s. 65; AYAN, s. 508.; Oturma izni alınmadan bağımsız bölümde oturulmaya başlanmışsa, fiili oturma tarihinden itibaren genel giderlere katılma yükümlülüğü başlayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 1984/885 E., 1984/938 K., 6.2.1984 T. (AKSAN NAR, s. 106, dp. 339);

³⁷⁰ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 437; AYAN, s. 509.

bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamazlar. Örneğin; anayapının zemin katındaki bağımsız bölümün maliki, bağımsız bölümünün konumu itibariyle asansöre ihtiyacı olmadığı ve asansörden faydalanmadığını ileri sürerek asansörün onarım ve bakım masraflarının payına düşen kısmını ödemekten kaçınmayacağı gibi arabası olmayan kat maliki bunu ileri sürerek ortak garajın onarımı için doğacak masraflara katılma borcundan kaçınmayacaktır³⁷¹. Yine, bağımsız bölümünü kullanmayan ve başkasına kullandırmayan kat maliki, bağımsız bölümün boş olduğundan bahisle ortak giderlere katlanma yükümlülüğünden kurtulamaz. Ne var ki, Kanunun bu hükmü emredici nitelikte değildir. Bu nedenle kat mülkiyeti kurulurken remi senette veya yönetim planında kanundan farklı bir katılma oranı belirlenmiş olabilir. Yahut daha sonradan yönetim planına kat maliklerinin oy birliğiyle koyacakları yeni bir hükümle yahut tüm kat maliklerinin oy birliğiyle alacakları kat malikleri kurul kararıyla ya da tüm kat maliklerinin imzasını taşıyan bağımsız bir sözleşmeyle giderlere katılma oranı değiştirilebileceği gibi bazı kat malikleri giderleri katılma yükümlülüğünden muaf tutulabilirler³⁷². Giderlere katılma oranının bağımsız bir sözleşmeyle düzenlenmesi halinde kararlaştırılan oran sadece sözleşmenin tarafları ile külli haleflerini bağlayacak olup, cüzi halefleri bağlamayacaktır³⁷³. KMK m.20/f.1’de “*anlaşma*” ibaresinin kullanılması, bu konuda tüm kat maliklerinin oybirliğiyle karara varmaları gerektiği sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle genel gidere katılma oranı, ancak kat maliklerinin irade serbestileriyle oy birliğiyle anlaşmaları halinde değiştirilebilecektir.

³⁷¹ SİRMEN, s. 506-507; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 759; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 437; GÜVEN/ ESENER, 6. Bası, s. 298; AYAN, s. 510-511; EREN, s. 164.

³⁷² AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 428; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 758; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 437; EREN, s. 163; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 93; SİNANOĞLU, İlknur: *Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimin Müdahalesi (KMK m. 33)*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1996, s. 32; AKSAN NAR, s. 108.; Oybirliği ile kararlaştırılan giderlere katılma oranının değiştirilmesi talebinin yasa ile bağdaşmayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 1989/19304 E., 1989/20832 K., 23.10.1989 T. (ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 289); AYAN, s. 510; GENÇ ARIDEMİR, s. 787.

³⁷³ AYAN, s.510.

KMK'nın 22. Maddesinin birinci fıkrası, kat malikleri ile bağımsız bölümün kiracılarını, aynı hak sahiplerini veya başa bir sebeple bağımsız bölümü devamlı olarak kullananları, ortak giderlere katılma yükümlülüğünden müştereken ve müteselsilen sorumlu tutmuş olmakla birlikte, kiracıları bu borçtan koruyacak şekilde bir düzenleme getirmiştir³⁷⁴. KMK m.22/f.1'in son cümlesi gereği, kiracıların ortak giderlere katılma borcu, bağımsız bölümde oturduğu süre ve ödemekle yükümlü olduğu vadesi gelmiş kira bedeliyle sınırlı olup, yaptıkları ödemeler kira borcundan düşülecektir. Kiracının kira bedelini yıllık olarak defaten ödemesi durumunda, yükümlü olduğu bir kira bedeli kalmayacağından, ortak giderlere katılma borcu için, artık kat mülkiyeti hukuku yönüyle kiracıyı sorumlu kılmak mümkün olmayacaktır. Keza gider payı borcunun, ileride doğacak kira borçlarına sayılarak ödenmesi talep edilemeyeceği³⁷⁵ gibi kiracı bağımsız bölümü tahliye ettikten sonra kiracılık sıfatı sona ereceğinden³⁷⁶ ortak gider payını ödemesi talep edilemeyecektir. Bağımsız bölüm maliki olan kiraya veren ile kiracı arasında akdedilen kira sözleşmesinde, genel gider payının kiracı tarafından ödeneceği hüküm altına alınmış olsa dahi, kat mülkiyeti hukuku yönünden durum değişmeyecektir. Zira kira sözleşmesindeki hüküm, kiraya veren ile kiracı arasındaki iç ilişkiye yani kira ilişkisine ilişkindir. Bu bağlamda anılan hüküm sayesinde kira alacaklarının ödenmiş olması, ortak giderlere katılma borcu yönünden kiracıya güvence sağlayacaktır. Keza kiracı da kira sözleşmesine konan ortak giderden sorumlu olmayacağına ilişkin hükme dayanarak kira bedeli borcuyla sınırlı olmak üzere ortak gider payından müteselsil sorumluluktan kurtulamayacaktır. Bununla birlikte, bağımsız bölüm maliki ile kiracı arasında akdedilen kira sözleşmesi hükümleri çerçevesinde birbirlerine rücu hakları saklıdır³⁷⁷. Bağımsız bölümden kira akdi dışındaki başka sebebe dayanarak -ayni

³⁷⁴ **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 437; **AYAN**, s. 512; **EREN**, s. 164.

³⁷⁵ **AYAN**, s.516; **REİSOĞLU**, Uygulama, s. 87; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.210.

³⁷⁶ Bağımsız bölümden ayrılan kiracının kiracılık sıfatı sona ereceğinden, bağımsız bölümden ayrıldıktan sonra kiracı hakkında açılan davanın yahut başlatılan icra takibinin husumet yokluğundan reddedileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2008/6189 E., 2008/7448 K., 23.06.2008 T. (**AYAN**, s. 517, dp. 277)

³⁷⁷ **AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ**, s. 429; **SİRMEN**, s. 470; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 763-764.

bir hak yahut aile bağı gibi- devamlı suretle faydalanan kişiler ise, ortak gider ve avans payına ödemekle herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın kat malikiyle müteselsilen sorumlu olacaktır. Fakat burada dikkat edilmesi gereken husus bağımsız bölümden faydalanmanın geçici ve kısa süreli olmamasıdır³⁷⁸.

KMK m.42 kapsamında ortak yerlerin düzgün veya daha rahat ve kolay kullanımlarını sağlamak yahut bu yerlerden elde edilecek faydayı arttırmak amacıyla yapılacak yenilik ve ilave giderleri ise, KMK m.42/f.3 gereği, bundan faydalanan taraflarca faydalanma oranlarına göre ödenir. Ortak yerlere yapılacak yenilik ve ilaveler KMK m.43 kapsamındaki çok masraflı veya lüks yenilikler ise, bunlardan faydalanmak istemeyen kat malikleri giderlere katlanmakla yükümlü olmayacaklardır³⁷⁹.

Kanunda ve yönetim planında, işletme projesinde belirtilmeksizin veya kat malikleri kurul kararına dayanmaksızın yapılan gider ve masraflar genel gider niteliğinde olmayacağından KMK m.20 v.d. hükümleri gündeme gelmeyecektir. Bu masraf ve giderleri yapan kat maliki, diğer kat maliklerinden ancak vekaletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talepte bulunabilecektir. KMK m.19/f.2'nin 2. cümlesinde düzenlenen acil onarım veya güçlendirme gerektiren hallerde yapılan masraflar saklıdır³⁸⁰.

Toplu yapı kapsamındaki kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin giderlere katlanma yükümlülüğü ise, KMK m.72'de düzenlenmiştir³⁸¹. Bu hüküm gereği, toplu yapı kapsamındaki belli bir blok ya da yapılara tahsis edilen ortak yer ve tesislere ilişkin gider ve avans masraflarını tahsis edildiği blok ya da yapılardaki bağımsız bölüm maliklerinin ödeme yükümlülüğü söz konusu iken, toplu yapı kapsamındaki bütün blok ve yapılara tahsis edilen ortak yer ve tesislere ilişkin gider ve avans masraflarından ise toplu yapı kapsamında bağımsız bölüm maliklerinin

³⁷⁸ AYAN, s. 517.

³⁷⁹ AYAN, s. 512.

³⁸⁰ GENÇ ARIDEMİR, s. 775.

³⁸¹ 14.11.2007 tarih 5711 sayılı Kanunla getirilmiştir.

ödeme yükümlülüğü söz konusudur³⁸². Toplu yapı kapsamındaki belli bir blok ya da yapılara tahsis edilen ortak yer ve tesislerin ortak giderlerine örnek olarak blok çatısının onarımı, asansörünün bakımı, koridorlardaki elektrik sarfiyatı, bahçe duvarının onarımına ilişkin giderler verilebilir³⁸³. Toplu yapı kapsamındaki bütün blok ve yapılara tahsis edilen ortak yer ve tesislere ilişkin gider ve avans masraflarına örnek olarak ise, ortak yüzme havuzunun onarımı, spor sahalarının bakımı, ortak bahçedeki aydınlatmaların elektrik sarfiyatları verilebilir. Fakat toplu yapı kapsamında henüz tamamlanmayan blok veya yapıların bağımsız bölümlerini kullanamayan kat maliklerinin, toplu yapı ortak yerlerine ilişkin giderlere katlanma yükümlülüğü söz konusu olmayacaktır. KMK m.72’de ortak gider ve avansa kat maliklerinin ne oranda katılacağı belirtilmediğinden, KMK. m.74’ün atfıyla KMK m.20’de düzenlenen klasik kat mülkiyetine ilişkin oranlar toplu yapı ortak yerlerindeki ortak gider ve avans payları için de uygulanacaktır³⁸⁴. KMK m.73/f.3 gereği, toplu yapı kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisleri kullanma haklarından vazgeçtiklerini veya bunlara ihtiyaçları olmadığını ileri sürerek toplu yapı ortak gider ve avans payını ödemekten kurtulamayacaklardır³⁸⁵.

2. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılmamanın Yaptırımları

a) İcra Takibi Başlatılması veya Dava Açılması

Genel gider ve avans payının ödenmemesi halinde ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikine karşı her bir kat maliki veya yönetici taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde dava açabileceği gibi icra müdürlüğünde icra takibi başlatabilir³⁸⁶. Sulh hukuk mahkemesinde açılacak dava bir eda davası olup, KMK m.33’teki görev, yetki ve yargılama usulüne tabidir. Yargılama

³⁸² SİRMEN, s. 488; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 306; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 438; ÖKTEM ÇEVİK, s. 181; YILDIRIM, s. 114; AYAN, s. 512.

³⁸³ SEÇER, Yaren: *Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu*, İBD, C: 83, S: 5, İstanbul 2009, s. 2512; YAVUZ, s. 43.

³⁸⁴ AKSAN NAR, s. 113-114; YILDIRIM, s. 117

³⁸⁵ AYAN, s. 513.

³⁸⁶ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 437; AYAN, s. 513; SİRMEN, s.507; EREN, s. 164.

neticesinde davalı kat malikinin ortak gider borcunu ödemesi için kendisine mahkemece makul bir süre verilir. Bir kat malikinin kendi başına dava açması veya takip başlatması halinde, sadece kendi payı nispetinde değil, ödenmeyen gider ve avans borcunun tamamını ödenmesi talebinde bulunabilir. Zira KMK m.20/f.2 kat maliklerinin her birine, gider ve avans borcunu ödemeyen kat maliki ve diğer yükümlülere karşı bu borcun tamamının ödenmesini talep etme imkânı vererek kanuni temsil yetkisi tanımıştır³⁸⁷. Davayı bir kat maliki, veya malikleri açmış olsalar bile, davalı kat maliki ödemeyi apartmanın yönetim hesabına ya da yöneticiye yapması gerekir. Davalı kat maliki tarafından mahkeme kararının yerine getirilmemesi halinde ise, ilgili kat maliki KMK m.33/f.son gereği para cezası ile cezalandırılacaktır³⁸⁸.

b) Gecikme Tazminatı Uygulanması

KMK m.20/f.2 hükmü gereği, genel gider ve avans payı ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki ayrıca ödemede geciktiği her gün için aylık yüzde beş gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır³⁸⁹. KMK m.22/f.1'in atfıyla bağımsız bölümün kiracıları ile aynı hak sahipleri veya başa bir sebeple bağımsız bölümü devamlı olarak kullananlar, ortak giderler borcundan kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları gibi bu borcun ödenmemesi halinde işleyecek gecikme tazminatından da müteselsilen ve müştereken sorumlu olacaklardır³⁹⁰.

Madde hükmünde yer alan “*gider ve avans payının tamamını ödemeyen*” ibaresi, gecikme tazminatının gider ve avans borcun ancak tamamının ödenmemesi halinde işletilebileceği düşüncesini akla getiriyor olsa da, hükümde aslen kastedilen

³⁸⁷ YILMAZ, Ayla: *Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 1998, s. 32; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 209; AKSAN NAR, s. 117.

³⁸⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 761.

³⁸⁹ Aylık %10 olan gecikme tazminatı oranı, 14.11.2007 kabul tarihli 5711 sayılı Kanunla getirilen değişiklikle aylık %5 oranına düşürülmüştür.

³⁹⁰ SİRMEN, s. 507.

borcun hiç ya da eksik ödenmiş olmasıdır. Yani borcunun bir kısmını ödeyip, bir kısmını ödemeyen kat malikleri yönünden de ödenmeyen kısım için gecikme tazminatı istenebilecektir³⁹¹. Hükümdeki bu ibarenin anlam karışıklığına yol açması sebebiyle “*gider ve avans payını kısmen veya tamamen ödemeyen*” şeklinde düzeltilmesi kanaatimizce yerinde olacaktır. Kanun hükmünde belirtilen gecikme tazminatı oranı emredici nitelikte değildir, yönetim planıyla yahut kat maliklerinin oybirliği ile alacakları kararla kanun hükmünde belirtilenden farklı bir oran kararlaştırılabilir³⁹².

Bir kat malikinin gider ve avans payı borcuna gecikme tazminatının uygulanabilmesi için, kat malikinin ödeme tarihini biliyor olması veya temerrüde düşürülmüş olması gerekir. Bu da ilgili kat malikine borcunu ödemesine ilişkin gönderilecek ihtarname ile mümkün olabileceği gibi borçlu kat malikine direkt olarak icra takibi başlatılabilir. Bu hallerde ihtarname veya ödeme emrinin tebliğiyle temerrüt gerçekleşeceğinden tebliğ tarihten itibaren gecikme tazminatını ödeme yükümlülüğü doğacaktır. Fakat, kat maliklerine işletme projesinin ya da genel gider payı ile ödeme zamanının kararlaştırıldığı kat malikleri kurulu kararının tebliğ edildiği hallerde, artık kat maliki bu tebliğle ödeme zamanı ve ödemekle yükümlü olduğu bedelden haberdar olduğundan, işletme projesinde veya kat malikleri kurulu kararında belirtilen tarihten itibaren gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğü doğacaktır. Ayrıca, tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlayan yönetim planında ödeme tarihi kesin olarak belirtilmiş ise, artık kat malikine bir duyuru veya ihtarda bulunulması gerekmeksizin kat maliki borcunu yönetimden öğrenerek ödemekle yükümlü olacaktır. Buna göre, yönetim planında belirtilen tarihte ödemenin yapılmaması halinde borç muaccel olacağı gibi temerrüt

³⁹¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 763; AYAN, s.514; TEKİNAY, s. 71-72.

³⁹² Yarg. 18. HD., 2004/2386 E., 2004/3338 K., 22.04.2004 T. (OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 762, dp. 234); Gecikme tazminatı oranının artırılması yahut azaltılması hususunda alınan kat maliki kurul kararına katılmayan kat maliki hakkında kararda yazılı olan oranın uygulanması mümkün değildir, yasadaki oran uygulanacaktır. Bkz. Yarg. 18. HD., 2002/5956 E., 2002/6952 K., 17.6.2002 T. (GERMEÇ, s. 590).

de gerçekleşeceğinden gecikme tazminatı yönetim planında belirtilen tarih itibariyle işletilecektir³⁹³.

Gecikme tazminatı, bir zararın karşılanması amacını gütmeye için bir tazminat türü olmadığı gibi bir faiz çeşidi de değildir³⁹⁴. Bunu temerrüt faizi ile karıştırmamak gerekir. Başlatılacak icra takibinde, aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile birlikte ayrıca yasal faizin tahsili istenebilir³⁹⁵. Kat maliklerini genel gider ve avans paylarını ödeme yükümlülüğüne aykırılıktan caydırmak için getirilen gecikme tazminatı oranı, yüksek olduğundan kanaatimizce buna ek olarak temerrüt faizi işletilmesi hakkaniyete uygun olmayacaktır. Bilhassa yüzme havuzu, spor sahaları gibi pek çok sosyal tesisi içinde barındıran toplu yapılardaki ortak gider ve avans payları oldukça yüksek, kimi zaman bağımsız bölümün kira bedeline yakın miktarlarda olmaktadır. Yüksek bedelli gider ve avans paylarına uygulanan gecikme tazminatı zaten borç miktarını oldukça arttırmaktadır. Bu bedele ayrıca faiz işletilmesinin taraflar arasındaki dengeyi bozacağı ve hakkaniyete uygun düşmeyeceği kanaatindeyiz. Bu nedenle kanun hükmüne, gecikme tazminatının işletilmesi halinde faiz işletilemeyeceği şeklinde bir düzenleme getirilmesi yahut gecikme tazminatı oranının daha makul seviyeye çekilmesi kanaatimizce yerinde olacaktır.

KMK m.37'nin son fıkrası uyarınca, kesinleşen işletme projeleri ve işletme giderleriyle ilgili kat malikleri kurul kararları İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinde belirtilen itirazın kaldırılmasını sağlayan belgelerden sayılır. Böylelikle, kesinleşen işletme projeleri ve işletme giderleriyle ilgili kat malikleri kurul kararları İİK m.68/f.1'de sayılan, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen

³⁹³ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 763.; Yarg. HGK.,200/18-474 E., 2002/514 K., 12.6.2002 T. (AYAN, s. 515, dp. 270.)

³⁹⁴ ÖZKAN SARUHAN, Nimet: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007, s. 59; SİRMEN, s. 470; Bazı yazarlar gecikme tazminatını, yüksek temerrüt faizi olarak isimlendirmektedir. Kanaatimizce bu ifade şekli yerinde değildir. Aksi görüş için bkz. ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 441; ESENER/GÜVEN, 6. Bası, s. 298.

³⁹⁵ SİRMEN, s. 507, dp. 821; Yarg. 18. HD., 2016/7375 E., 2016/2813 K., 22.02.2016 T. (GERMEÇ, s. 516)

borç ikrarını içeren bir senet yahut resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belge gibi hüküm ifade ederek itirazın kaldırılmasını sağlayacaktır³⁹⁶. KMK m.72/f.2 hükmü gereği işletme giderleriyle ilgili blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları İcra ve İflas Kanunu'un 68. maddesinde belirtilen itirazın kaldırılmasını sağlayan belgelerden sayılır³⁹⁷.

Şunu eklemek gerekir ki, KMK m.22'nin 3. fıkrası gereği, ortak gider ve avans borcu öncelikli alacaklardan sayılır. Ortak gider ve avans alacağı haciz sırasına imtiyazlı alacak olarak katılacaktır³⁹⁸. Adi ve rehinli alacakların sırasını düzenleyen İİK m.206/f.4'te, özel kanunlarda imtiyazlı olduğu belirtilen alacakların üçüncü sırada yer alacağı düzenlenmiştir. Ortak gider ve avans payı alacaklarının imtiyazlı olduğunu belirten Kat Mülkiyeti Kanunu özel kanun olduğundan, ortak gider ve avans payı borçları üçüncü sırada yer alan imtiyazlı alacaklardandır³⁹⁹.

Ortak gider ve avans borcu ödemeyen bağımsız bölümün mülkiyetinin miras yoluyla el değiştirmesi halinde, yeni malik olan külli halefler eski malikin ortak gider ve avans borcundan sorumlu olacaklardır. Fakat bağımsız bölümün satım yahut bağışlama gibi sağlar arası işlemle el değiştirmesi halinde, yeni malikin mülkiyeti devralmadan önceki borçlardan sorumlu olacağı yönünde görüşler⁴⁰⁰ varsa da, bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, ortak gider ve avans payı

³⁹⁶ SİRMEN, s. 507; Bu hüküm 13.04.1983 tarih 2814 sayılı Kanunla getirilmiştir, bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 761; AYAN, s. 514.

³⁹⁷ Madde hükmünde ada kat malikleri kurulu kararları belirtilmemiş olmakla, bu boşluğun bilinçsiz bırakıldığı, bu nedenle işletme giderleriyle ilgili ada kat malikleri kurul kararlarının da İİK m.68'de sayılan belge hükmünde olduğu yönünde bkz. SEMERCİ, Tuğba: *Toplu Yapılarda Genel Kurul*, İBD, C: 87, S:2, İstanbul 2013, s. 199-200.; AYAN, s. 514

³⁹⁸ SİRMEN, s. 507-508, OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 766; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 441; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 298; AYAN, s. 519.

³⁹⁹ AKSAN NAR, s. 130.

⁴⁰⁰ Bağımsız bölüme malik olmaktan doğan bir borç olması sebebiyle ortak gider ve avans payı ödeme borcunun kim malik ise ona ait olacağı görüşünün tahsilatta kolaylık sağlaması açısından da kat mülkiyetinin topluluk ayağının çıkarlarına uygun düştüğü yönünde bkz. Yarg. HGK., 2002/18-474 E., 2002/514 K., 12.6.2002 T. (AYAN, s. 515)

giderinden sorumluluk zaman üzerinden doğduğundan, her kat maliki kendi mülkiyetinin söz konusu olduğu dönemden sorumlu olacaktır⁴⁰¹.

c) Kanuni İpotek Hakkı

Ortak gider ve avans borcunun ödenmemesi halinde gidilebilecek diğer bir yol ise, KMK m.22/f.2’de düzenlenmiştir. Kat maliki ile varsa kiracı gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerden⁴⁰² gider ve avans payı borcunu ödemeleri talep edilmesine rağmen borcun tahsil edilememiş olması halinde, kanuni ipotek hakkı gündeme gelebilecektir⁴⁰³. Anagayrimenkulün kat maliklerine yasal ipotek hakkı tanıyan bu hüküm sayesinde, ortak gider ve avans ödeme yükümlülüğüne aykırı davranan kat malikinin borcu mahkeme kararıyla tespit ettirildikten⁴⁰⁴ sonra, her bir kat maliki veya yönetici tarafından yazılı istemde bulunularak, yükümlülüğüne aykırı davranan kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde diğer kat malikleri lehine ipotek hakkı tesis edilebilecektir. KMK m.22/f.2 kat maliklerine kanuni ipotek hakkının tescilini talep etme imkânı vermekte olup, anılan hüküm kendiliğinden ipoteğin tesisini sağlamaz. Bu nedenle kat maliklerinin ipotek hakkı, talep üzerine tapuya yapılacak tescille doğacaktır⁴⁰⁵. Kanuni ipotek hakkının tescili talebi için bir süre kısıtlaması yoktur, ta ki ipoteğe konu bağımsız bölüm, borçlu kat maliki tarafından üçüncü bir kişiye devredilinceye kadar. Ayrıca ipotek talebine konu mahkemece tespit edilen borcun ödenmesi halinde bu borca

⁴⁰¹ **TEKİNAY**, s. 90; **KÖPRÜLÜ**, Bülent/ **KANETİ**, Selim: *Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973, s. 321.

⁴⁰² Kiracı ve diğer sebeplerle bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilere başvurmadan kanuni rehin hakkı talep edilemeyecektir. Bunun için bu kişilere karşı icra takibi başlatılması veya dava açılması şart olmayıp, ödemenin talep edilmesi yeterli olduğu yönünde bkz., **KÖPRÜLÜ/ KANETİ**, s. 326; **AYAN**, s.518.; Aksi yönde görüş için bkz., **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 211.

⁴⁰³ **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 765; **SİRMEN**, s. 508; **EREN**, s. 165.

⁴⁰⁴ Buna ilişkin açılacak tespit davası ile borç miktarı tespit edilebileceği gibi, borcun ödenmesi için açılan eda davasında da tespit edilebilir. Bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 765; **KÖPRÜLÜ/ KANETİ**, s. 327-328; İfa davasının açılabilmesi hallerde mahkemeden alacağın tespit talep edilemeyeceğinden “mahkemece tahsiline hükmedilen” ifadesinin kullanılmasının daha doğru olacağı yönünde bkz. **TEKİNAY**, s. 92.

⁴⁰⁵ **KÖPRÜLÜ/ KANETİ**, s.319, **AKSAN NAR**, s. 126.

ilişkin kanuni ipotek hakkı da doğal olarak son bulacağından tescilinin talep edilmesi de mümkün olmayacaktır⁴⁰⁶.

KMK m.22/f.2'nin son cümlesinde TMK m. 893'ün kat mülkiyetindeki kanuni ipotek hakkı için uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle TMK m.893/f.son gereği kanuni ipotek hakkından bu hak doğmadan önce feragat edilemeyeceğinden, yönetim planıyla yahut kat maliki kurul toplantısında alınan kararlar yapılan feragatler geçerli sayılmayacaktır. Zira TMK m.893 emredici bir hükümdür. Kanuni ipoteğin sırası genel prensiplere tabi olup, kendisinden önce kurulan ipoteklerden sonra gelecektir.⁴⁰⁷

d) Ortak Gider Borcunun Ödenmemesi Halinde Bağımsız Bölümün Mülkiyetinin Devri

Bir sonraki başlıkta detayları belirtileceği üzere, yükümlülüklerine aykırı davranan kat maliklerine KMK m.25'te kat mülkiyetinin devri yaptırımı getirilmiştir. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri, ancak yükümlülüğe aykırı davranışın kat mülkiyeti ilişkisini diğer kat maliki veya malikleri açısından çekilmez hale getirmesi halinde mümkündür. Kural olarak çekilmezlik halinin bunu iddia eden kat malikince ispatlanması gerekmekte ise de, KMK m.25/f.3'te belirtilen durumlarda her halde çekilmezlik hali kendiliğinden varsayılacaktır. Bu hallerden biri KMK m.25/f.3-(a)' da belirtilen; ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunmasıdır. Özetle, ortak gider ve

⁴⁰⁶ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 765; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s.320-321; AYAN, s. 518.

⁴⁰⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 766; EREN, s. 165; Kanuni ipotek hakkından, bu hak doğmadan önce yapılan feragatler geçerli sayılmayacaktır. ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 440; Kanuni ipotek hakkının tescil edilmesi halinde, KMK m.22/f.3'e ihtiyaç kalmayacaktır. Zira, ortak gider ve avans payı alacağı KMK m.22/f.3 ile ancak üçüncü sırada imtiyazlı olacak iken, ortak gider ve avans payı alacağının ipotekle teminat altına alınarak tescil edilmesi halinde; İİK m.206/f.1 gereği diğer bütün alacaklardan öncelikli olarak, yapılacak satıştan bütün alacaklardan öncelikli sırada yararlanacaktır. Bkz. HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 712; ESENER/ GÜVEN, 6. Bası, s. 439.

avans payını ödemeyerek iki takvim yılı içinde üç defa hakkında icra takibi başlatılmasına yahut dava açılmasına neden olan kat malikine karşı diğer kat maliklerince KMK m.25 kapsamında bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devrini hâkimden talep edebilme imkanı doğacaktır⁴⁰⁸. Fakat, yargılama aşamasında dahi borcun ödenmesi halinde, bu sebebe dayanılarak açılan davanın reddine karar verilecektir⁴⁰⁹.

E. Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülüğe Aykırılıkların Yaptırımları

Kat maliklerinin yahut bağımsız bölümün kiracıları ile devamlı suretle bağımsız bölümden faydalanan kişilerin ortak yere ilişkin giderlere katılma yükümlülüğüne aykırılığın yaptırımlarını yukarıda inceledik. Kat malikleri ile bağımsız bölümlerden devamlı suretle faydalanan kişilerin, ortak yerlerdeki dürüstlük kurallarına uygun davranma ile ana taşınmazın bakımı, mimarı durumu ile güzelliği ve sağlamlığını koruma yükümlülüklerine aykırı davranmaları hallerinde uygulanacak yaptırımları ise bu başlık altında inceleyeceğiz. Yapılan ihlal türüne göre KMK'da düzenlenen yaptırımlar uygulanabileceği gibi uygun düşmesi halinde ayrıca TMK m.730 kapsamında taşınmaz malikinin sorumluluğu, TBK m.69 kapsamında yapı malikinin kusursuz sorumluluğu ve Çevre Kanunu gibi özel kanunlar da gündeme gelebilecektir⁴¹⁰.

1. Müdahalenin Men'i ile Eski Hale İade İstemli Hâkimin Müdahalesi

KMK m.18 ve m.19 hükümlerinde belirtilen yükümlülüklerle aykırı davranılması halinde, öncelikli olarak bu aykırılıklara son verilmesi için yükümlülüğe aykırı davranan kat maliki ile bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilere karşı, haksız müdahalenin meni (el atmanın önlenmesi) ile eski hale iade talebiyle KMK m.33 kapsamında anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh

⁴⁰⁸ SİR MEN, s. 508, OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 761-762; EREN, s. 167.

⁴⁰⁹ Yarg. HGK., 2000/18-1052 E., 2020/10 K., 26.2.2000 T. (ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 440)

⁴¹⁰ AYAN, s. 513.

hukuk mahkemesinden hâkimin müdahalesi yoluna başvurulabilir. Bu hükmün TMK m.683/f.2’ deki düzenlemenin bir yansıması olduğunu söyleyebiliriz⁴¹¹. KMK m.33 sadece kat maliklerine hitaben düzenlemiş olsa da bizim de katıldığımız görüşe göre bu başvuruyu bağımsız bölümün maliki yapabileceği gibi bağımsız bölümün kiracıları ile devamlı suretle bağımsız bölümden faydalanan kişiler de yapabilir⁴¹². Yargıtay içtihatları gereği hatta kapıcı dairesine ilişkin haksız müdahalede kapıcıya dahi dava hakkı tanımaktadır⁴¹³. Yalnız şuna vurgu yapmak gerekir ki, kiracıların ve başka bir nedene dayanarak devamlı suretle bağımsız bölümden faydalananların dava hakları, kiraladıkları veya kullandıkları bağımsız bölüm, eklentisi ve doğrudan doğruya bunlarla ilintili olan ortak yerlere ilişkin haksız müdahale durumunda doğacaktır⁴¹⁴. Kat malikleri ile bağımsız bölümlerden devamlı suretle faydalanan kişilerin yükümlülüklerine aykırılıkları sebebiyle hâkimin müdahalesi talebinde bulunulması hakkı, Kanunda bir süre sınırlanmasına tabi olmamakla birlikte, somut olayın özelliğine göre dürüstlük kuralı gözetilerek kullanılmalıdır⁴¹⁵. Hâkimin verdiği karara uyulmaması halinde KMK m.33/f.3 gereği idari para cezasına hükmedilir⁴¹⁶.

Üçüncü kişiler tarafından ortak yerlere haksız müdahalede bulunulması durumunda ise, KMK’da üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen haksız müdahaleye ilişkin bir düzenleme yer almadığından KMK m.9’un atfıyla TMK m. 683/f.2 kapsamında kat malikleri tarafından üçüncü kişiye karşı genel hükümler çerçevesinde, görevli ve yetkili mahkemede el atmanın önlenmesi ve eski hale iade

⁴¹¹ **AYAN**, s. 486

⁴¹² Aynı yönde **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.179; **ARPACI**, Yönetim, s. 270; **GENÇ ARIDEMİR**, s. 950.

⁴¹³ Yarg. 18. HD., 2011/6669 E., 2011/8128 K. 4.7.2011 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/18hd-2011-6669.htm>); Yarg. 5. HD., 1988/20450 E., 1988/1310 K., 01.02.1988 T.

⁴¹⁴ Bağımsız bölüm malikinin eşi, devamlı suretle bağımsız bölümü kullanan kişi sıfatıyla, bağımsız bölüme giriş koridorunun daraltılmasına karşı KMK m.33 kapsamında müdahalenin menisinde bulunmaya aktif husumet ehliyetinin olduğu yönünde bkz; Yarg. 18. HD., 1998/1315 E., 1998/ 3383 K., 31.3.1998 T. (**GERMEÇ**, s. 897-898); Bağımsız bölüm kiracısının, kapıcı dairesinin kiraya verilmesi ile bahçeye duvar yapılması konularında KMK m.33 kapsamında müdahalenin menisini talep etmeye aktif husumet ehliyeti olmadığı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 1984/1558 E., 1984/6724 K., 17.9.1984 T. (**KORU**, s. 79-180); **AKSAN NAR**, s. 153; **GENÇ ARIDEMİR**, s. 948.

⁴¹⁵ **AKSAN NAR**, s. 155.

⁴¹⁶ **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 441; **AYAN**, s. 515.

talep edilebilecektir. TMK m.693/f.3 gereği, kat maliklerinden her biri tek başına bu davayı açabilecek ve kat maliklerinden birinin dava yoluyla elde ettiği hukuki menfaatten diğer kat malikleri de yararlanacaktır⁴¹⁷.

2. Zararın Tazmini İstemi

Yükümlülöklere aykırı davranan kat malikinin TMK m.730 hükmü kapsamında da sorumlulukları gündeme gelecektir. Yükümlülöklere aykırı davranılması sebebiyle anagayrimenkulün kat malikleri yahut bağımsız bölümün kiracısı ile başka bir sebeple devamlı surette faydalanan kişiler zarara uğramış olabilirler. Bu durumda, bu aykırılıklar sebebiyle zarara uğrayanlar, TMK m.730 gereği kat maliklerine karşı zararın giderilmesini talep edebileceklerdir. TMK m.730 kat maliklerinin mülkiyet haklarını yasal kısıtlamalara aykırı olarak taşkın kullanımda bulunmaları sebebiyle doğan zararlardan kusursuz sorumluluğunu düzenlemektedir⁴¹⁸. Ne var ki bazı yazarlar, bağımsız bölümü sınırlı aynı hakka dayanarak kullananlar⁴¹⁹ ile kiracı gibi şahsi hakka dayanarak kullananların⁴²⁰ da TMK m.730 hükmüne göre doğan zararlardan sorumlu tutulabileceğini ileri sürmektedirler. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, TMK m.730 taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenlediğinden, bağımsız bölümü kira akdi gibi şahsi hakka dayanarak kullanan kişilerin kat maliki ile birlikte bu hüküm kapsamında zarardan sorumlu tutulması TMK'ya uygun düşmeyecektir⁴²¹. Ancak sınırlı aynı hak sahiplerinin TMK m. 730 kapsamında sorumlu tutulması hükmün amacına uygundur.

Buna karşılık KMK m.18/f.2 kapsamında kiracılar, aynı hak sahipleri ile bağımsız bölümden herhangi suretle devamlı olarak faydalananlar zaten kat

⁴¹⁷ AYAN, s.406; AKSAN NAR, s. 142; GENÇ ARIDEMİR, s. 627; EREN, s. 156.

⁴¹⁸ SİRMEN, s. 448.

⁴¹⁹ Talepte bulunulabileceği yönünde bkz. PETEK, Hasan: *Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklarından Sorumluluğu (TMK m.730/II)*, Ankara: Yetkin, 2005, s.374; AKSAN NAR, s. 73; ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 431; AYAN, s. 385.

⁴²⁰ Talepte bulunulabileceği yönüne bkz. SİRMEN, s.482; AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 572.

⁴²¹ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 43.

malikiyle birlikte müteselsilen sorumlu tutulmuşlardır. Dolayısıyla bu kişilerden KMK m.18/f.2'ye dayanılarak tazminat talep edilebileceğinden, TMK m.730'a zaten ihtiyaç duyulmayacaktır⁴²².

Ayrıca KMK m.18/f.2 bağımsız bölüm kiracıları ile oturma hakkı sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerin yükümlülüklerine aykırı davranışları halinde sorumluluklarının doğacağını hüküm altına alsa da, hükmün ilk fıkrası sadece kat maliklerini korumakta, kiracı ile aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananları ise koruma kapsamına almamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun asıl gayesinin, kat maliklerinin haklarını ve menfaatlerini koruyarak güvence altına almak olduğundan böylesi bir düzenleme ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Ertaş'a göre; KMK m.18'deki yükümlülüklerine aykırılık sebebiyle zarara uğrayan kiracı yahut aynı hak sahibi gibi herhangi bir sebeple bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerin uğradıkları bu zarar karşısında onları koruyacak haklar KMK'da düzenlenmediğinden, bunlar ancak TMK m.730'un tanıdığı imkanlardan faydalanabileceklerdir⁴²³. Ne var ki bu bakış açısı çerçevesinde korunmak istenen menfaatlerin hakkaniyete ve iyi niyet kurallarına uymadığı kanaatindeyiz. Bizim katıldığımız diğer görüşe göre; her ne kadar KMK m.18 hükmü, kat maliklerinin haklarını korumak amacıyla düzenlenmiş olsa da, anılan hüküm dayanağını komşuluk hukukundan aldığından ve bağımsız bölümü kat maliki haricinde kiracı, aynı hak sahibi yahut kat malikinin yakını tarafından devamlı suretle kullanılması halinde komşuluk sıfatı bu kişilerde vücut bulacağından, dürüstlük kuralı dahilinde KMK m.18/f.1'in bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak yararlanan kişileri de kapsadığının kabul edilmesi gerekmektedir⁴²⁴. Bu tartışmanın nihayete ermesi ve hak kaybı yaşanmaması için bağımsız bölümü aynî veya şahsî bir hakla devamlı suretle faydalanan kişilerin kendi aralarında ve diğer kat malikleriyle olan karşılıklı hak ve

⁴²² GENÇ ARIDEMİR, s. 650.

⁴²³ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 431; AKSAN NAR, s. 78.

⁴²⁴ GENÇ ARIDEMİR, s.944; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 739.

yükümlülüklerinin de KMK kapsamında açıkça düzenlenmesi yerinde olacaktır⁴²⁵. Buna ek olarak, kiracı yahut aynı hak sahibi ve hatta diğer üçüncü kişilerin zarara uğramaları halinde, kanaatimizce KMK m.18/f.1 hükmünden yararlanıp yararlanmamalarından bağımsız olarak TMK m.730'un tanıdığı imkândan faydalanarak zararın tazmini isteyebileceklerdir⁴²⁶.

Kat maliklerinin kusuru ile anagayrimenkule veya diğer bağımsız bölümlere verdiği zararlardan, diğer kat maliklerine karşı sorumluluğu ayrıca KMK m. 19/f.3'de düzenlenmiştir. Kat malikinin yahut kiracı ile başka bir hakka dayanarak bağımsız bölümü devamlı suretle kullanan kişilerin ortak yerlere ilişkin yükümlülüklerine aykırı hareketleri nedeniyle zarara uğrayan kat malikleri bu hükme dayanarak zararın tazminini talep edebileceklerdir⁴²⁷. Görüldüğü üzere KMK m.19/f.3 kapsamında sorumluluğun doğabilmesi için öncelikle yükümlülüğe aykırı bir durumun olması, bu aykırılık sebebiyle diğer kat maliklerinin zarara uğraması, aykırılık teşkil eden eylem ile zarar arasında uygun illiyet bağının olması gerekmektedir. Ayrıca KMK'daki bu düzenleme ile söz konusu zarardan sorumluluk kusur şartına bağlanmıştır. Ertaş; KMK m.19/f.3'ün, kat maliklerinin verdikleri zararlardan sorumlu tutulabilmelerini kusur şartına bağlanmasını TMK m.730 ile çelişmesi sebebiyle isabetsiz bulmaktadır⁴²⁸. KMK m.19/f.3'teki bu kusur kasti veya ihmali bir davranıştan kaynaklanabilir. Bu bağlamda, bir kat malikinin davranış yükümlülüklerine aykırı davranışında kast yahut ihmal düzeyinde bir kusuru ve bundan dolayı diğer kat maliklerinin zarara uğraması söz konusu ise, ilgili kat maliki verdiği bu zararı tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Zararı kiracı veya aynı hak sahibi gibi bağımsız bölümü devamlı suretle kullanan kişiler gerçekleştirmişse KMK m.18/f.2 atfıyla, zarardan kat maliki ile birlikte aynı hak

⁴²⁵ Kiracı ile aynı hak sahibi gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananların yönetime katılma hususunda KMK'da bir düzenleme olmamasının hakkaniyete uygun olmadığı, bu kişilere kendilerinin yetki sahibi ve yükümlü olduğu konularla sınırlı olmak üzere kat malikleri kurul toplantısına katılarak oy kullanma hakkı tanınması yönünde düzenleme yapılması gerektiği hususunda bkz. **GENÇ ARİDEMİR**, s. 946; **ARPACI**, Yönetim, s. 98-99.

⁴²⁶ **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 431.

⁴²⁷ **AYAN**, s. 513.

⁴²⁸ **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 431.

sahibi ve kiracı da müteselsil sorumlu olacaktır. Anılan hükümde, “*bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı faydalananlar*” denmekteyse de bu ifadeyle, kat malikinin rızasıyla bağımsız bölümden faydalananların kast edildiği düşünülmektedir. Zira aksi halde, bağımsız bölümü hiçbir hakka dayanmadan kullanan kötüniyetli haksız zilyedin de eylemlerinden bağımsız bölümün malikinin sorumlu tutulabileceği sonucuna varılacağından, bu sonuç hakkaniyete uygun olmayacaktır⁴²⁹. KMK m.19/f.3’teki zarardan sorumluluk kusur şartına bağlandığından, anagayrimenkule veya diğer bağımsız bölümlere kusuru olmadan zarar verilmesi halinde kusur şartı gerçekleşmediğinden zarardan sorumluluk gündeme gelmeyecektir.

Zarardan sorumluluğun tespitinde, zarara neden olan bozukluğun neden ve nereden kaynaklandığının bulunması önem arz etmektedir. Bir bağımsız bölüm malikinin kendi kusuru ile kalorifer peteğini patlatması, musluklarını açık unutarak tatile çıkması yahut gider borusunun arızalı ve bakımsız bırakması gibi sebeplerle alt katında bulunan bağımsız bölüme su akması halinde, bu bağımsız bölümde meydana gelen zarar kat malikinin kusurlu hareketinden kaynaklandığından bağımsız bölümün maliki bu zararı karşılamakla yükümlü olacaktır. Zararın tazmini için davayı zarara uğrayan kat malikinin açması gerekmekte olup, yöneticinin dava ehliyeti yoktur⁴³⁰. Kat malikinin kusurlu hareketiyle ortak yerin zarara uğraması halinde, her kat maliki sadece kendi zarar payının tazmini talep edebilecek olup, diğer kat maliklerinin zararını da kapsayacak şekilde talepte bulunamaz⁴³¹. Diğer yandan, bir bağımsız bölümden geçen ortak su tesisatındaki proje ve uygulama

⁴²⁹ **AYAN**, s. 489.

⁴³⁰ Gerek kat malikleri, kiracı veya bağımsız bölümü devamlı suretle kullanan kişilerin gerekse üçüncü kişilerin ortak yerlere haksız filleri sebebiyle verdikleri zararın tazminine veya ortak yerlerin inşası yahut tamarine ilişkin üçüncü kişiyle akdedilen sözleşmeye aykırılık sebebiyle doğan zararın tazminine ilişkin açılacak davalarda apartman yahut site yönetimine dava ve hakların kullanılmasına ilişkin temsil yetkisi verilebilmesinin gerektiği, aksi halde yüzlerce kat malikini barındıran toplu yapılarıdaki ihtiyaçları karşılanamayacağı ve bu durumun borçlar hukukundaki temsil yetkisiyle de bağdaşmayacağı yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s. 629-630.

⁴³¹ **ODYAKMAZ**, A. Nevzat: *Son Değişiklikleriyle Gerekçeli – Açıklamalı – İctihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul 1990, s. 97

hatasından kaynaklanan genel arıza⁴³² nedeniyle diğer bağımsız bölümlerin zarara uğraması ve bu arızanın kat malikinin kusurundan kaynaklanmıyor olması halinde, ortak yer tüm kat maliklerinin mülkiyetinde ve sorumluluğunda olduğundan meydana gelen zarara tüm kat malikleri arsa payları oranında katlanacaklardır⁴³³.

Son olarak, TBK m.69'da düzenlenen yapı malikinin kusursuz sorumluluğu kapsamında da kat malikine başvurularak zararın tazmini talep edilebilecektir. Görüldüğü üzere zarara uğrayan kat maliki, kusura dayanan ve özel hüküm niteliğinde olan KMKm.19/f.son uyarınca zararın giderilmesini talep edebileceği gibi, kusur şartını aramayan ve genel hüküm niteliğinde olan TMK m.730 ile TBK m.69 hükümlerine dayanarak da zararın giderilmesini talep edebilecektir⁴³⁴.

3. Ecrimisil Talebi

Kat maliklerinin yahut kiracı ile devamlı suretle bağımsız bölümden faydalanan kişilerin, ortak yerleri diğer kat maliklerinin kullanımlarını engelleyecek şekilde yetkilerini aşmak suretiyle kullanmaları halinde, bu kişilere karşı el atmanın önlenmesi ile eski hale iade ve zararın tazmini talep edebileceği gibi bu haksız müdahale sebebiyle koşulların oluşması kaydıyla ecrimisil talebinde de bulunabileceklerdir. Yargıtay'ın yerleşik içtihadı gereği, haksız müdahalede

⁴³² 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 bir ütü olarak ortak yer sayılsa da KMK m.4/f.1-(b) bendindeki "*her kat malikinin kendi bağımsız bölümü dışındaki*" ibaresi gereği, bunların bağımsız bölümler içinde kalan kısımları ortak yer sayılmamaktadır. Kural olarak bunların bağımsız bölüme denk gelen kısımlarındaki bozukluklardan o bağımsız bölüm maliki sorumlu olacak olsa da bunların bozulmasına ve diğer bağımsız bölümlere zarar vermesine neden olan etken sistemin işletilmesinden kaynaklanıyor ise, tesisatın tamamı ortak yer olduğundan artık bozukluğun onarılmasından ve varsa doğan zarardan tüm kat malikleri arsa payları oranında sorumlu olacaklardır. Ayrıntı için bkz. **GERMEÇ**, s.326; Yarg. HGK.,1984/5-476 E., 1986/70 K., 31.1.1986 T: "(...) arızanın, davalının banyo dairesindeki döşeme taşlar altından geçen ve sadece bu bağımsız bölüme ait tali pis su borusunda meydana geldiği, davacının dairesine buradan sızan suyun zarar verdiği, hal böyle olunca davalının kusurlu olup, olmadığına bakılmaksızın karar verilmesi gerekiyor iken, sözü edilen tesisatı ortak yerden sayıldığı gerekçesiyle davanın reddi isabetsizdir." (**GERMEÇ**, s. 444-445); Yarg. 5. HD., 1981/732 E. 1981/1597 K., 20.2.1981 T. (**ODYAKMAZ**, s. 58.)

⁴³³ **GERMEÇ**, s. 324-325.

⁴³⁴ **GENÇ ARIDEMİR**, s. 644.

bulunan kat malikine veya kiracı gibi diğer kullanım hakkı sahiplerine karşı ecrimisil talebinde bulunmak için intifadan men koşulunun gerçekleştirilmiş olması gerekir. Şöyle ki, Yargıtay haksız müdahale sebebiyle paylı mülkiyet malikinin ecrimisil talep edebilmesini, haksız kullanıma itiraz ettiğini ve taşınmazdan yararlanmak isteğini karşı tarafa bildirmesi koşullara bağlamakta, bunu “intifadan men” olarak ifade etmektedir⁴³⁵. Ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kat maliklerinin paylı mülkiyeti söz konusu olduğundan Yargıtay, ortak yerlerdeki kullanım hakkına haksız müdahale sebebiyle tazminat talebinde bulunmayı, yine intifadan men koşuluna bağlamıştır⁴³⁶.

Ne var ki, gerek Yargıtay içtihatlarında gerekse doktrinde⁴³⁷ ecrimisilin hukuki dayanağı tartışmalıdır. Yargıtay’ın, eski tarihli çeşitli kararlarda ecrimisili kira alacağına benzettiği ve kira alacaklarında olduğu gibi TBK m.126 gereği ecrimisil alacağını beş yıllık zamanaşımına tabi tuttuğu görülmektedir⁴³⁸. Daha sonrasında Yargıtay, 08.03.1950 tarih ve 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında⁴³⁹ görüşünü değiştirerek, haksız zilyet tarafından gerçekleştirilen işgali haksız fiil olarak nitelendirmiş ve bu haksız fiil nedeniyle ancak bir zarar doğması halinde ecrimisil talep edilebileceği yönünde karar vermiştir. Yargıtay güncel

⁴³⁵ İtirazın ve yararlanma isteğinin şekil şartına tabi olmadığı, yemin dahil her türlü deille ispat edileceği yönünde bkz. Yarg. 3. HD., 2007/991 E., 2007/1294 K., 06.02.2007 T. (**NOMER/ ERGÜNE**, s.111, dp. 276); **NOMER/ ERGÜNE**, s.235.

⁴³⁶ **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 736; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 2006/18-794 E., 2006/816 K. sayılı 20.12.2006 tarihli kararına göre; ortak yer olan bahçenin tamamının davalı kiracı tarafından kullanılması halinde, diğer kat malikleri ancak intifadan men koşulunu gerçekleştirdiği takdirde tazminat talep edebilecektir. Bu nedenle davacı kat maliklerince gönderilen intifadan mene ilişkin ihtarnamenin davalı kiracıya tebliğini izleyen üç günden sonraki tarihten, dava tarihine kadar geçen süre için ecrimisil miktarı tespit edilerek belirlenen miktar hüküm altına alınmalıdır (**GERMEÇ**, s. 259); Detaylı bilgi için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, I, B, 2, b, dp. 192.

⁴³⁷ Elde edilen ürün kapsamında tazmin, elde edilmesi ihmal edilen ürün kapsamında tazmin, TMK m.993’ün mefhumu muhalifinden kaynaklanan tazmin görüşleri ile ecrimisil hakkında kanun boşluğu bulunduğu yönündeki görüşe ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **AK**, Burak: *Haksız Kullanma Tazminatı (Ecrimisil)*, Ankara: Seçkin, 2021, s. 101-111.

⁴³⁸ 25.05.1938 tarih 37/29-38/10 sayılı Yarg. İçtihadı Birleştirme Kararı bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 143; **SİRMEN**, s.107 **NOMER/ ERGÜNE**, s.110.

⁴³⁹ R.G. Tarih: 09.06.1950, R.G. Sayı:7528.; Aksi yönde, tazminat talebinin zarar şartına bağlı olmadığı görüşü için bkz. **SİRMEN**, s.108.

kararlarında genel olarak hala ecrimisil talebi için zarar şartını aramaktadır⁴⁴⁰. Yargıtay her ne kadar görüş değiştirerek, ecrimisilin haksız fiil esasına dayanan bir tazminat olduğuna karar vermişse de Yargıtay'ın güncel kararlarında kira bedeli kelimesi kullanmaya⁴⁴¹ ve kira bedeli alacağına ilişkin beş yıllık zamanaşımı süresini uygulamaya devam ettiği⁴⁴² görülmektedir. Yargıtay'ın ecrimisili zarar şartına bağlamasına rağmen kira bedeli alacağına ilişkin beş yıllık zamanaşımı süresini uygulaması eleştirilmektedir. Bizim de katıldığımız görüşe göre, ecrimisil alacağı için TBK m.72 gereği haksız fiil zamanaşımının uygulanması yerinde olacaktır⁴⁴³. Doktrinde ise ecrimisile ilişkin görüşler haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ve elde edilen veya elde etmesi ihmal edilen ürün kavramları üzerinde toplanmaktadır⁴⁴⁴. Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir'e göre, ancak kiraya verilebilecek bir mal söz konusu olduğu durumlarda TMK m.995 uygulama alanı bulacak ve ecrimisil tazminatı talep edilebilecektir. Zira, haksız işgalde bulunan kişi malı kiraya vererek ürün elde edebilecek iken, bizzat kendi kullanarak ürün elde etmeyi ihmal etmiş olacak ve TMK m. 995 gereği bunu tazminle yükümlü olacaktır. Yazar, TMK m.995 "*ürün elde etme veya elde etmeyi ihmal etmeyi*" düzenlediğinden bahisle, kiraya verilmesi mümkün olmayan eşyaların bizzat kullanılması halinde ecrimisil talep edilemeyeceğini savunmaktadır⁴⁴⁵.

⁴⁴⁰ Yargıtay'ın bazı kararlarında zarar şartını esnettiği yönünde bkz. Yarg. HGK., 2010/3-146 E., 2010/184 K., 31.03.2010 T. (NOMER/ ERGÜNE, s.110, dp.274)

⁴⁴¹ Yarg. 3. HD. 2012/10582 E., 2012/16572 K., 02.07.2012 T. karar için bkz OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s 143

⁴⁴² Yarg. HGK. 2005/1-116 E., 2005/135 K., 02.03.2005 T. (SİRMEN, s.108, dp. 208); Yarg. HGK. 2014/5-39 E., 2015/1718 K., 18.06.2015 T. karar için bkz. OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 145

⁴⁴³ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 145,148; Aynı yönde SİRMEN, s. 109; NOMER/ ERGÜNE, s.113; Zamanaşımına ilişkin ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. AK, s. 187-191.

⁴⁴⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. SİRMEN, s.108, dp.210; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s 145, dp. 341; NOMER/ ERGÜNE, s.112.

⁴⁴⁵ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s 146-147; Aynı yönde SİRMEN, s.108-109; ESENER/GÜVEN, s.110; Aksi yönde bkz. Yarg. HGK., 2013/3-752 E., 2014/334 K., 9.03.2014 T.: "*Uyuşmazlık; yapı projesinde sığınak olarak gösterilen ve ortak mülkiyet hükümlerine tabi olan yer için ecrimisil talep edilip edilemeyeceğine ilişkindir. Projesinde ortak kullanım alanı (sığınak) olarak gösterilen davaya konu bölümün, davalı tarafından bodrum katla ilişkilendirilerek, ekonomik fayda sağlamak amacıyla birlikte kullanıldığı; bir kimsenin başkasına ait olduğunu bildiği taşınmazı, hukuki bir dayanağı olmadan kendi malı gibi kullanması ve dolayısıyla ekonomik yarar sağlamasının bir karşılığının olması gerektiği, bu bakımdan bu yeri kullanan kişinin hak sahiplerine haksız işgal tazminatı ödemek zorunda olduğu, haksız olarak kullanılan taşınmazın ekonomik tahsis amacı itibariyle gelir elde etmeye özgülmemiş olmasının sonuca etkili olmadığı sebebiyle (...)* Bir kısım üyelerce, davaya konu bölümün projesinde sığınak olduğu, kat mülkiyeti kanununa göre amacı

Netice itibariyle kanaatimizce, haksız işgal tazminatı olan ecri misil, haksız eylem niteliğinde olup dayanağını TMK m.995'ten almaktadır. KMK m.19/f.3 hükmü anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere kusur ile verilen zararları kapsamakta olup, ortak yerlerin haksız kullanımından kaynaklanan bir tazminat olan ecrimisili KMK m.19/f.3'te düzenlenen zarar tazmini ile karıştırmamak gerekir. Bu bağlamda, KMK kapsamında haksız işgal tazminatına ilişkin bir düzenlemenin de yer almadığı dikkate alındığında, haksız işgal tazminatı olan ecrimisile ilişkin davalarda, genel hüküm olan TMK m.995'ya dayanılarak, genel mahkeme olan asliye hukuk mahkemesi görevlidir⁴⁴⁶.

4. Bağımsız Bölümün Mülkiyetinin Devri

Yukarıda açıkladığımız yükümlülükler aykırı davranılmasının kanaatimizce en ağır yaptırımını diğer kat maliklerinin yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devrini hâkimden talep edebilmeleridir. Diğer kat maliklerine, kat mülkiyetinin devri imkanını veren bu yaptırımın koşulları KMK m.25'te düzenlenmiştir. Bu hüküm, yükümlülüklerini ihlal ederek kat mülkiyetinin topluluk alanına ilişkin düzen ve barışı bozan kat malikinin bu düzenden çıkarılmasını sağlayacaktır⁴⁴⁷. KMK' daki bu hüküm paydaşıktan çıkarmayı düzenleyen TMK m.696'nın Kat Mülkiyeti Hukukundaki yansımasıdır. Buna göre, öncelikle kat malikinin yükümlülüklerine aykırı davranışının, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ediyor olması gerekmektedir. İhlalin diğer kat maliklerinin hakları

dışında kullanılmayacağı, niteliği itibariyle gelir getiren yer olarak değerlendirilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesinin usul ve yasaya uygun bulunduğu ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul çoğunluğunca yukarıda belirtilen sebeplerle benimsenmemiştir.” (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/hgk-2013-3-752.htm>)

⁴⁴⁶ Yarg. HGK., 2017/1-1275 E., 2019/752 K., 20.6.2019 T. (GERMEÇ, s.440-444)

⁴⁴⁷ ACAR, Faruk: 5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, S: 72, Şubat 2008, Parg. 49; Bağımsız bölümün devri talebine ilişkin davanın ancak kat maliki olanlar tarafından açılacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 1982/5-816 E., 1984/792 k., 05.10.1984 T. (GERMEÇ, s.653).

için çekilmez derecede olduğunun takdirini, dürüstlük kuralını ve komşuluk hukuku hükümlerini göz önüne alarak hâkim yapacaktır⁴⁴⁸. Çekilmezlik haline neden olan aykırılıklar, KMK'nın kat maliklerine getirdiği yükümlülüklerden kaynaklandığı gibi TMK'nın taşınmaz malikine yüklediği yükümlülüklerden de kaynaklanıyor olabilir⁴⁴⁹. KMK m.25/f.3'te belirtilen hallerde ise çekilmezlik hali kanunen var sayılmaktadır. Yukarıda değindiğimiz üzere bunlardan ilki, kat malikinin ortak gider ve avans borcunu ödemeyerek iki takvim yılı içinde kendisine üç defa icra takibi başlatılmasına yahut dava açılmasına sebebiyet vermesidir⁴⁵⁰. İkincisi, diğer kat maliklerince hâkimin müdahalesi talep edildiği ve bunun neticesinde KMK m.33 kapsamında hâkimin verdiği karara rağmen⁴⁵¹, Kanunun kendisine getirdiği borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyerek ihlale bir yıl süreyle kesintisiz devam edilmesidir⁴⁵². Üçüncüsü, bağımsız bölümün randevu evi, kumarhane ve benzeri yer olarak kullanılmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı davranışta bulunulmasıdır⁴⁵³. Bu hallerin varlığının tespit edilmesi halinde, kanunen diğer kat maliklerinin haklarının çekilmez derecede ihlal edildiği varsayılacak ve kat maliklerinin çekilmezliği ayrıca ispat etmesi gerekmeyecektir⁴⁵⁴.

Bunun yanı sıra yükümlülüğünü yerine getirmeyen malike karşı mülkiyet hakkının devrine ilişkin dava açılması konusunda aksi kararlaştırılmış olmadıkça diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesi şartı

⁴⁴⁸ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 801-802; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 213; AYAN, s. 520; SİRMEN, s. 523.

⁴⁴⁹ ACAR, parag. 19, TEKİNAY, s. 53; TMK m.969'da belirtilen şartların göz önünde tutulmasının bir sakıncası olmayacağı yönünde bkz. TEKİNAY, s. 57-58; EREN, s. 166.

⁴⁵⁰ Bkz. İkinci Bölüm, II, D, 2, d.

⁴⁵¹ Bkz. İkinci Bölüm, II, E, 1.

⁴⁵² KMK m. 33 kapsamında verilen kesinleşmiş mahkeme kararının gereğinin davalı malik tarafından bir yıl içerisinde kendiliğinden yerine getirilmesinin beklenmesinin yeterli olmadığı, kararın infazı için davalının icra kanalı gibi usulüne uygun biçimde uyarılması gerektiği, aksi halde hükmün aradığı "aykırı davranmakta ısrarlı olma" koşulunun gerçekleşmeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2003/8423 E., 2003/10272 K., 22.12.2003 T. (<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/18hd-2003-8423.htm>).

⁴⁵³ Bağımsız bölümün randevuevi olarak kullanıldığı ileri sürülmesi halinde hak düşürücü sürenin geçip geçmediği ile dava sebebinin ortadan kalkıp kalkmadığının araştırılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 2005/5095 E., 2005/7324 K., 11.07.2005 T. (GERMEÇ, s. 655)

⁴⁵⁴ SİRMEN, s. 523; EREN, s. 166.

aranmaktadır⁴⁵⁵. Karar verildikten sonra kat maliklerinin bir kısmı dava açmak istemeseler bile, davayı öteki malikler bu kararlar açabileceklerdir. Yani kat maliklerince yeterli nisapla karar alındıktan sonra her kat maliki tek başına dahi bağımsız bölümün mülkiyetinin devrine ilişkin davayı açabileceklerdir. Hâkim davayı açan maliklere, bağımsız bölümün hükme en yakın tarihteki satış bedelini⁴⁵⁶ bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırdıklarına ilişkin belgeyi mahkemeye ibraz etmesi için uygun bir süre verir. Belgenin süresi içinde ibraz edilmesi ve davanın kabulüne karar verilmesi halinde, davalı kat malikinın bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkı, davayı açan kat maliklerine arsa payları oranında devredilir ve devir bedeli işlemiş olan faiziyle birlikte davalı kat malikine ödenir. Bu halde davaya katılmayan diğer kat malikleri, devredilen bağımsız bölümün mülkiyetinden pay alamayacaklardır⁴⁵⁷. Dava açma hakkı, kat maliklerince buna ilişkin karar alındığını öğrenmeden itibaren altı ay, her halde dava hakkının doğumundan itibaren beş yıl içinde kullanılmaması halinde düşer⁴⁵⁸. Bu süreler hak düşürücü olup, hâkim tarafından re'sen göz önüne alınması gerektiği gibi sürenin durması veya kesilmesi söz konusu olmaz.⁴⁵⁹

Bağımsız bölümün mülkiyetinin devrini talep etme hakkı toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümler için de geçerlidir. Ancak çekilmezliğe neden olan aykırılığı hangi blok ya da parselde bulunan kat maliki gerçekleştirmiş ise, bağımsız bölümün mülkiyetinin devri hakkı o blok ya da parselde bulunan kat malikleri tarafından kullanılabilir. Fakat, toplu yapı kapsamındaki bütün bağımsız

⁴⁵⁵ 14.11.2007 tarihli 5177 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikten önce, dava açmak için kat malikleri kurul kararı aranıyordusa da kurulda gerekli çoğunluğun sağlanamaması halinde, maliklerden her biri davayı açabilmekteydiler. Bu halde hâkim davacı kat malikini haklı bulması halinde, davalı kat malikinın bağımsız bölümünün mülkiyetinin, davayı açan kat maliki veya maliklerinin arsa payı oranında devrine hükmetmekteydi. Bkz. **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 439.; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 216.

⁴⁵⁶ 14.11.2007 tarihli 5177 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikten önce, davacı kat maliklerince ödenecek bedel, davaya konu bağımsız bölümün dava tarihindeki değerine göre hesaplanmaktaydı. Bkz. **ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR**, s. 439.

⁴⁵⁷ **AKİPEK/ AKINTÜRK/ ATEŞ**, s. 429; **ESENER/ GÜVEN**, 6. Bası, s. 299.; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 803; Mahkeme tarafından verilen kararın yenilik doğurucu nitelikte olduğu hususunda bkz. **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 216.

⁴⁵⁸ 14.11.2007 tarih 5711 sayılı kanunla getirilen değişiklikten önce, altı aylık hak düşürücü süre bağımsız bölümün devrini istemeye sebep olan şeyin öğrenilmesinden başlamaktaydı.

⁴⁵⁹ **TEKİNAY**, s. 55; **AYAN**, s. 521; **EREN**, s. 167.

bölümlerin kullanıma tahsis edilen ortak yerlere ilişkin yükümlülükler aykırılığın söz konusu olması halinde, mülkiyet hakkının devrine ilişkin dava açılması konusunda toplu yapı temsilciler kurulunda karar verilecektir⁴⁶⁰.

⁴⁶⁰ ERTAŞ/ SERDAR/ GÜRPINAR, s. 440.

SONUÇ

Çalışmamızın en başında belirttiğimiz üzere, Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesinden evvel hukukumuzda kat mülkiyeti kurumuna yer verilmiş iken, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesiyle kat mülkiyeti kurumu düzenlenmemiştir. Ne var ki nüfusun artması, sanayileşme ve şehirleşmenin etkisiyle, şehirlerde konut ve işyeri ihtiyacı artmış, tek katlı müstakil evlerin yerini çok katlı binalar almaya başlamıştır. Böylelikle binaların bağımsız bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakkının kurulması elzem hale gelmiş ve nihayetinde 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hukukumuzdaki yerini alarak, bir binanın tek başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde ayrı ayrı ve bağımsız mülkiyet hakkının kurulabilmesine olanak sağlanmıştır. Ne var ki, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin, eşya hukukunun temel prensipleri ve Medeni Kanun hükümleriyle yer yer çelişki oluşturması sebebiyle, 634 sayılı KMK çalışmamızda detaylarıyla açıkladığımız üzere, kat mülkiyetinin hukuki niteliğindeki tartışmaları sona erdiremediği gibi Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki çelişkili düzenlemeler ve bunların uygulanmasıyla gelişen içtihatlar, bu konuda farklı ihtilaf ve tartışmalara yol açmıştır.

Bu çelişkili düzenlemelerden biri olan KMK'daki eklenti kavramı, TMK hükümlerinden farklılık göstermekte ve hatta KMK'daki hükümlerde eklenti ile bütünlüğü parça terimlerinin iç içe geçtiği görülmektedir. Örneğin KMK'da düzenlenen eklentinin bağımsız bölümün dışında yer alması koşulu, taşınmazların da eklenti olmasına imkân verilmesi, eklentinin bütünlüğü parçayla özdeş tutulması gibi hususlar TMK karşısında çelişki yaratmaktadır. Kanunun koyucununun TMK'da düzenlenen ve unsurları belli olan eklenti kavramını, onunla pek çok yönüyle farklılık gösteren bir kurum için kullanması kanunlar arasında çelişkinin doğmasına sebebiyet vermiştir. Bu nedenle KMK'da düzenlenen bu kurumu eklenti kavramından başka bir terim ile ifade etmek daha yerinde olacaktır. Kanaatimizce KMK' da düzenlenen bu kurumun nitelik ve özellikleri dikkate alındığında, eklenti yerine "özgülenmiş alan" teriminin kullanılması uygun

düŖecektir. Böylelikle KMK'ya yeni bir terim kazandırılarak, kanunlar arasındaki çeliŖki giderilecektir. Ayrıca KMK m.6/f.2'deki, eklentilerin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedileceğine ilişkin hükmü yeterince açık olmadığından, beyanlar hanesine yapılacak bu kayıt işleminin hukuki etkisinin açıklayıcı mı, kurucu mu, yoksa eklenti olmaya karine mi teşkil ettiğii konusunda doktrinde tartışmalara neden olmaktadır. Bizim katıldığımız görüşe göre kanun koyucu beyanlar hanesine kayıt işlemini Ŗekil Ŗartı olarak düzenlemediğinden, beyanlar hanesine yapılacak kayıt açıklayıcı nitelikte olacaktır.

Çalışmamızın asıl konusu olan “*Ortak Yerler*”; KMK'nın 2. maddesinin (b) bendinde tanımlanmış ve KMK'nın 4. maddesinde, ortak yerlerin nasıl belirlenebileceğii ve nelerin ortak yer sayılacağı örneklerle sıralanmıştır. Bu iki hükmün de uygulamada pek çok sıkıntıya ve tartışmalara yol açtığı görülmektedir. Şöyle ki, her ne kadar ortak yer lafzı “*yer*” ibaresini içeriyorsa da, ortak yerler sadece yer ve alanlardan oluşmak zorunda değildir. Zira, KMK'nın 4. maddesinin (b) bendi gereğii tesis, anten, kanal gibi objeler de tüm kat maliklerinin birlikte korunması, kullanması ve faydalanmasına yaraması koşuluyla ortak yer sayılırlar. Bu nedenle “*yer*” ibaresi anlam karışıklığı yaratmaktadır. KMK m.2/(b)'de ortak yerler: “*Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp...*” demek suretiyle, bağımsız bölüm ve eklentilerinin dışında kalan yerler olarak tanımlanmıştır. Ne var ki ana duvarlar, bağımsız bölümlerin dış duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, bağımsız bölümlerdeki taşıyıcı nitelikteki duvarlar ve kolonlar bağımsız bölümlerin sınırları içinde kalmakla birlikte, anayapının sağlamlığını korudukları için KMK m.4 gereğii ortak yerlerdendir. Kanaatimizce her ne kadar kanun koyucu bu ibareyle ortak yerlerin, bağımsız bölüm ve eklenti haricindeki yerler olduğunu vurgulamak gayesindeyse de, bu ibare de anlam karışıklığına neden olduğu için KMK m.2/(b)'de doğru bir tanımlama yapılamamıştır. Bu nedenle anılan kanun hükümden “*bağımsız bölüm dışında kalma*” ifadesinin çıkarılması yerinde olacaktır.

Kanun koyucu ortak yerleri KMK m.4/f.1'de (a), (b) ve (c) bentleri altında gruplayarak somut örneklerle sıralamışsa da bentlerdeki bu gruptamanın neye göre yapıldığı ve neyi amaçladığı anlaşılammamaktadır. Kanun maddesinde yapılan bu gruptamanın anlaşılır olmaması ve hükümdeki “*Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır*” ibaresi, maddede belirtilen tüm yer ve şeylerin herhalde mutlak ortak yer sayılıp sayılmadığı konusunda tartışmalara ve farklı görüşlerin ileri sürülmesine neden olmaktadır. Kanunun anılan maddesinin kazuistik metotla hazırlanması dezavantaj yaratmıştır. Bununla birlikte kanun maddesindeki örneklerin, daha sistematik bir şekilde ve güncel örneklerle bentlere ayrılarak bir nebze olsa bu sorunun çözülebileceği kanaatindeyiz. Örneğin kanunun maddesinin (a) bendi: *temeller, ana duvarlar, giriş, kolon, perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, çatılar, merdivenler, genel giriş kapıları, sahanlıklar, antre ve koridorlar, bacalar* gibi anayapının mevcudiyeti ve sağlamlığı için zorunlu olan ortak yerler ile sığınak, yangın merdiveni gibi kat maliklerinin ve yapı sakinlerinin güvenliği için zorunlu olan ortak yerler; kanun maddesinin (b) bendi: *kalorifer daireleri ve kalorifer tesisatı, kanalizasyon tesisatı ve çöp kanalları, yağmur olukları, su, havagazı ve elektrik tesisatının ana hatları, sıcak ve soğuk hava tesisatı, asansörler, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler* gibi tüm kat maliklerinin ve yapı sakininin bağımsız bölümleri kullanırken yararlanması gerekli olan yerler; kanun maddesinin (c) bendi: *genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve depolar, müşterek garajlar (otopark), genel dam terasları, genel su depoları kuyular, sarnıçlar, avlular, kapıcı daireleri veya odaları, spor salonları, sauna-hamalar, yüzme havuzları vb. spor ve sosyal tesisler gibi bağımsız bölümden elde edilen faydayı arttırmaya hizmet eden yer ve tesisler* şeklinde düzenlenebilir. Ayrıca anılan kanun hükmünde yer alan “*aşağıda yazılı yer ve şeyler bu Kanun gereğince herhalde ortak yer sayılır*” ifadesi de tartışmalara neden olmaktadır. Bazı yazarlara göre, bu ifade gereği anılan hüküm emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğundan, madde hükmünde sayılan yerler kanunen zorunlu ortak yer olacaklardır. Kanaatimizce mutlak ortak yer sayılma, genel geçer bir kaide olarak değil, her

durumun koşullarına göre değerlendirilmelidir. Ortak yerin belirleyici unsurunun kat maliklerinin iradesi olduğu görüşünü kabul etmemekle birlikte, KMK'nın ruhuna ve amacına aykırı düşmemek şartıyla, mutlak ortak yer niteliğinde olmayan veya mutlak ortak yer olma vasfını yitiren yerlerin, kat maliklerinin oy birliği ile niteliğinin eklenti veya bağımsız bölüm olarak değiştirilmesini mümkün kılacak şekilde Kanun maddesinde değişikliğe gidilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

KMK m.4/f.1'de, ortak yerlerin kat malikleri tarafından sözleşme ile belirlenebileceği düzenlenmiştir. Hükümde bahsedilen “sözleşme”nin, KMK madde 13'te düzenlenen kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair tapu memurları tarafından tapuda düzenlenen resmi sözleşmeden mi ibaret olduğu sorusu akla gelmektedir. Kat malikleri arasında akdedilen adi yazılı sözleşmenin bu kapsamda sayılmayacağına katılmakla birlikte, kanun koyucunun KMKm.4/f.1'de bahsettiği sözleşmeyle sadece, KMK m.2-(e)' de tanımı yapılan ve KMK m.13'te düzenlenen kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmasına dair resmi senedi kast etmediği kanaatindeyiz. Kanun koyucunun sözleşmeden kastı kat maliklerinin serbest iradeleridir. Bütün kat maliklerinin imzaladığı mimari proje, yönetim planı ve kat malikleri kurul kararları da bu sözleşme kapsamında sayılmalıdır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ilk haliyle sadece tek parsel üzerine inşa edilmiş tek yapılarda yer alan bağımsız bölümler üzerinde bağımsız mülkiyet hakkını düzenlemekteyse de 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 22 maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununun 65. maddesinden sonra gelmek üzere “*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*” başlıklı “*Dokuzuncu Bölüm*” altında 66. maddeden 75. maddeye kadar toplu yapıya ilişkin özel hükümler eklenmiştir. Toplu yapılarda ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler, alt yapı tesisleri ön planda olduğundan, KMK'nın 67. maddesi ile 69. maddesinde ortak yerler ayrıca hüküm altına alınmıştır. Ne var ki KMK'nın 67. maddesinde ortak yerlerin tanımı veya nerelerin ortak yer sayılacağı belirtilmemiş, daha ziyade toplu yapılardaki ortak yerlerin hangi bağımsız bölümlere tahsis edilmiş sayıldığı ve tapu siciline ne şekilde kayıt

edileceği üzerinde durulmuştur. KMK'nın 69. maddesinde ise ortak yerler; blok ortak yeri, blok niteliğinde olmayan yapılara özgülünen ortak yerler, ada ortak yeri ve toplu yapı ortak yeri olmak üzere dörde ayrılarak, bunların yönetim şekli üzerinde durulmuştur. Bu nedenle klasik kat mülkiyeti kapsamında değinilen KMK'nın 4. maddesinde belirtilen ortak yerler ve KMK m.2/(b)'de yapılan tanımlama toplu yapılar bakımından da geçerlidir. O halde klasik kat mülkiyetinin ortak yere ilişkin hükümlerine “tesisler” ibaresini eklemek toplu yapılar için daha yerinde olacaktır. Zira ortak yerler sadece yerlerden değil, günümüz koşullarında bilhassa toplu yapılar açısından tesislerden oluşmaktadır. Kanuni tanımında “tesisler” ifadesine de yer vermek daha doğru olacaktır.

KMK m.2'inin (b) bendinde ortak yerin tanımı yapılırken kullanma ve faydalanma unsurları ayrı ayrı zikredilmiş iken, hükmün devamındaki “Kullanma hakkı” tanımında, kullanma hakkı ile faydalanma hakkının iç içe geçtiği görölmektedir. KMK'nın 16. maddesinde ise ortak yerlere ilişkin faydalanmadan bahsedilmeyip, sadece kullanma hakkından bahsedilmektedir. Görüldüğü üzere KMK kapsamında kullanma ve faydalanma kavramları net bir şekilde düzenlenmemiştir. KMK m.16/f.2'de sadece kullanma hakkından bahsedilerek, faydalanma hakkından söz edilmemesinin sebebi kimi yazarlara göre, ortak yerlerin daha ziyade ortaklaşa kullanmaya konu olması, kullanma dışında faydalanmaların pek sık rastlanılmamasıdır. Ne var ki günümüzde anagayrimenkulün dış cephe duvara reklam panosu asılması, çatıya baz istasyonu kurulması şeklinde ortak yerlerin kiraya verilmesi oldukça sıklaşmıştır. Bu nedenle gerekli açıklığı sağlamak üzere KMK m.16/f.2'ye “faydalanma” ibaresinin eklenmesi yerinde olacaktır.

Yukarıda belirtilen hususların yanı sıra, KMK'nın yürürlüğe girmesi özel bir mülkiyet türü olan kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusundaki tartışmaları da sona erdirememiştir. Zira, Eşya Hukukunun tipe bağlılık ilkesi gereği, ancak ve ancak kanunda düzenlenen hallerde ve kanunun belirlediği türler kapsamında mülkiyet hakkı mümkün iken, kat mülkiyetine ilişkin herhangi bir yasal düzenlemenin TMK'da yer almadığı görölmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun

mülkiyete ilişkin hükümlerinde kat mülkiyetinden bahsedilmemesine karşın, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile anagayrimenkulün bağımsız bölümleri üzerinde mülkiyet hakkının kurulmasına imkân veren özel bir mülkiyet şekli olarak kat mülkiyeti düzenlenmiştir. Bu bağlamda kat mülkiyetinin, eşya hukukunun belirlilik prensibinin istisnası olarak düzenlendiğini söylemek mümkündür. Zira konu ve içerik olarak birbirinden farklı iki hakkı içinde barındıran kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde bağımsız ferdi mülkiyet hakkı tanırken, ortak yerler ile arsa üzerinde ise paylı mülkiyet hakkı tanımaktadır. Ne var ki bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının niteliği konusunda doktrinde fikir birliği mevcut olmayıp, kat mülkiyeti sisteminin temeli ve hukuki niteliği hukukumuzda tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız baskın görüşe göre kat mülkiyeti temelini bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkından alan, arsa payı ve ortak yerlerdeki mülkiyet payı ile bağlantılı, ayrı bir özel mülkiyet çeşididir. KMK'nın 16. maddesi gereği ortak yerler paylı mülkiyet hükümlerine tabi olmakla birlikte, paylı mülkiyetin özel bir türü olduğunu söylemek gerekir. Zira ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkı; ortak yer paydaşının asıl amacının ortak yer üzerindeki mülkiyet hakkını değil, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını elde etmek oluşu, ortak yer üzerindeki mülkiyetin bağımsız ve başlı başına bir mülkiyet olmayışı, ortak yer üzerinde diğer paydaşların ön alım hakkının olmaması, ortak yerdeki kullanım yetkilerinin paylı mülkiyet hükümlerinden farklı olması gibi yönleriyle TMK kapsamındaki paylı mülkiyetten farklılık göstermektedir. Tüm bunlar göz önüne alındığında ortak yerlerde, TMK'daki klasik paylı mülkiyetten farklı, KMK çerçevesince ortaya çıkan “özel nitelikli bağlı paylı mülkiyetin” söz konusu olduğunu söylemek kanaatimizce yerinde olacaktır. Ek olarak belirtmelidir ki, KMK m.67/f.1'de düzenlenen toplu yapı ortak yerlerinden olan ortak yer niteliğindeki parsellerin malik hanesine tahsis edildiği toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılmaktadır. Ortak yer niteliğindeki parsellerin malik hanesine, bir gerçek veya tüzel kişinin değil, tahsis edildiği parsellerin ada, parsel blok ve bağımsız bölüm numarasının yazılması, bunlara eşyaya bağlı mülkiyet niteliği kazandırmaktadır.

KMK'nın 16. maddesinin 2. fıkrası gereği kat malikleri ortak yerleri kullanma ve onlardan yararlanma hakkına sahip olup bu kullanım hakkının sınırının bazı ortak yerlerde arsa payı oranında, bazı ortak yerlerde ise eşit oranda olduğu görülmektedir. Bu bağlamda ortak yerlerdeki kullanım hakkının sınırını, bir yönüyle ortak yerin niteliği belirlemektedir. Ortak yerlerin hukuki niteliğini incelediğimiz bölümde belirttiğimiz üzere, KMK m.16/f.1 gereği kat maliklerinin ortak yerler üzerinde paylı mülkiyeti söz konusu olduğundan, kat malikleri bu yerler üzerinde paylı mülkiyetten doğan hak ve yetkilere sahip olacaklardır. Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hak ve yetkileri KMK m.16 ile birlikte, TMK'nın 693'üncü maddesine de sırtını dayamaktadır. Buna ek olarak, TMK m.689'a paralel şekilde, kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma ve kullanım hakkının kapsamının yönetim planında veya kat malikleri arasında yapılan anlaşmayla düzenlenmesi de mümkündür. Kat maliklerinin aralarında anlaşarak ortak yerlere ilişkin kullanım yetkilerinin ölçüsünü belirlemeleri halinde, kat maliklerinin ortak yerlerdeki kullanım yetkileri, yaptıkları anlaşma ile sınırlı hale gelecektir.

Anagayrimenkulün ortak alanları, tüm kat maliklerinin ve bağımsız bölümden faydalanan diğer kişilerin birlikte kullanmak zorunda oldukları alanlardır. Dolayısıyla gerek mülkiyet hakkına dayanarak bağımsız bölümlerin kullanılması esnasında gerekse kat malikleri topluluğunun üyesi olarak ortak yerlerin kullanılması esnasında topluluk düzeninin huzur içinde devam edebilmesi için birlikte kullanımı zorunlu olan ortak alanlara haksız müdahalelerin önlenmesi ile huzur ve sükunun bozulmaması adına, Kat Mülkiyeti Kanunu komşuluk ilişkisini ön planda tutarak bu konuda özel düzenlemeler getirmiş, kat maliklerine ve bağımsız bölümden faydalanan kişilere bazı yükümlülükler yüklemiştir. KMK'nın 18. maddesi gereği kat malikleri, bağımsız bölümün kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler ortak yerleri kullanırken birbirlerini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü kılınmışlardır. Kanunu'ndaki bu düzenleme, temelini aslen komşuluk hukukundan almakta olup, TMK m.737'de düzenlenen komşuluk hakkının bir yansımasıdır. KMK'nın 19/f.1 maddesi gereği,

kat malikleri ile kiracıları veya aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümünden devamlı suretle faydalanan kişiler anagayrimenkulün bakımı, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumakla yükümlüdürler. Bu yükümlülük gereği kat malikleri kendi istekleri doğrultusunda ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yapamayacaklardır. Bununla birlikte KMK m.19/f.2’de ancak bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması ve yapılacak onarım, tesis ve tadilatların mimari proje değişikliğini gerektirmeyecek nitelikte olması halinde ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yapılabilecektir. Kanun maddesinin devamında buna iki istisna getirilmiştir. İlki, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya ya da bağımsız bölüm veya bölümlere zarar vermesi halinde bu bozukluğun acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halidir. Bu durumda kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranmayacaktır. Bir diğeri, dikey veya yatay olarak birbirlerine bitişik olan bağımsız bölümleri birbirine bağlayan tavan, taban veya duvarlarında ilave ve değişiklikler yapılması halidir. Bu durumda ise ilgili kat maliklerinin rızası yeterli görülmüştür. Ayrıca Yargıtay’ın bazı hallerde ortak yerlerde yapılacak ilave ve değişiklikler için aranan bu kriterleri esnettiği görülmektedir. Kanuni bir dayanağı olmamakla birlikte bazı hallerde Yargıtay, çevre sağlığını, kişi güvenliğini, menfaatler dengesini dikkate alarak kat maliklerinin rızasını aramaksızın, güneş enerjisi sisteminin kurulması, güvenlik gereği kapı ve pencerelere parmaklık takılması, tanıtıcı levha ve reklam panosu asılması gibi sebeplerle ortak yerlerde ilave ve değişikliklerin yapılmasına olanak vermektedir. Kat maliklerinin bir diğer yükümlülüğü, ortak yerlere ilişkin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım ile yönetim ve işletme giderlerine katılmaktır. KMK m.20/1-a hükmü gereği bunlardan kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi ücreti giderleri ile bunlar için toplanacak avanslara kat malikleri eşit olarak katılmakla yükümlüdür. KMK m.20/1-b hükmü gereği ise kat malikleri, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü kılınmışlardır. Bunun haricinde, kat mülkiyeti bir taşınmaz mülkiyeti türü

olduğundan ve ortak yerlerde özel bir paylı mülkiyet söz konusu olduğundan, TMK' nın taşınmaz malikleri için düzenlediği yükümlülükler kat malikleri de tabi olacaklardır. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat mülkiyetine özgü getirilen yükümlülüklerin yanında, Türk Medeni Kanunu'yla taşınmaz malikine getirilen yükümlülükler ile Türk Borçlar Kanunu'nun yapı malikine getirdiği kusursuz sorumluluk hükümleri dikkate alınarak, kat maliklerinin ve bağımsız bölümü kullanan diğer kişilerin anagayrimenkulün ortak yerler açısından yükümlülükleri değerlendirilmelidir.

Bahsettiğimiz bu yükümlülükler aykırılık halinde ise yükümlülüğü ihlal edene karşı uygulanacak bazı yaptırımlar getirilmiştir. Örneğin genel gider ve avans payının ödenmemesi halinde ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikine karşı her bir kat maliki veya yönetici taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde dava açabileceği gibi icra müdürlüğünde icra takibi başlatabilir. Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki ayrıca ödemede geciktiği her gün için aylık yüzde beş gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır. KMK m.20/f.2 hükmündeki “*gider ve avans payının tamamını ödemeyen*” ibaresi, gecikme tazminatının gider ve avans borcun ancak tamamının ödenmemesi halinde işletilebileceği düşüncesini akla getiriyor olduğundan, hükümdeki bu ibarenin “*gider ve avans payını kısmen veya tamamen ödemeyen*” şeklinde düzeltilmesi kanaatimizce yerinde olacaktır. Ayrıca yasa, aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile birlikte yasal faizin işletilmesine olanak sağlamaktadır. Kat maliklerini genel gider ve avans paylarını ödeme yükümlülüğüne aykırılıktan caydırmak için getirilen gecikme tazminatı oranı yeterince yüksek olduğundan kanaatimizce buna ek olarak temerrüt faizi işletilmesi hakkaniyete uygun değildir. Ortak gider ve avans borcunun ödenmemesi halinde gidilebilecek diğer bir yol ise, KMK m.22/f.2'de düzenlenmiştir. Kat maliki ile varsa kiracı gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerden gider ve avans payı borcunu ödemeleri talep edilmesine rağmen borcun tahsil edilememiş olması halinde, kanuni ipotek hakkı gündeme gelebilecektir. KMK m.18 ve m.19 hükümlerinde belirtilen yükümlülükler aykırı davranılması halinde, öncelikli olarak bu aykırılıklara son verilmesi için

yükümlülüğe aykırı davranan kat maliki ile bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilere karşı, haksız müdahalenin menî (el atmanın önlenmesi) ile eski hale iade talebiyle KMK m.33 kapsamında anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden hâkimin müdahalesi yoluna başvurulabilir. Yükümlülükler aykırı davranılması sebebiyle anagayrimenkulün kat malikleri yahut bağımsız bölümün kiracısı ile başka bir sebeple devamlı surette faydalanan kişiler zarara uğramış olabilirler. Bu durumda, bu aykırılıklar sebebiyle zarara uğrayanlar, TMK m.730 gereği kat maliklerine karşı zararın giderilmesini talep edebileceklerdir. Kat maliklerinin kusuru ile anagayrimenkule veya diğer bağımsız bölümlere verdiği zararlardan, diğer kat maliklerine karşı sorumluluğu ayrıca KMK m. 19/f.3'de düzenlenmiştir. Şunu belirtmek gerekir ki, KMK m.18/f.2 bağımsız bölüm kiracıları ile oturma hakkı sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerin yükümlülükler aykırı davranışları halinde sorumluluklarının doğacağını hüküm altına alsa da, hükmün ilk fıkrası sadece kat maliklerini korumakta, kiracı ile aynı hak sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananları ise koruma kapsamına almamaktadır. Kanaatimizce anılan hüküm dayanağını komşuluk hukukundan aldığından ve bağımsız bölümü kat maliki haricinde kiracı, aynı hak sahibi yahut kat malikinin yakını tarafından devamlı suretle kullanılması halinde komşuluk sıfatı bu kişilerde vücut bulacağından, dürüstlük kuralı uyarınca bağımsız bölümü aynı veya şahsi bir hakla devamlı suretle kullanan kişilerin kendi aralarında ve diğer kat malikleriyle olan karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin de KMK kapsamında açıkça düzenlenmesi yerinde olacaktır. Kat maliklerinin yahut kiracı ile devamlı suretle bağımsız bölümden faydalanan kişilerin, ortak yerleri diğer kat maliklerinin kullanımlarını engelleyecek şekilde yetkilerini aşmak suretiyle kullanmaları halinde ise, bu kişilere karşı el atmanın önlenmesi ile eski hale iade ve zararın tazmini talep edebileceği gibi bu haksız müdahale sebebiyle koşulların oluşması kaydıyla ecrimisil talebinde de bulunabileceklerdir. KMK kapsamında haksız işgal tazminatına ilişkin bir düzenlemenin de yer olmadığı dikkate alındığında, haksız işgal tazminatı olan ecrimisile ilişkin davalarda, genel hüküm olan TMK m.995'ya dayanılarak, genel mahkeme olan asliye hukuk mahkemesinde ecrimisil talebi

gündeme getirilebilecektir. Yukarıda açıkladığımız yükümlülöklere aykırı davranılmasının kanaatimizce en ağır yaptırımını diğör kat maliklerinin yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devrini hâkimden talep edebilmeleridir. Diğör Kat maliklerine, kat mülkiyetinin devri imkanını veren bu yaptırımın koşulları KMK m.25'te düzenlenmiştir. Bu hüküm, yükümlülüklerini ihlal ederek kat mülkiyetinin topluluk alanına ilişkin düzen ve barışı bozan kat malikinin bu düzenden çıkarılmasını sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk: *5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinın Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu*, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, s. 72, Şubat 2008.

AK, Burak: *Haksız Kullanma Tazminatı (Ecrimisil)*, Ankara: Seçkin, 2021.

AKİPEK, Jale G.: *Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti*, Ankara Barosu Dergisi, Cilt 23, Sayı 3, 1966.

AKİPEK, Jale/ **AKINTÜRK**, Turgut/ **ATEŞ**, Derya: *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta, 2018.

AKSANNAR, Şerife: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013.

ARCAK, Ali: *Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti*, Ankara 1983.

ARPACI, Abdulkadir: *Apartman Yönetim Kılavuzu: Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı*, İstanbul: Temel, 1997 (Atıf şekli: Yönetim Kılavuzu).

ARPACI, Abdulkadir: *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğal Gaz ve Devre Mülk*, İstanbul: Temel, 2002 (Atıf şekli: ARPACI, Kanun ve Açıklaması).

ARPACI, Abdulkadir: *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, İstanbul 1984 (Atıf şekli: ARPACI, Yönetim).

ARPACI, Abdulkadir: *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, İstanbul 1990 (Atıf şekli: ARPACI, Müşterek Mülkiyet).

AYAN, Mehmet: *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*, Konya: Mimoza, 2014.

AYBAY, Aydın/ **SANAL** Nezihi: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul: Sumer, 1965.

BENLİ, Erman: *Aynı Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 25, Sayı 1, İstanbul Haziran 2019, s.277-299.

DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal: *Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti*, Ankara 2008.

EREN, Fikret: *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin, 2020.

ERGÜL, Işıl: *Tapu Sicilinde Beyanlar*, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017.

ERTAŞ, Şeref: *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Ankara: Bilge, 2. Bası, 2015.

ERTAŞ, Şeref/ **SERDAR**, İlknur/ **GÜRPINAR**, Damla: *Eşya Hukuku*, İzmir: Seçkin, 2008.

ESENER, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret: *Eşya Hukuku*, Genişletilmiş 5. Bası, Ankara 2012.

ESENER, Turhan/ **GÜVEN**, Kudret: *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, 6. Bası, Ankara 2015.

GENÇ ARIDEMİR, Arzu: *Kat Mülkiyeti I – Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapıların Temel Kavramları, Kuruluşu, Sona Ermesi ile Kat Malikleri ile Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalananların Hakları ve Yükümlülükleri*, İstanbul: On İki Levha, 2021.

GERMEÇ, Mahir Ersin: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara: Seçkin, 2020.

GÖKALP, Şerafettin: *Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*, Terazi Hukuk Dergisi, Yıl:3, Sayı:18, Ankara Şubat 2008.

GÖKNAR, Hikmet: *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbiki*, Ankara: Kardeşler, 1966 (Atıf şekli: Açıklamalı Kanun).

GÖKNAR, Hikmet: *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, Ankara 1996 (Atıf Şekli: Kat Mülkiyeti).

GÖKNAR, Hikmet: *Örnekleriyle Kat Mülkiyeti*, Ankara: Sevinç, 1983 (Atıf Şekli: Örnekler).

GÜRPINAR, Damla: *Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri*, İzmir Barosu Dergisi, Ekim 2007.

GÜRSOY, Kemal Tahir/ **EREN**, Fikret/ **CANSEL**, Erol: *Türk Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara 1984.

HATEMİ, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona/ **ARPACI** Abdulkadir: *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.

İNCEOĞLU, Murat: *Kira Hukuku*, İstanbul: On İki Levha, 2014.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/ **ALTIN**, Mehmet: *Açıklamalı ve İçtihatla Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar*, Ankara 1996.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar: *Açıklamalı ve İçtihatla Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 2006.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Cilt 1, İstanbul 2008.

KAŞIKÇI, Günseli: *Toplu Yapının Denetimi*, İstanbul: Legal, 2014.

KILIÇ, Yaren: *Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar*, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İzmir 2017.

KISACIK, M. Şeref: *Yeni Kat Mülkiyeti Yasasına Göre Site Yönetim Planı Örneği*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 82, Sayı 2, İstanbul 2008, s.1167.

KORU, Mehmet: *Kat Mülkiyeti Kanunu: Apartman Yöneticisinin El Kitabı*, Ankara: Seçkin, 1996.

KÖPRÜLÜ, Bülent/ **KANETİ**, Selim: *Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973, s. 317- 334.

KURŞAT, Zekeriya: *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi*, İstanbul 2008.

NOMER, Haluk Nami/ **ERGÜNE**, Mehmet Serkan: *Eşya Hukuku*, İstanbul: On İki Levha, 2020,

ODYAKMAZ, A. Nevzat: *Son Değişiklikleriyle Gerekçeli – Açıklamalı – İctihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı*, Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul 1990.

OĞUZMAN, Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz, 2011.

OĞUZMAN, Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz, 2020.

OĞUZMAN, Kemal/ **BARLAS** Nami: *Medeni Hukuk Giriş Kaynak*, İstanbul: Arıkan, 2006.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: *Toplu Yapılarda Yönetim*, İstanbul: On İki Levha, 2010.

ÖZGÜR, Yılmaz: *Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1990.

ÖZKAN SARUHAN, Nimet: *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.

ÖZLÜK, Betül: *Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı, Gayrimenkul Davaları*, Cilt 2, Ankara: Seçkin, 2019.

ÖZMEN, Etem Saba: *Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1990/1. Ankara 1990.

- ÖZMEN**, Etem Saba/ **KIR** Hafize: *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul 2010.
- ÖZMEN**, Etem Saba/ **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah: *Kat İrtifakı*, İstanbul: On İki Levha, 2015.
- ÖZTAŞ**, İlker: *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, İstanbul: On İki Levha, 2011.
- PETEK**, Hasan: *Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklarından Sorumluluğu (TMK m.730/II)*, Ankara: Yetkin, 2005.
- PULAK**, T. Murat: *Açıklamalı- İçtihatlı-Örnekli- Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin Kiracıların Yöneticilerin El Kitabı*, Ankara 2008.
- REİSOĞLU**, Safa: *Kat Mülkiyeti*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967 (Atıf şekli: Kat Mülkiyeti).
- REİSOĞLU**, Safa: *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, 4. Bası, Ankara 1976 (Atıf şekli: Uygulama).
- REİSOĞLU**, Safa: *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, Ankara 1966 (Atıf şekli: Yeni Kanun).
- SEÇER**, Yaren: *Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 83, Sayı 5, İstanbul 2009.
- SEMERCİ**, Tuğba: *Toplu Yapılarda Genel Kurul*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı: 2, İstanbul 2013, s. 190- 213.

SİNANOĞLU, İlknur: *Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimın Müdahalesi (KMK m. 33)*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1996.

SİRMEN, A. Lâle: *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin, 2020.

SUNGURBEY, İsmet: *Medeni Hukuk Eleştirileri*, Cilt 2, İstanbul 1970

SUNGUBEY, İsmet: *Medeni Kanun Ön tasarısının Nesnelere Hukukununun Eleştirisi, İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar*, İstanbul 1972.

ŞENGÜL, Mehmet: *Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, İstanbul: On İki Levha, 2011 (Atıf Şekli: Toplu Yapı).

ŞENGÜL, Mehmet: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 18, Sayı 3, İstanbul 2012. (Atıf Şekli: Ortak Yer ve Tesisler).

ŞENGÜL, Mehmet: *Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yer ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 137, Ankara 2018, s.337 vd. (Atıf Şekli: Kiracının Hakları).

TEKİNAY, Selahattin Sulhi: *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)*, İstanbul: Filiz, 1991.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ **AKMAN**, Sermet/ **BURCUOĞLU**, Haluk/ **ALTOP**, Atilla: *Eşya Hukuku*, Cilt I, İstanbul 1989.

TUZCUOĞLU, Tuğçe: *Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Cilt 8, 2013 Özel Sayı (Armağan), İzmir 2013.

YAVUZ, Nihat: *5711 Sayılı Yeni Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplu Yapıların (Sitelere) Yönetimi*, Ankara 2009.

YILDIRIM, Neslihan: *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011.

YILMAZ, Ayla: *Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara 1998.

YILMAZ, Halil: *Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları*, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 10, Ankara Haziran 2007.