İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi

Doktora Tezi

Muhammet Sönmez

Ocak 2024

İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi

Doktora Tezi

Muhammet Sönmez

Danışman

Prof. Dr. Sezer Çabri

Ocak 2024

TEZ JÜRİSİ ONAYI

Muhammet SÖNMEZ tarafından hazırlanan "Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi" başlıklı bu Doktora Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ **İMZA**

Tez Danışmanı:

Prof. Dr. Sezer ÇABRİ
İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Üyeler:

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN
Maltepe Üniversitesi

Prof. Dr. Melek BİLGİN YÜCE
Maltepe Üniversitesi

Doç. Dr. Merve ÜREM ÇETİNEL
İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Duygu KOÇAK DİKER
Kocaeli Üniversitesi

Tez Savunma Tarihi: 22/01/2024

BEYANLAR

Yazım ve Kaynak Gösterme Kılavuzu Beyanı

Danışmanlığımda yazılan bu tezin APA yazım ve kaynak gösterme kılavuzunda belirtilen kurallara uygun olarak yapılandırıldığı ve bu kılavuzun APA kaynak gösterme standartlarının bu tezde tutarlı olarak uygulandığı tarafımdan incelenerek teyit edilmiştir.

Prof. Dr. Sezer Çabri

Etik İlkelere Sadakat Beyanı

Hazırladığım bu tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığımı ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

Muhammet Sönmez

ÖZET

Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi

Sönmez, Muhammet

Doktora Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Danışmanı: Prof. Dr. Sezer Çabri

Ocak 2024

Çalışmamızda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) 33. maddesinde düzenlenen hâkimin müdahalesini talep davası incelenmiştir. Kat mülkiyetinde hâkimin müdahalesinin istenebilmesi için müdahaleye konu borç ve yükümlülüklerden birinin ihlal edilmiş olması gerekir. Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin neler olduğu ise, KMK'nın Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir. Yine, aynı Kanun'un 9. maddesi ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 5. maddesinin atfıyla kat mülkiyeti ilişkilerinde uygulama alanı bulan genel hükümler uyarınca kat maliklerinin bir taşınmaz maliki olarak çeşitli kanunlarda düzenlenmiş borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. İşte, bu borç ve yükümlülüklerin ihlaline karşı hâkimden müdahalede bulunması talep edilebilir. Ayrıca, KMK'nın çeşitli maddelerinde söz konusu 33. maddeye, bir başka ifadeyle hâkimin müdahalesine yollamalar yapılmaktadır. Yollama yapan bu maddeler ise farklı dava konularını içermektedir. Örneğin, kat maliklerinin bir yönetici seçememeleri hâlinde yönetici ataması, hâkimin müdahalesi ile yapılmaktadır. Keza, yönetim planına, işletme projesine karşı açılacak davalarda da hâkimin müdahalesi istenilebilmektedir. Böyle olunca, KMK sistematiğinde hâkimin müdahalesi sadece 33. madde ile sınırlı tutulmamıştır. Bu açıdan çalışmamızda hâkimin müdahalesini talep davası maddi ve şekli hukuk açısından incelenmiş ve hâkim kararına uyulmaması hâlinde uygulanacak yaptırımlar açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kat mülkiyeti, borç, hâkimin müdahalesi, dava, yaptırım.

ABSTRACT

Intervention of the Judge in Condominium

Sonmez, Muhammet

Ph.D. Thesis, Department of Private Law

Supervisor: Prof. Dr. Sezer Cabri

January 2024

In our study, the case requesting the intervention of the judge, regulated in Article 33 of the Condominium Law No. 634, is examined. In order for the judge's intervention to be requested in condominium relations, one of the obligations subject to intervention must be violated. The obligations of flat owners are regulated in the Fourth Chapter of the Law. In accordance with the general provisions that find application in condominium relations with reference to Article 9 of the same Law and Article 5 of the Turkish Civil Code No. 4721, flat owners have obligations regulated in various laws as property owners. Here, the judge may be requested to intervene against the violation of these obligations. In addition, in various articles of the Condominium Law, references are made to the said Article 33, in other words, to the intervention of the judge. These referring articles cover different litigation matters. For example, if flat owners cannot elect a manager, the manager is appointed with the intervention of the judge. Likewise, the intervention of a judge may be requested in cases filed against the management plan or operating project. As such, the judge's intervention in the Condominium Law systematic is not limited to Article 33 only. In our study, the intervention of the judge is examined in terms of substantive and formal law, and the sanctions to be applied in case of non-compliance with the judge's decision are explained.

Keywords: Condominium, obligation, judge's intervention, litigation, sanction.

İÇİNDEKİLER

TEZ JÜRİSİ ONAYI ..... **i**
BEYANLAR ..... **ii**
ÖZET ..... **iii**
ABSTRACT ..... **iv**
KISALTMALAR LİSTESİ ..... **xi**
GİRİŞ **1**
§ 1. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU 1
§ 2. KAVRAM VE TERMİNOLOJİNİN BELİRLENMESİ 5
§ 3. TARİHÇE 12
§ 4. KANUNİ DÜZENLEMEYE BAĞLI SONUÇLAR 15
I- DÜZENLEMENİN AMACI VE YETERSİZLİĞİ 15
II- KANUN HÜKÜMLERİNİN DÜZEN TARZI 18
§ 5. ARAŞTIRMA PLANI VE KONUNUN SINIRLANDIRILMASI 20
BİRİNCİ BÖLÜM **23**
HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ GEREKTİREN SORUMLULUK SEBEPLERİ **23**
§ 6. KONUYA GENEL BİR BAKIŞ 23
§ 7. KAT MÜLKİYETİNDEN DOĞAN SORUMLULUK SEBEPLERİ 28
I- GENEL KURAL: DÜRÜST DAVRANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ 28
A- Rahatsızlık Vermekten Kaçınma Yükümlülüğü 32
1- Gürültü Çıkarmama ve Kötü Koku Yaymama Yükümlülüğü 34
2- Hayvan Besleme Sorunu 38
a) Ev ve Süs Hayvanlarının Durumu 40
i) Genel Olarak 40
ii) Yönetim Planı Kapsamında Değerlendirme 43
b) Diğer Evcil ve Evcil Olmayan Hayvanların Durumu 48
B- Birbirinin Haklarını Çiğnememe Yükümlülüğü 50
C- Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğü 51
II- ANAGAYRİMENKUL İLE ORTAK YERLERE İLİŞKİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER 52
A- Genel Olarak 52
B- Anagayrimenkulün Bakımı ile Mimarı Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü 53
C- Ortak Yerlerde ve Bağımsız Bölümlerde Değişiklik Yapmama Yükümlülüğü 57

D- Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi ve Kentsel Dönüşüm Kapsamında Güçlendirme 63
1- Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi 63
2- Kentsel Dönüşüm Kapsamında Güçlendirme 65
E- Zarardan Sorumluluk 70
III- BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİŞE İZİN VERME VE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ 72
A- Yükümlülüğün Doğumunu Gerektiren Sebepler 73
1- Hasar veya Bozukluğun Ortaya Çıkması 73
2- Yapı Güvenliğiyle İlgili Teknik İnceleme Yapılması 74
3- Harap Olan Yerlerin Yeniden Yapılması 75
B- Yükümlü Kat Malikinin Korunması 75
1- Genel Olarak 75
2- Zararın Karşılanması 76
IV- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ TAHSİS AMACINA UYGUN KULLANMA BORCU 79
A- Genel Olarak 79
B- Bağımsız Bölümde Yapılması Mutlak Yasaklanan Faaliyetler 80
C- Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümlerde Yapılabilen İşler 84
D- İşyeri Nitelikli Bağımsız Bölümün Özgüleme Amacı Dışında Kullanılması 88
E- Şerh Verilmesi 90
F- Büroların Durumu 91
1- Genel Olarak 91
2- Avukatlık ve Mali Müşavirlik Büroları 94
3- Home-Office Kullanımı 97
V- BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLI OLARAK FAYDALANANLARIN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEN SORUMLULUĞU 98
A- Genel Olarak 98
B- Devamlı Olarak Faydalanma Kavramı 100
C- Devamlı Surette Faydalananlar 102
1- Ayni Hakka Dayalı Faydalanma 102
2- Nisbi Hakka Dayalı Faydalanma 105
3- Zilyetler 108
4- Diğer Kişiler 110
D- Devamlı Surette Faydalananların Borç ve Yükümlülükleri 111

E- Müteselsil Sorumluluk 113

§ 8. TAŞINMAZ VEYA YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN KAT MÜLKİYETİNDEKİ YANSIMALARI 117

I- TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU ÇERÇEVESİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ 117

II- YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU ÇERÇEVESİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ 123

III- KAT MÜLKİYETİ AÇISINDAN TMK m.730 İLE TBK m.69'DAN DOĞAN SORUMLUK ARASINDAKİ İLİŞKİ 130

§ 9. DİĞER HÜKÜMLER UYARINCA YÜKÜMLÜLÜKLERİN İHLALİNE DAYALI HÂKİMİN MÜDAHALESİ 131

I- GENEL OLARAK 131

II- ÇEVRESEL SORUMLULUK HUKUKU KAPSAMINDA KAT MALİKLERİNİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ İHLALİ 133

İKİNCİ BÖLÜM **138**

HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ TALEP DAVASI **138**

§ 10. GENEL OLARAK 138

§ 11. DAVANIN TARAFLARI 142

I- DAVACI 142

A- Kat Maliki 142

1- Tek Kişi Mülkiyetinde 142

2- Birlikte Mülkiyette 144

a) Genel Olarak 144

b) Paylı Mülkiyette 145

c) Elbirliği Mülkiyetinde 148

B- Kat Maliki Olmayanların Dava Açma Hakkı 149

1- Genel Olarak 149

2- Sınırlı Ayni Hakka Dayalı Kullanma 151

a) İntifa Hakkı Sahibi 151

b) Oturma Hakkı Sahibi 152

3- Kişisel Hakka Dayalı Kullanma 152

a) Kiracı 152

b) Kullanım Ödüncü Alan 154

4- Zilyetler 155

5- Yönetici 157

a) Genel Olarak 157

b) Kat Maliki Olan Yönetici 160
c) Kat Maliki Olmayan Yönetici 160
d) Yöneticinin Değişmesinin Davaya Etkisi 162
II- DAVALI 163
A- Kat Maliki 163
1- Tek Kişi Mülkiyetinde 163
2- Birlikte Mülkiyette 165
a) Paylı Mülkiyette 165
b) Elbirliği Mülkiyetinde 166
B- Sınırlı Ayni Hak Sahibi 167
C- Kişisel Hak Sahibi 168
D- Yönetici 169
E- Zilyetler 171
F- Dava Arkadaşlığı 172
§ 12. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME 174
§ 13. DAVA AÇMA SÜRESİ 176
§ 14. DAVANIN ÖN KOŞULLARI 178
I- ZORUNLU ARABULUCULUK 178
II- KAT MALİKLERİ KURULUNA BAŞVURMA ZORUNLULUĞUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ 180
§ 15. YARGILAMA USULÜ 181
§ 16. TALEP VE KARAR 182
I- TALEPLERİN KAPSAMI VE KARARLARIN NİTELİĞİ 182
A- Genel Olarak 182
B- Aynen İfa ve Tazminat 183
C- Taşınmazın Tahliyesi 186
D- Tespit ve Davaların Yığılması 187
E- İhtiyati Tedbir 188
II- TALEPLE BAĞLILIK VE KESİN HÜKMÜN ETKİSİ 190
III- TALEPLERİN İNCELENMESİ 192
IV- HÂKİMİN BAŞVURACAĞI KAYNAKLAR 194
V- KARARLARIN İÇERİĞİ 197
A- Genel Olarak 197
B- Müdahalenin veya Tehlikenin Önlenmesi (ve Eski Hâle Getirme) 199
C- Taşınmazın Tahliyesi 201

D- Uyarı 205
E- Tazminat 206
§ 17. YARGILAMA HARÇ VE GİDERLERİ 211
§ 18. KANUN YOLLARI 212
§ 19. KAT MÜLKİYETİNDE TAHKİMİN UYGULANABİLİRLİĞİ SORUNU 213
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **217**
HÂKİM KARARINA UYULMAMASI VE BUNA BAĞLI **217**
HUKUKSAL SONUÇLAR **217**
§ 20. HÂKİM KARARINA UYULMAMASINDA GENEL DURUM 217
§ 21. CEBRİ İCRA YOLUNA BAŞVURMA 218
I- GENEL OLARAK 218
II- HÜKMÜN KESİNLEŞMESİNE İLİŞKİN SORUN 219
III- HÂKİM KARARININ İCRASI 224
A- Genel Olarak 224
B- Bir İşin Yapılmasına Dair Hâkim Kararı 226
1- Sadece Borçlu Tarafından Yapılabilecek İşler 226
2- Başkası Tarafından Yapılabilecek İşler 227
C- Bir İşin Yapılmamasına Dair Hâkim Kararı 229
D- Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına Dair Kararın Tekrar İcrası 230
§ 22. KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ ZORUNLULUĞU 231
I- GENEL OLARAK 231
II- DEVRİN KOŞULLARI 233
A- Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi 233
1- Ortak Gider ve Avans Payının Ödememesinde Israr Edilmesi 235
2- Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesinde Israr Edilmesi 238
3- Bağımsız Bölümün Ahlâka ve Adaba Aykırı Kullanılması 240
B- Kat Maliklerinin Karar Alması 241
C- Devir Davasının Açılması 243
1- Davanın Konusu ve Tarafları 243
2- Devir Bedelinin Ödenmesi 246
3- Devir Kararı ve Niteliği 247
4- Görevli ve Yetkili Mahkeme 250
III- DAVA HAKKININ DÜŞMESİ 250
A- Hak Düşürücü Sürenin Geçirilmesi 250

B- Dava Sebebinin Ortadan Kalkması 251
IV- TOPLU YAPILAR BAKIMINDAN DEVİR DAVASININ ÖZELLİKLERİ 253
§ 23. İDARİ PARA CEZASI 253
I- GENEL OLARAK 253
II- ŞARTLARI 255
§ 24. İİK KAPSAMINDA CEZAİ YAPTIRIM 259
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **261**
HÂKİMİN MÜDAHALESİNDE SÜJEYE BAĞLI ÖZELLİK **261**
§ 25. KONULARIN DÜZENLENİŞ BİÇİMİ VE BAĞIMSIZLIĞI 261
§ 26. MÜDAHALE KONULARI 261
I- YÖNETİM PLANINA MÜDAHALE 261
II- YÖNETİCİ İLE İLGİLİ DURUMLARA MÜDAHALE 267
III- DENETÇİ SEÇİMİNE MÜDAHALE 275
IV- İŞLETME PROJESİNE MÜDAHALE 279
V- MEDENİ KANUNDAKİ YENİ DURUMA UYULMAMASINA MÜDAHALE 282
VI- KULLANMA YERLERİNİN BOŞALTILMAMASINA MÜDAHALE 284
§ 27. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN USULÜ 286
SONUÇ **287**
BİBLİYOGRAFYA **291**

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
Abs.	: Absatz
AD	: Adalet Dergisi
Art.	: Artikel
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBFD	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
Av. K.	: 1136 sayılı Avukatlık Kanunu
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: bent
BAM	: Bölge adliye mahkemesi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
Bkz./bkz.	: Bakınız
c.	: Cümle
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
Ed.	: Editör
e.MK	: 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi (eski Medeni Kanun)
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

HKK : 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu

HMK : 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu

HUAK : 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu

İBD : İstanbul Barosu Dergisi

İBK : İçtihadı Birleştirme Kararı

İİK : 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu

İÜHFM : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

K. : Karar

Kab. K. : 5326 sayılı Kabahatler Kanunu

Karş./karş. : Karşılaştırınız

KMK : 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

m. : Madde

MHAD : Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi

MÜHF - HAD: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi

N. : Numara, not

P. : Paragraf

RG : Resmî Gazete

s. : Sayfa

S. : Sayı

T. : Tarih

TBB : Türkiye Barolar Birliği

TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

TKGM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TMK : 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu

vb. : ve benzeri

vd. : ve devamı

WEG : Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Y. : Yıl

Yarg. : Yargıtay

YKD : Yargıtay Kararları Dergisi

YÜHFD : Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

ZGB : Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

5711 s. Kanun : Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

6306 s. Kanun : Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

KAT MÜLKİYETİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ

GİRİŞ

§ 1. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU

Ülkemizde özellikle 1950 yılından itibaren çeşitli nedenlerle kırsaldan kente yoğun bir göç yaşanmıştır. Bunun yanı sıra, doğum hızının da yüksek olması sebebiyle ülkemizin nüfusu hızla artmıştır[1]. Bu durum ise planlı kentleşmenin ve birlikte yaşamın önemini ortaya çıkarmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre ülkemiz nüfusunun yüzde 93'ü kentlerde, yüzde 7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir[2].

Bu yoğun kentleşmenin ortaya çıkardığı en önemli sonuçlardan biri, şüphesiz, birlikte yaşama kültürünün oluşturulması, korunması ve geliştirilmesidir. Çünkü, insanoğlu doğası gereği toplum hâlinde yaşamaya ihtiyaç duyar. Bu sebeple, antik çağdan beri "*insan, sosyal bir varlık*" olarak nitelendirilmiştir[3]. Toplum içinde yaşamın doğal bir sonucu olarak insanlar belirli bir düzen içerisinde birbirlerine karşı haklara ve borçlara sahip olurlar. İşte, bu toplu yaşam içindeki düzenin, dengenin ve ahengin var olabilmesi ve sonrasında toplumsal hayatın[4] ayakta kalabilmesi, insanların toplu yaşamın getirdiği borç, yükümlülük, ödev ve sorumluluklara riayet etmelerine bağlıdır.

---

[1] **SERDAR SAĞLAM**, "*Türkiye'de İç Göç Olgusu ve Kentleşme*", Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü Dergisi, Sayı 5, Ankara 2006, s.37 vd.

[2] Söz konusu oran 2023 yılı itibariyledir. Yıllara göre değişen istatistikler için bkz. www.tuik.gov.tr.

[3] Antik Yunan felsefesinin en önemli filozoflarından özellikle Sokrates, Platon, Aristoteles gibi düşünürlere göre "*İnsan kendi doğası gereği siyasal bir varlıktır*.". Platon gibi, Aristoteles için de "*insan, her şeyden önce, sosyal bir varlıktır."*; kendi deyişiyle: Bir zoon politikondur. **LEO STRAUSS**, Naturrecht und Geschichte, Stutgart: K.F. Koehler Verlag, 1956, s.173; **DIRK JÖRKE**, Politische Anthropologie, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2005, s.22; **CELAL YEŞİLÇAYIR**, "*Thomas HOBBES'un Geleneksel Siyaset Felsefesine Karşı Çıkışı*", Mavi Atlas İnternet Dergisi, Yıl 2014, Sayı 2, s.63.

[4] Sosyal yaşam, sosyal düzen ve toplu yaşama zorunluluğu konusunda bkz. **RICHARD HONIG**, Hukuk Başlangıcı ve Tarihi, (Çev. M. Yavuz), İstanbul 1935, s.7 vd.; **NECİP BİLGE**, Hukuk Başlangıcı, Ankara 2016, s.1 vd.; **FARUK ANDAÇ**, Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2016, s.2 vd.; **EROL CANSEL/ ÇAĞLAR ÖZEL**, Hukuk Başlangıcı, Ankara 2006, s.27 vd.; **L. ŞANAL GÖRGÜN**, Hukukun Temel Kavramları, Ankara 1996, s.23 vd.; "*Nerede bir toplum varsa orada hukuk kurallarının bulunması gereklidir (Ubi Societas, ibi jus)*.", bkz. **ERHAN ADAL**, Hukukun Temel İlkeleri El Kitabı, İstanbul 2005, s.1.

Yine, söz konusu yoğun kentleşmeyle birlikte, başta büyük şehirlerimiz olmak üzere ülkemiz genelinde konut ve işyeri ihtiyacının karşılanması sorunu doğmuştur[5]. Ülkemizde 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu[6] ile sorun çözülmeye çalışılmıştır[7]. Öğretide hukuki niteliği tartışmalı[8] olan ve iki ana

[5] Konut-işyeri üretimi ve mülkiyet edinme, gerek kamu ve özel sektör açısından gerekse bireyler açısından ekonomik bir güç gerektirir. Kat mülkiyeti de nispeten ekonomik konut-işyeri üretme ve edinmenin bir yolu olması sebebiyle hukuk sistemlerinde kabul edilmiştir. Bu çerçevede kat mülkiyetinin sosyal ve ekonomik faydaları hakkında bkz. **SAMİM GÖNENSAY**, "*Kat ve Daire Mülkiyeti*", İÜHFM, Cilt 10, Sayı 3-4, İstanbul 1945, s.534 vd.

[6] 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmî Gazete'de (RG) yayımlanmış, fakat bu Kanun, yürürlük maddesi uyarınca yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girmiştir.

[7] Ülkemizde Kat Mülkiyeti Kanununun kabulünden önceki hukuki durum, kanunlaştırma süreci, o tarihlerde sunulan farklı çözüm önerileri, yaşanan tartışmalar ve eleştiriler çalışma konumuzun kapsamı dışındadır. Bununla beraber, o tarihlerdeki uygulama ve doktrine ait farklı bakış açılarını ve çözüm arayışlarını görmek, İsviçre ve Almanya'da kat mülkiyetinin kabulüne giden süreç hakkında detaylı bilgi edinmek için özellikle bkz. **GÖNENSAY**, s.534 vd.; **EBÜL'ULÂ MARDİN**, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948; **SUAT BERTAN/ K. FİKRET ARIK**, "*Kat Mülkiyeti*", AD, Yıl 40, Sayı 3, Ankara 1949, s.314 vd,; **TAHİR ÇAĞA**, "*Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler*", AD, Yıl 43, Sayı 5, Ankara 1952, s.587 vd,; **A. PULAT GÖZÜBÜYÜK**, "*Yeni Kat Mülkiyeti Sistemleri Hakkında Mukayeseli İnceleme*", AD, Yıl 43, Sayı 9, Ankara 1952, s.1055 vd,; **M. KEMAL OĞUZMAN**, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958; **M. KEMAL OĞUZMAN**, "*Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında*", İÜHFM, Cilt 24, Sayı 1-4, İstanbul 1959, s.342 vd.; **M. KEMAL OĞUZMAN**, "*Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi*", İÜHFM, Cilt 25, Sayı 1-4, İstanbul 1960, s.133 vd.; **SAFA REİSOĞLU**, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, Ankara 1963; **M. KEMAL OĞUZMAN**, "*Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında*", İÜHFM, Cilt 29, Sayı 4, İstanbul 1963, s.1019 vd., (*1959'dan ayrı bası*); **SAFA REİSOĞLU**, "*Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler*", AÜSBFD, Cilt 18, Sayı 01, Ankara 1963, s.265 vd.; Kat mülkiyetinin İsviçre'de kabul süreci ile ilgili bkz. **HEINZ REY**, Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum, Grundriss des schweizerischesn Sachenrechts, Band I, 2. Aufl., Bern 2000, N.761, 762, 763; İsviçre Medeni Kanunu eklenen kat mülkiyeti hükümleri (Art.712a-t, ZGB) için bkz. (Çev.) **EBRU CEYLAN**, "*İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti ile İlgili Hükümleri*", İBD, Mart-Nisan 2013, Cilt 87, Sayı 2013/2, s.146 vd.; Almanca metni için bkz. https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/20210101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-24-233_245_233-20210101-de-pdf-a.pdf.

[8] Biz bu noktada, çalışma konumuzun özünden ayrılmadan ve tartışmaların detaylarına girmeden kısa bir bilgi vermekle yetinmek istiyoruz: Öğretide, yazarların çoğunluğu kat mülkiyetinin özel bir mülkiyet türü olduğunu, kendine has özellikleri bulunan bağımsız bir mülkiyet hakkı olduğunu belirtmektedir. Çoğunluğun içinde yer alan bazı yazarlar ve gerekçeleri için bkz. **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991, s.8, (*Kat Mülkiyeti*); **SAFA REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979, s.28 vd., (*Uygulamada Kat Mülkiyeti*); **HIFZI VELDET VELİDEDEOĞLU**, Medeni Hukuk, İstanbul 1969, s.362; **JALE G. AKİPEK**, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) İkinci Kitap: Mülkiyet, Ankara 1973, s.54 vd., (*Mülkiyet*); **NUŞİN AYİTER**, Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1977, s.130; **HÜSEYİN HATEMİ/ RONA SEROZAN/ ABDÜLKADİR ARPACI**, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.156 vd.; **AYBAY/ HATEMİ**, Eşya Hukuku, İstanbul 2014, s.218; **MEHMET AYAN**, Eşya Hukuku-II Mülkiyet, Ankara 2016, s.452, (*Eşya Hukuku*); **M. KEMAL OĞUZMAN/ ÖZER SELİÇİ/ SAİBE OKTAY-ÖZDEMİR**, Eşya Hukuku, İstanbul 2019, s.694. Karşı görüşte olanlar ve kat mülkiyetinin aslında paylı mülkiyetin özel bir türü olduğunu, bağımsız bölümlerdeki egemenlik hakkının özel bir yararlanma hakkı biçiminde anlaşılması gerektiğini belirtenler ve detaylı gerekçelendirmeleri için bkz. **İSMET SUNGURBEY**, "*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, İstanbul 1968, Cilt 1, Sayı 2, s.148 vd.; **İSMET SUNGURBEY**, Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cilt,

fikrin savunulmasına dayanan kat mülkiyetine tabi yapılarda kat maliklerinin ve bu arada diğer sakinlerin birbirleriyle olan ilişkileri ve özellikle bunların hakları ve borçları Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile düzenlenmiştir[9]. İsviçre'de ise kat mülkiyeti ile ilgili hükümler, bizdeki gibi müstakil bir kanunla düzenlenmemiştir. İsviçre Medeni Kanununun (ZGB/*Zivilgessetzbuch*)[10] Art.712a- ilâ Art.712t arasında düzenlenen kat mülkiyetiyle ilgili hükümler, 19 Aralık 1969 tarihli olup 1 Ocak 1965 tarihinde yürürlüğe girmiştir. ZGB'nin kat mülkiyeti ile ilgili bazı hükümlerinde 1 Ocak 2001, 1 Ocak 2011 ve 1 Ocak 2012 tarihlerinde yürürlüğe giren Federal Kanunlarla eklenen yeni düzenlemelere gidilmiştir[11]. Buna karşın, bizdeki gibi müstakil bir kanun ile düzenlenen Alman Kat (Daire) Mülkiyeti Kanunu (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)[12] (*Daire Mülkiyeti ve Sürekli İkamet Hakkına Mütedair Kanun*) 15 Mart 1951 tarihinde yürürlüğe girmiştir[13].

İstanbul 1970, s.110 vd.; **E. SABÂ ÖZMEN**, Kat İrtifakı, Ankara 1997, s.51 vd., özellikle sayfa 57, (*Kat İrtifakı*); **MUSTAFA REŞİT KARAHASAN**, Mülkiyet ve Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt 3, Kat Mülkiyeti Hukuku, İstanbul 1999, s.52 vd., (*Kat Mülkiyeti*); **E. SABÂ ÖZMEN/ HAFİZE KIR**, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar) İstanbul 2010, s.5 vd.; **ETEM SABÂ ÖZMEN/ GÜLŞAH VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Kat İrtifakı, İstanbul 2017, s.61 vd. Tekinay'a göre esasen bu fikir ayrılığının tapu sicil tekniğini ilgilendirmesi dışında pratik bir sonucu bulunmamaktadır. Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.9. Ancak, her iki görüş açısından da arsa payı ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkının, "*eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet hakkı*" olduğu göze çarpmaktadır. Öğretideki çoğunluk gibi düşünen Yargıtay, kat mülkiyetinin hukuki niteliğinin bağımsız, özel bir mülkiyet hakkı olduğuna vurgu yapmaktadır. Bkz. 24.04.1978 tarihli ve E:1978/3-K:1978/4 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurul Kararı, RG. 10.06.1978, S. 16312.

[9] Esasen, KMK'da düzenlenen kat maliklerinin hakları ve borçları Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu ve diğer kanunlarda yer alan düzenlemelerle yakından ilgilidir. Nitekim KMK'nın *Genel hükümlerin uygulanma alanı* kenar başlıklı 9. maddesi de, "*Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hâllerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır*." hükmünü düzenlemek suretiyle bu yakın ilişkiyi vurgulamıştır. Bu yakın ilişki için ayrıca bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.736; **LÂLE SİRMEN**, Eşya Hukuku, Ankara 2022, s.509, (*Eşya Hukuku*).

[10] Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907.

[11] **CEYLAN**, s.146 vd.; Ayrıca bkz. **KURT MÜLLER**, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1975, s.4 vd.; **PASCAL WIRZ**, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht Band/Nr. 206, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2008, s.19 vd.

[12] Alman Kat Mülkiyeti Kanunu için bkz. https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html.

[13] Bizdeki gibi müstakil bir kanun ile düzenlenen Alman Kat (Daire) Mülkiyeti Kanununun (*Daire Mülkiyeti ve Sürekli İkamet Hakkına Mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu*) ilk bölümü için bkz. (Çev.) **ADİL İZVEREN**, AD, Yıl 44, Sayı 6, Ankara 1953, s.594 vd.; İkinci bölümü için bkz. (Çev.) **ADİL İZVEREN**, AD, Yıl 44, Sayı 7, Ankara 1953, s.721 vd.; WEG hakkında geniş bilgi için bkz. **MICHAEL COMMICHAU/ HELMUT ENGELHARDT**, Münchener Kommentar zum

İşte, birlikte yaşamanın gerekliliği olarak, birden fazla bağımsız bölümün bir arada bulunduğu yapılarda birtakım borç ve yükümlülüklerin bulunması ve yaşayanların borç ve yükümlülüklerine uymaları son derece önemlidir. Zira, yasaların saygı gördüğü yerde halk esenlik içinde yaşar (*Ibi valet populus, ubi leges valent*)[14]. Ancak, kat mülkiyeti ilişkilerinde "*ev alma komşu al*" atasözümüzü haklı çıkaran cinsten pek çok sorunun uygulamada yaşandığı bilinen bir gerçektir.

Üzerinde kat mülkiyeti (*Stockwerkeigentum*) kurulmuş yapılarda oturanlar, KMK'nın özellikle 18. maddesi ile, "*gerek bağımsız bölümleri gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlü*" tutulmuşlardır. Ayrıca, KMK'nın muhtelif maddelerinde, bu kişilerin farklı konularda borç ve yükümlülüklerinin bulunduğu hükme bağlanmış, bu borç ve yükümlülüklerin ihlal edilmesi hâlinde ise hâkimin müdahalesinin istenebileceği, yine aynı Kanun'un 33. maddesinde düzenlenmiştir.

Kat mülkiyeti hukuku, önemine binaen pek çok araştırmacının üzerinde çalıştığı bir alan olmuş ve bu hukuk dalı ile ilgili oldukça zengin bir literatür ortaya çıkmıştır. Aynı şekilde, yargısal içtihatlar da bu zenginlikte önemli derecede pay sahibidir. Tarafımızca bu hukuk dalında yazılan eserler incelendiğinde, hemen hemen hepsinde az veya çok KMK m.33'e değinildiği ve dolayısıyla hâkimin müdahalesi konusuna atıf yapıldığı, ancak bunların birçoğunun oldukça yüzeysel kaldığı, kanun hükümlerinin yargı kararları ile açıklamasının yapılmaya çalışıldığı, birtakım kavramların yeterince analiz edilmediği ve öğretide eksik bırakıldığı, özellikle de doktora araştırmasına konu edilmiş başlı başına bir çalışmanın bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Yukarıda yer verilen bu tespitler, bizi, *kat mülkiyetinde hâkimin müdahalesi* ile ilgili bir doktora tezi yazmaya teşvik eden temel noktalar olmuştur. Biz bu tez ile hâkimin müdahalesine konu olabilecek uyuşmazlıkları, bu davanın usul hukukuna yansımalarını, hâkim kararına uyulmamasının sonuçlarını ve bazı özel hâller

---

Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG, 9. Auflage 2023, s.379 vd.

[14] **SERAP HELVACI/ MURAT TOPUZ**, Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri (Şerhli-İçtihatlı), Ankara 2023, s.379.

bakımından bu müdahalenin nasıl gerçekleşeceğini açıklayarak, kat mülkiyetinde hâkimin müdahalesine ilişkin bütün konuları ele alan bir çalışma yapmayı amaçlamaktayız

§ 2. KAVRAM VE TERMİNOLOJİNİN BELİRLENMESİ

1965 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununun dili ve bu arada kendisi henüz tamamen güncellenmiş olmadığı için terminolojik açından eski kalmıştır. Başta, Türk Medeni Kanunu (TMK)[15] ve Türk Borçlar Kanunu (TBK)[16] ile uyumsuz ifadeler[17] içerdiği hemen ilk bakışta göze çarpmaktadır[18]. KMK'nın genel terminolojik sorununu bir kenara bırakarak çalışma konumuz olan "hâkimin müdahalesi" ile ilgili kavram ve terminolojiyi belirlemek istiyoruz.

Çalışmamızın omurgasını, KMK'nın "*Anagayrimenkulün Yönetimi*" başlıklı Beşinci Bölümünde düzenlenen "*Hâkimin müdahalesi*" kenar başlıklı 33. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi oluşturmaktadır. Bu cümlenin sözü edilen ilgili kısmı şu şekildedir; "*(...) Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.*".

Görüldüğü üzere, hâkimin müdahalesinin istenebilmesinin temel şartlarından biri, borç ve yükümlülüklerin ihlal edilmiş olmasıdır. Kat maliklerinin borçlarının neler

---

[15] RG. 08.12.2001, S. 24607. 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, yürürlük maddesi uyarınca 1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

[16] RG. 04.02.2011, S. 27836. 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, yürürlük maddesi uyarınca 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

[17] Örneğin KMK'nın muhtelif maddelerde kullanılan "*müşterek mülkiyet*" ve "*sükna hakkı*" terimleri, TMK'da "*paylı mülkiyet*" ve "*oturma hakkı*" olarak ifade edilmiştir. Yine, KMK'da kullanılan "*müştereken ve müteselsilen sorumlu*" ifadesine TBK'da rastlanmadığı gibi müşterek borçluluk ve sorumluluk ile müteselsil borçluluk ve sorumluluk da teknik olarak birbirinden farklı anlam ve sonuçlara sahip kavramlardır. KMK'daki terminolojiye yönelik genel eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/ KIR**. Yazarlara göre son yıllardaki kanun çalışmalarının inanılmaz boyutlara ulaşan özensizliğinin temelinde, hukukçuların ayak bağı olacağı endişesi ile bürokrat çalışmalarına katkı sunmalarının engellenmesi yatmaktadır. (Bkz. Belirtilen eserin Önsöz'ü).

[18] Öyle ki, KMK'daki terminolojik sorun uygulamaya da yansımakta, günlük dilde kullanılan *apartman*, *site*, *ibra*, *aidat* gibi terimlerin, derece mahkemelerinin ve Yargıtay'ın kararlarında da yer aldığı görülmektedir. Bkz. **AHMET AYAR**, Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri, İstanbul 2022, s.22 ve 58 nolu dipnotta belirtilen Yargıtay kararı.

olduğu KMK'nın "*Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları*" başlıklı Dördüncü Bölümünde sekiz madde hâlinde sıralanmaktadır. Buna göre KMK'nın 18 ilâ 25. maddeleri arasında düzenlenen borçlar kat maliklerinin; 26. maddesinde düzenlenenler ise kat irtifakı sahiplerinin[19] borçlarıdır.

Dikkat edilirse, KMK'nın 33. maddesinde *borç* ve *yükümlerden* bahsedilmektedir. Hâlbuki bu iki kavram birbirinden farklı anlamlara sahiptir. Bu konuya hemen aşağıda değineceğiz.

Yine, KMK'nın 9. maddesinin atfıyla uygulama alanı bulan genel hükümler uyarınca kat maliklerinin bir taşınmaz maliki olarak başta TMK[20] ve TBK[21]'da olmak üzere çeşitli kanunlarda[22] düzenlenmiş borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır[23].

---

[19] Kat irtifakı sahiplerinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi hâlinde uygulanacak yaptırımlar çalışma konumuzun kapsamı dışındadır. Konu ile ilgili detaylı bilgi için bkz. **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s.264 vd.; **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.289 vd. Bununla beraber şunu özellikle belirtmek gerekir: KMK'nın 17/3. maddesinde "*Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır*." hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla, bu maddenin uygulandığı yapılarda, kat irtifakı sahiplerinin, kat maliklerinin 18 ilâ 25. maddeler arasında düzenlenen borç ve yükümlülüklerinden sorumluluğu söz konusu olur. Konu hakkında bkz. **E. SABÂ ÖZMEN**, "*Kat İrtifakında Yönetim*", Yargıtay Dergisi, Cilt 20, Ocak-Nisan 1994, Sayı 1-2, s.174 vd.; İhtiyaç doğrultusunda uygulamanın da bu yönde geliştiği hususunda bkz. **MAHİR ERSİN GERMEÇ**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 2021, s.278. Kat irtifaklı anataşınmazla ilgili uyuşmazlığın çözümünde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı konusunun KMK'nın 17/3. maddesine göre belirlenmesi gerektiği yönündeki Yarg. 18. HD., 12.05.2016 tarihli ve E:2015/23133-K:2016/7763 sayılı kararı için bkz. **GERMEÇ**, s.281; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.105.

[20] Örneğin, TMK'nın taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen 730. maddesi veya komşuluk hukukunu düzenleyen 737 vd. maddelerinin kat malikleri hakkında da uygulanması gibi.

[21] Örneğin, kat maliklerinin, yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 69'a göre sorumluluklarının bulunduğuna dair karar için bkz. Yarg. 5. HD., 03.10.1980 tarihli ve 4230/6880 sayılı kararı (YKD. 1981/1, s.39).

[22] Örneğin, kat maliklerinin yapım işlerinde 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu (RG. 09.05.1985, S. 18749) hükümlerine uymak zorunda olmaları gibi.

[23] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.93; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.736; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.509. Kat mülkiyetinden doğan borçların genel hükümlere tâbi olma özelliği hususunda bkz. **AYAR**, s.12 vd. Gerçekten KMK'nın genel hükümlerin uygulama alanı bulacağına dair 9. maddesi düzenlenmiş olmasaydı dahi, TMK'nın 5. maddesinde yer alan "*Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır*." hükmü gereğince TMK ve TBK, yine de kat mülkiyeti uyuşmazlıklarına işin niteliği elverdiği ölçüde uygulanabilecekti. TMK'nın 5. maddesinin anlamı için bkz. **M. KEMAL OĞUZMAN/ NAMİ BARLAS**, Medenî Hukuk, İstanbul 2019, s.62; **OSMAN BERAT GÜRZUMAR**, "*Türk Medeni Kanunu'nun 5'inci Maddesi ve Özel Hukuk Uygulamasındaki Yeri*", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erden Kuntalp'e Armağan, C.1, Özel Hukuk, 2004/1, Yıl: 3, Sayı: 1, İstanbul 2004, s.105 vd.

İfade ettiğimiz gibi, hâkimin müdahalesinden bahsedebilmek için öncelikle bir ihlalin bulunması gerekir. Bu sebeple, fazla detaya girmeden *borç*, *yüküm* ve *yükümlülük* kavramlarının üzerinde durmayı uygun görüyoruz. Madde 33 metninde yer alan *devamlı surette faydalanan* ifadesinden ne anlaşılması gerektiğini ise kendi bahsinde inceleyeceğiz[24]. Bu başlık altında ayrıca *müdahale* ve *hâkimin müdahalesi* kavramlarını da açıklamaya çalışacağız.

Öncelikle, borç (*Obligation*) kavramı TBK'da tanımlanmış değildir[25]. Pek çok tanımı öğretide yapılmış olan borç, en az iki kişi arasında var olup, bunlardan birini (yani borçluyu), diğerine karşı bir edimde bulunmak zorunda bırakan hukuki ilişkidir[26]. Bu

---

[24] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, B.

[25] Türk ve İsviçre Borçlar Kanunlarında, modern hukuk aleminde bir hayli tartışmalı konu olan borç kavramının tarifinin verilmesinden kaçınılmıştır, Alman Medeni Kanununda ise borcun tarifi şu şekilde verilmiştir: "*Borç münasebeti gereğince alacaklı borçludan bir edimi istemek hakkını haizdir*.". (Bürgerliches Gesetzbuch/BGB), § 241), borç kavramının anlamı ve tarihçesi için bkz. **TÜRKÂN RADO**, Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku, İstanbul 1992, s.16. Roma Hukukundan başlayarak Alman Medeni Kanununa ve İsviçre-Türk Borçlar Kanununa gelinceye kadar, yani XX'nci yüzyıla kadar borç (vecibe) kavramının geçirdiği değişme safhaları ve XX'nci asırdaki telakkisinin mukayeseli olarak tetkiki için bkz. **VASFİ RAŞİT SEVİG**, "*Hukuk Mukayesesi*", AÜHFD, Ankara 1947, Cilt 4, Sayı 1-4, s.168 vd. Borç kavramı Roma Hukukunda da çeşitli şekilde tanımlanmıştır. Bunlar için bkz. **PAUL KOSCHAKER/ KUDRET AYİTER**, Modern Hususî Hukuka Giriş Olarak Roma Hususî Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1975, s.183 vd.; **BÜLENT TAHİROĞLU**, Roma Borçlar Hukuku, İstanbul 2005, s.11 vd.; **BELGİN ERDOĞMUŞ**, Roma Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 2012, s.3 vd.; **MICHEL VILLEY**, Roma Hukuku Güncelliği, (Çev. Bülent Tahiroğlu), İstanbul 2010, s.125; İslam Hukukunda borç kavramının tanımı ve çeşitli kavramlarla karşılaştırılması için bkz. **BİLAL AYBAKAN**, İslam Hukukunda Borçların İfası, İstanbul 2007, s.18 vd.; Yine bkz. **ANDREAS B. SCHWARZ**, Türkiye-İsviçre Medenî Hukuku ve Roma Hukuku, İstanbul 1939, (Profesör Cemil Birsel'e Armağan'dan ayrı bası).

[26] **KENAN TUNÇOMAĞ**, Türk Borçlar Hukuku, Cilt I, Genel Hükümler, İstanbul 1976, s.27; Benzer tanımlar ile çeşitli anlamları ve özellikle dar anlamda borç ilişkisi - geniş anlamda borç ilişkisi hakkında bilgi edinmek için bkz. **ANDREAS B. SCHWARZ**, Borçlar Hukuku Dersleri, I. Cilt, (Çev. Bülent Davran), İstanbul 1948, s.1-2, (*Borçlar Hukuku*); **ANDREAS von TUHR**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt 1-2, Ankara 1983, s.9; **A. SAMİM GÖNENSAY**, Borçlar Hukuku, Birinci Cilt, İstanbul 1948, s.7, (*Borçlar Hukuku*); **FERİT H. SAYMEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, Cilt I, Umumi Hükümler, İstanbul 1950, s.19; **KEMAL TAHİR GÜRSOY**, Bankacılar İçin Medeni Hukuk ve Borçlar Hukuku Bilgisi, Ankara 1959, s.40; **FEYZİ NECMEDDİN FEYZİOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 1976, s.15, (*Cilt I*); **ALİ NAİM İNAN**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı, Ankara 1979, s.4; **AYTEKİN ATAAY**, Borçlar Hukukunun Genel Teorisi, Birinci Yarım, İstanbul 1981, s.31, (*Borçlar Hukuku*); **NECİP KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt), İstanbul 2017, s.5; **TURGUT ÖNEN**, Borçlar Hukuku, Ankara 1990, s.6; **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY/ SERMET AKMAN/ HALÛK BURCUOĞLU/ ATİLLÂ ALTOP**, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul 1985, s.5, (*Borçlar Hukuku Cilt I*); **ŞENER AKYOL**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler I, İstanbul 1995, s.12, (*Borçlar Hukuku*); **SAFA REİSOĞLU**, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2013, s.33; **MEHMET AYAN**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005, s.19, (*Borçlar Hukuku*); **TURGUT AKINTÜRK**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2005, s.7; **ŞAHİN AKINCI**, Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Konya 2006, s.21; **FİKRET EREN**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022, s.21, (*Borçlar Hukuku*); **O. GÖKHAN ANTALYA**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,1, Ankara

hukuksal ilişkiye borçlu yönünden bakıldığında borç ve yükümlülük olarak görünür[27], ancak yüküm veya yükümlülük kavramı her zaman borç kavramı ile eş anlamlı değildir[28], çoğu zaman da borç kavramından daha geniş bir anlama sahiptir[29].

KMK'da 18 ilâ 25. maddeleri arasında düzenlenen hükümlerden hangilerinin borç ya da yükümlülük olduğuna dair bir ayrım söz konusu değildir. Kanun, her ne kadar, Kat Maliklerinin Borçları başlığı altında bir düzenleme yapmışsa da, KMK'nın Dördüncü Bölümünde yer alan hükümlerin bazıları teknik anlamdaki borçları, bazıları ise sadece yükümlülükleri kapsamaktadır. Örneğin, KMK m.20 hükmü kat maliklerinin borcuna ilişkinken, KMK m.18/1 veya m.23 hükümleri kat maliklerinin yükümlülükleridir. Bunun sebebi, borç kavramının KMK'da geniş anlamda kullanılmış olmasıdır[30]. Oysa bu kavramlar aslında farklı anlamlara sahiptirler[31].

Öğretide, yüküm ve yükümlülük kavramlarının aynı anlamda kullanıldığı görülmektedir[32]. Zaten, Türk Dil Kurumu sözlüğünde yüküm kelimesi, "*yükümlülük*" olarak tanımlanmıştır; yükümlülük ise "*yapılması zorunlu olan iş veya bir işi yapma zorunluluğu, yükümlülük, yüküm, mükellefiyet, mecburluk, mecburiyet*" anlamlarına

---

2019, s.57, (*Cilt V/1,1*); **M. KEMAL OĞUZMAN/ M. TURGUT ÖZ**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, İstanbul 2019, s.3, (*Cilt I*); **PIERRE TERCIER/ PASCAL PICHONNAZ/ H. MURAT DEVELİOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2020, s.45; **MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Ankara 2021, s.39, (*Borçlar Genel*); **AHMET M. KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022, s.1, (*Borçlar Hukuku*); **FİKRET EREN/ ÜNSAL DÖNMEZ**, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt I, (m.1-48), Ankara 2022, s.32, (*Cilt I*); **HALÛK N. NOMER**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2023, s.15, (*Borçlar Hukuku*); İsviçre Hukuku açısından bkz. **ANDREAS von TUHR/ ALFRED SIEGWART**, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts: Band 1, Zürich 1942, § 2, I; **HUGO OSER/ WILHELM SCHÖNENBERGER**, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band V: Das Obligationenrecht, 1. Teil, Zürich 1935, Art. 1-67, N.5, (*Zürcher Kommentar*); **FRITZ FUNK**, Borçlar Kanunu Şerhi, I, Umumî Hükümler, (Çev. Hıfzı Veldet/ Cemal Hakkı Selek), İstanbul 1938, s.2; **HERMANN BECKER**, İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül I (İsviçre BK. 1-36, Türk BK. 1-36, (Çev. Bülent Olçay), Ankara 1967, s.3, (*Birinci Fasikül*).

[27] **TUHR/ SIEGWART**, § 2, I; **OSER/ SCHÖNENBERGER**, Zürcher Kommentar, Art. 1-67, N.5; **TUNÇOMAĞ**, s.27.

[28] **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.38.

[29] **İNAN**, s.44.

[30] **ABDÜLKADİR ARPACI**, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984, s.294, (*Kat Mülkiyetinde Yönetim*).

[31] **İNAN**, s.44.

[32] **EREN**, Borçlar Hukuku, s.30.

gelmektedir[33]. Kanun koyucu da KMK'nın bazı maddelerinde yüküm ibaresine yer vermişken bazı maddelerinde yükümlülük ibaresini kullanmayı tercih etmektedir[34].

Hukuki anlamda yükümlülük (*Pflicht/ Rechtspflicht*), hukuk düzeninin kişilere yönelttiği ve yerine getirilmesi gereken emirleri ifade eder[35]. Kat maliklerinin KMK'da ve bu arada genel hükümlerde düzenlenen borçları yanında hukuk düzenin onlara yönelttiği emirlere de uymaları zorunludur. Bu borç ve yükümlülüklere uyulmaması, kat maliklerinin sorumluluklarını doğurur. Çünkü, KMK'nın genel kuralı düzenleyen başta 18. maddesi olmak üzere çeşitli maddelerinde kat maliklerinin sorumluluğundan bahsedilmektedir[36]. İşte, bu durumda zarar gören kat maliklerinin hâkime başvurma olanağı söz konusu olur.

Borç ve yükümlülük kavramları birbirinden farklı olmasına rağmen[37] öğretide bu konuyla ilgili bir tercih farklılığının bulunduğu söylenebilir; zira yazarlar, kat maliklerinin sadece borçlarından veya sadece yükümlülüklerinden ya da borç ve yükümlülüklerinden bir arada bahsederek bir sınıflandırma yapmaktadırlar. Örneğin TEKİNAY, kat maliklerinin borçlarından değil, yükümlülüklerinden söz ederek bunları kendi içinde sınıflandırmaktadır[38]. Oysa, sadece borç kavramı üzerinden tasnifler de yapılmaktadır[39]. Yine, bazı yazarların borç ve yükümlülük kavramlarını

---

[33] Bkz. www.sozluk.gov.tr.

[34] Örneğin, KMK'nın 25, 33, 35 ve 40. maddelerinde "*yüküm*" ibaresi kullanılmışken ek madde 4'te "*yükümlülük*" ibaresi kullanılmıştır. Benzer şekilde, KMK'nın 18, 20, 21, 23, 26, 32 ve 39. maddelerinde "*yükümlü*" ibaresine yer verilmiştir. KMK'ya ilişkin Hükümet Tasarısının Dördüncü Bölüme ait gerekçesinde ise *borç, yüküm* ve *mükellefiyet* kavramları gelişigüzel kullanılmış, hukuk diline özensiz yaklaşılmıştır. (www.tbmm.gov.tr).

[35] **MAX KELLER/ CHRISTIAN SCHÖBI**, Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrechts, Basel 1988, s.3; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.19; Yükümlülük kavramı ve benzer kavramlardan farkı için bkz. **ÖZGE ERBEK ODABAŞI**, "*Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması*", İzmir Barosu Dergisi, Eylül 2020, s.63; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.38-39. Yazarlar, yükümlülüğü en geniş anlamı ile hukuk ve ahlâk düzenlerinin emirlerinden her birinin kişilere yüklediği görev olarak tanımlamaktadırlar.

[36] Örneğin, KMK'nın 19. ve 22. maddeleri gibi.

[37] Borç ve yüküm kavramları esasen farklı anlamlara sahip olduğu hâlde kanun koyucunun KMK'da bu iki kavramı bilinçsiz bir şekilde eş anlamlı olarak kullanılmış olduğu görülmektedir.

[38] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.63 vd.; Aynı yönde tasnif için bkz. **ARZU GENÇ ARIDEMİR**, Kat Mülkiyeti I, İstanbul 2023, s.650 vd.; **OĞUZ SADIK AYDOS**, Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri, Ankara 2019, s.95 vd.

[39] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.482 vd.; **GERMEÇ**, s.285 vd.; Arpacı'nın aşağıdaki dipnotta yer alan diğer yazarlarla birlikte "borç ve yükümlülük" başlığı altında sınıflandırma yaptığı da görülmektedir.

bir arada kullanarak tasnif yaptıkları görülmektedir[40]. Ancak, hangi kavram başlığı altında tasnif yapılırsa yapılsın, bu yazarların hepsi KMK'nın 18 ilâ 25. maddeleri arasında düzenlenen hükümleri temel almaktadır. Şu hâlde, m.18-25 hükümlerinin öğretiye göre, kat maliklerinin hem borçları hem de yükümlülükleri olarak görüldüğü sonucuna ulaşılabilir. Biz ise, konumuzu anlatırken kanuni ifadeye paralel olması amacıyla kat maliklerinin "*borç ve yükümlülükler*"inden birlikte bahsedip bir sınıflandırma yapmayı ve bunları ayrı ayrı Birinci Bölümde ele alırken bazılarını sadece borç olarak, yine bazılarını sadece yükümlülük olarak nitelendirmeyi tercih etmekteyiz.

Bu başlık altında müdahale ve hâkimin müdahalesi kavramlarına da değinmek istiyoruz. Arapça bir kelime olan müdahale, sözlük anlamı bakımından "*karışma, araya girme, elkoyma*" demektir[41]. Ancak, genel olarak müdahaleden, "*nesne üzerine dışarıdan yapılan etki, karışma, el atma gibi davranışlar*" anlaşılır[42]. Yine müdahale, "*bir sorunu çözmek için eyleme geçmek, bir olayı durdurmak ya da tehlikeli bir durumu önlemek amacıyla işin içine karışmak*" anlamına da gelmektedir[43].

Müdahale kavramı hukuksal açıdan çok eşitli anlamlara gelmektedir[44]. Bizim ise burada asıl üzerinde durmak istediğimiz husus, hukuki yönden müdahale kavramının konumuz bakımından hangi anlama geldiğidir. Çünkü, KMK m.33'e göre hâkimden bir müdahalede bulunmasını talep etmek mümkündür.

KMK'nın 33. maddesindeki müdahale kavramı, kat mülkiyetinden kaynaklanan bir anlaşmazlığın giderilmesi için mahkemeye başvurulması ve hâkimin müdahalesinin istenilmesi anlamında kullanılmaktadır[45]. Bu müdahalenin klasik dava açma işlemi

---

ABDÜLKADİR ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğal Gaz ve Devremülk, İstanbul 2002, s.73 vd., (*Kanun Açıklaması*).

[40] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.177 vd; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.647 vd.; **TURHAN ESENER/ KUDRET GÜVEN**, Eşya Hukuku, Ankara 2019, s.341 vd.

[41] www.sozluk.gov.tr.

[42] **İBRAHİM KAPLAN**, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 2013, s.18.

[43] **Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi**, Milliyet Yayınları, Cilt:16, İstanbul 1986, s.8434.

[44] Devletler hukuku, medeni usul hukuku, ceza usul hukuku gibi çeşitli hukuk dallarında kullanılan müdahale kavramı farklı anlamlara gelmektedir. Örneğin, medeni usul hukukunda müdahale kavramı, asli ve fer'i müdahale kurumlarının tanımlanmasında kullanılmaktadır. Müdahale kavramının çeşitli anlamları için bkz. **ŞAKİR ALTAY**, Açıklamalı Hukuk ve Sosyal Bilimler Sözlüğü, Ankara 1983, s.316; **EJDER YILMAZ**, Hukuk Sözlüğü, Ankara 2023, s.985.

[45] **GERMEÇ**, s.803.

olduğu kabul edilmekte[46] ve bu dava, uygulamada *hâkimin müdahalesi davası* veya *hâkimin müdahalesini talep davası*[47] olarak adlandırılmaktadır[48].

Hâlbuki, hâkimin müdahalesi denilince doğrudan doğruya hâkimin işe el atması anlaşılır[49]. Öğretide haklı olarak borç ve yükümlülüklerini ihlal edenlere karşı açılacak davanın müdahale kelimesi ile düzenlenmesi eleştirilmektedir[50]. TEKİNAY'a göre müdahale kavramı, "*sadece bir izin veya geçici etkisi olan bir karar verilmesi söz konusu olan hâller için kullanılır.*"[51], ancak müdahale kelimesinin bu çeşitli anlamlarına rağmen kanun koyucu KMK'da dava açma hakkı yerine, kanaatimizce de doğru bir ifade olmayan müdahale kavramını kullanmayı tercih etmiştir.

Diğer taraftan, özel hukuk ilişkilerinde hâkimin müdahalesinin istenilmesine çeşitli kanunlarda rastlanılmaktadır[52]. Bu hükümlerden de aslında kanun koyucunun hâkimin müdahalesinin dava yoluyla istenebileceğini düzenlediği görülmektedir.

---

[46] Kanun koyucunun belki de amacı, klasik bir dava yolunu öngörmek istememesi de olabilir. Bazı yazarlara göre; KMK m.33, kat mülkiyeti ihtilaflarıyla ilgili "*özel*" bir düzenleme getirmiştir. Hem başvuru bakımından hem de karar yönünden bu madde ile kurulması amaçlanan mekanizma, sıradan bir dava yolundan farklı olarak düşünülmüştür. Buna rağmen uygulama, haklı olarak, bu müdahalenin klasik bir dava işlemi olduğu yolunda gelişmiştir. Çünkü, hâkimin ihtilafı çözmesi için dilekçeler aşamasını tamamlaması, duruşmalar açması, delilleri toplaması ve buna göre bir karar vermesi gerekir. Öyleyse bu müdahale, aslında bir dava açma hakkıdır. Konu hakkında bkz. **AYDIN AYBAY/ NEZİHÎ SANAL**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2010, s.219.

[47] Tekinay bu davayı "*Yükümlülüklerini yerine getirmiyenlere karşı açılacak dava*" şeklinde ifade etmiştir. Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.94.

[48] Biz de çalışmamız içerisinde bu davadan kimi zaman hâkimin müdahalesi davası şeklinde, kimi zaman da hâkimin müdahalesini talep davası şeklinde bahsedeceğiz.

[49] **ALİ HAYDAR KARAHACIOĞLU/ MEHMET ALTIN**, (Açıklamalı ve İçtihatlı) Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Ankara 2004, s.853.

[50] **ALİ ARCAK/ CELAL ERDOĞAN**, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Ankara 1976, s.531; **ALİ ARCAK**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 1988, s.899; **İLKNUR SİNANOĞLU ALTUNTAŞ**, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi, Ankara 1998, s.18.

[51] Madde 33'ün ifadesinin iyi olmadığı yönündeki açıklamalar için bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.94.

[52] Aile konutu ile ilgili kendisine rıza verilmeyen eşin hâkimin müdahalesini isteyebileceğine dair TMK'nın 194. maddesi; evlilik birliğinden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi veya evlilik birliğine ilişkin önemli bir konuda uyuşmazlığa düşülmesi hâlinde, eşlerin hâkimin müdahalesini isteyebilmelerine imkân tanıyan TMK'nın 195. maddesi; satış sözleşmesine hâkimin müdahale ederek temerrüde düşen alıcıya belirli şartlar altında ödeme kolaylıkları sağlayabilmesine ilişkin TBK'nın 261. maddesi örnek olarak verilebilir. Benzer şekilde, TBK'nın 138. maddesine göre aşırı ifa güçlüğü hâlinde borçlunun hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını istemesi de bir başka örnektir. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ve hâkimin müdahalesinin sınırı hakkında detaylı bilgi için bkz. **BAŞAK BAYSAL**, Sözleşmenin Uyarlanması (BK m.138 Aşırı İfa Güçlüğü), İstanbul 2020, s.445 vd.; Ayrıca bkz. **MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması, Ankara 2022, s.507 vd.

Sonuç olarak, KMK'nın 33. maddesindeki hâkimin müdahalesi kavramıyla kastedilen, kat maliklerinin dava açma haklarının bulunmasını ifade etmekten başka bir şey değildir.

§ 3. TARİHÇE

Kat Mülkiyeti Kanununda, yürürlüğe girdiği 1966 yılından bugüne kadar çeşitli tarihlerde ekleme ve değişiklikler yapılmıştır[53]. Bunlar içerisinde özellikle 1983, 2007 ve 2009 yıllarında yapılan kapsamlı değişiklikler önem arz etmektedir. Biz ise, bu başlık altında kat mülkiyetinin ülkemizdeki tarihsel gelişimini[54] değil, ana konumuzdan uzaklaşmamak için sadece hâkimin müdahalesi ile ilgili değişikliklere yer vermek istiyoruz.

Çalışma konumuz olan KMK'nın 33. maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları 2007 yılında 5711 sayılı Kanun[55] ile değiştirilmiştir. Bu değişiklikten önce söz konusu maddenin birinci fıkrası şu şekilde idi;

"*Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kir a akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilir.*".

[53] Bkz. www.mevzuat.gov.tr. KMK'da bugüne kadar 16 kez ekleme/değişiklik yapılmıştır. Bunlar içindeki en kapsamlı ekleme/değişiklikler 1985, 2007 ve 2009 yıllarında yapılmıştır. 2007 ve 2009 yıllarında yapılan ekleme ve değişikliklerin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.1 vd. KMK'da altmış yıla yaklaşan yürürlük sürecinde sürekli bir değişikliğe veya eklemeye ihtiyaç duyulduğu sabittir. Bu yenilemelere rağmen kat mülkiyeti kurumu ülkemizde henüz tam anlamıyla yerine oturmuş ve günün toplumsal ve ekonomik koşullarına tam bir uyum sağlamış da değildir.

[54] Kat mülkiyetinin ülkemizdeki tarihsel gelişimi ve özellikle Mecelle'de kat mülkiyetinin düzenleniş biçimi için bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.604 vd; **NURGÜL KUTLU DOĞAR**, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul 2022, s.2 vd. Ayrıca bkz. dn.7'de belirtilen yazarlar ve eserleri.

[55] 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun için bkz. RG. 28.11.2007, S. 26714.

Görüldüğü üzere metnin bu ilk hâlinde ve açık olmayan bir ifade tarzıyla, hem kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası[56] düzenlenmeye çalışılmış[57] hem de borç ve yükümlülüklerini ihlal edenlere karşı hâkimin müdahalesini talep davası düzenlenmiştir. Metin ile iki tür dava düzenlenmesine rağmen madde kenar başlığı "*Hâkimin müdahalesi*" olarak Kanun'da yer bulmuştur[58]. Hâlbuki, *kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası* ile *hâkimin müdahalesini talep davası* birbirinden çok farklı davalardır. Buna rağmen, 2007 yılına kadar her iki dava, yukarıdaki madde metni ile görülmeye devam etmiş, metnin eksik düzenlediği veya hiç değinmediği hususlar ise öğreti ve yargı kararları çerçevesinde doldurulmaya çalışılmıştır[59].

Madde metninin uygulamada yarattığı rahatsızlığı gidermek için geçmiş dönemde kanun teklifi verilmiş ise de bir sonuç elde edilememiştir, fakat bu teklifin uygulamada yaşanan sorunları çözmeye yönelik iyi bir kanun teklifi olduğunu söylemek pek de mümkün değildir[60].

2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun ile KMK'nın 33. maddesi dahil pek çok maddesinde değişiklik yapılmıştır. Bu Kanun ile 33. maddenin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir[61]:

---

[56] Tekinay, iptal davasını *itiraz davası* olarak nitelendirmiştir. Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.95. Aybay/ Sanal ise bu davayı *iptal* veya *tâdil* davası olarak belirtmiştir. Bkz. **AYBAY/ SANAL**, s.220.

[57] Madde metninde açıkça "iptal"den söz edilmemiştir ancak bir karara karşı hâkimin müdahalesini talep etmek, o kararın iptalini istemektir. Uygulamanın da bu yönde geliştiği hususunda bkz. **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.133-134.

[58] Madde metni ile kenar başlığın uyumsuz olduğu açıktır, fakat Anayasanın 176/2. maddesinde yer alan "*Madde kenar başlıkları, sadece ilgili oldukları maddelerin konusunu ve maddeler arasındaki sıralama ve bağlantıyı gösterir*." hükmü uyarınca kenar başlığı kolaylaştırıcı bir işlev olarak görmek uygun düşer. Arcak, m.33'ün başlığının *Hâkime başvurma* olarak yazılmasını amaca daha uygun görmektedir. Bkz. **ARCAK**, s.899; Anayasal kural böyle olmakla beraber, bazı kanunlarda madde kenar başlıkları madde metninden sayılmıştır. Örneğin, 13.01.2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (RG. 14.02.2011, S. 27846) 1534. maddesinde kenar başlıkların metne dâhil olduğu düzenlenmiştir.

[59] Örneğin, madde metninde iptal talebi bakımından dava açma süresi hiç düzenlenmediği için bu sürenin dürüstlük kuralına göre belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bkz. **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.135.

[60] Danışma Meclisi Üyesi Abbas GÖKÇE ve diğer Milletvekilleri tarafından 08.11.1982 tarihinde verilen bir önerge ile 33. maddenin birinci fıkrasının şu şekilde değiştirilmesi teklif olunmuştur: "*Kat malikleri kurulunca verilen karar kesin ve icrası zorunludur. Buna razı olmayan veya kat maliklerinden biri yahut onun katında kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimse ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak icranın durdurulmasını ve kat malikleri kurulu kararının kaldırılmasını isteyebilir*.". Kanun teklifi ve gerekçesi için bkz. www.tbmm.gov.tr.

[61] Bkz. 5711 sayılı Kanun'un 17. maddesi.

"*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her hâlde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.*"[62].

Değişiklik sonrası madde metninde kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası[63] başlı başına düzenlenmiştir. Maddenin ikinci cümlesinde yer alan hâkimin müdahalesini talep davası ise herhangi bir değişikliğe uğramamıştır. Bununla birlikte, kanaatimizce, her iki davanın konusunun ve sonuçlarının birbirinden farklı olması sebebiyle farklı maddeler hâlinde yeniden düzenlenmesi daha isabetli olur[64].

KMK'nın 33. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen para cezasına ilişkin değişiklikler yine 5711 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Bu değişiklik öncesi söz konusu üçüncü fıkra metni şu şekilde idi:

---

[62] Bu maddenin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.87 vd.

[63] Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası, başlı başına bir çalışma konusudur ve bu konu bizim çalışmamızın kapsamı dışındadır. Kat malikleri kurulu ve kararlarının iptali hakkında detaylı bilgi için bkz. **KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.792 vd.; **GERMEÇ**, s.743 vd.; **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.328 vd.

[64] Bu konuda Özmen/ Kır, KMK 33/a ve 33/b maddeleri yaratılarak madde numarasının kaymasının da önüne geçebileceğini belirtmektedirler. Bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.89. Ancak, bize göre, 33/a ve 33/b maddelerinin yaratılması, 23.02.2022 tarihli ve 5210 sayılı Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ile uyumsuz olacaktır (RG. 24.02.2022, S. 31760). Yönetmeliğin 16/2. maddesine göre, "*Taslaklarda mükerrer maddelere yer verilmez, yürürlükteki metinlere ek madde eklenmesi yoluna gidilir. Eklenecek yeni maddenin düzenlemenin belirli bir bölümünde yer alması gerekiyorsa, madde ilgili bölümde 'MADDE .../A-' şeklinde numaralandırılır.".* Dolayısıyla hâkimin müdahalesini talep davasının madde 33/A şeklinde düzenlenmesinin daha isabetli olacağı kanaatindeyiz.

"*Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2.000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur.*".

Metnin ilk hâline göre mahkemece verilen para cezasına karşı üst mahkemeye başvuru hakkının tanınmadığı, yani kararın kesin olduğu görülmektedir.

2007 yılında yapılan değişiklik ile üçüncü fıkra aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir:

"*Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.*".

Değişikliklerden[65] mahkemece verilen para cezasının niteliğinin belirtildiği ve ceza miktarının günün ekonomik koşullarına uygun hâle getirildiği anlaşılmaktadır. Ayrıca, verilen para cezasının kesin olmaması, yani üst mahkemeye başvuru hakkının getirilmesi bir diğer yenilik olmuştur. Para cezasına ilişkin hususları kendi bahsinde detaylıca inceleyeceğimiz için şimdilik bu kısımda yukarıdaki açıklamalarımız ile yetinmek istiyoruz[66].

§ 4. KANUNİ DÜZENLEMEYE BAĞLI SONUÇLAR

I- DÜZENLEMENİN AMACI VE YETERSİZLİĞİ

Yasama organı tarafından konulan her hükmün bir amacı (*ratio legis*) bulunmaktadır. Kat mülkiyeti veya toplu yapı düzeni içinde bulunanların da çeşitli sebeplerle anlaşmazlık yaşaması kaçınılmaz bir durumdur. İşte, kanun koyucu bu durumu düşünerek KMK'nın 33. maddesinde hâkimin müdahalesini düzenlemiş ve kat maliklerinin kendi aralarında yaşayacağı anlaşmazlıklara hâkimin müdahale etmesini ve sorunu Kanun'a ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal çözmesini istemiştir, fakat bu davayı müstakil bir madde olarak değil, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası ile aynı maddede

[65] Para cezasına ilişkin değişiklikler ve değişiklik gerekçelerine yönelik eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.104.

[66] Bkz. Üçüncü Bölüm, § 23, I, II.

düzenlemiştir. Hatta denilebilir ki, kanun koyucu hâkimin müdahalesini bir yönetim konusu olarak gördüğü için bu davayı KMK'nın "*Anagayrimenkulün Yönetimi*" başlıklı Beşinci Bölümünde düzenlemiştir[67].

KMK'nın 33. maddesi şu şekildedir:

"*Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her hâlde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.*

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.".

Görüldüğü üzere, birinci fıkrada yer alan iki farklı dava türünün, ikinci ve üçüncü fıkralarda düzenlenen usul ile sonuçlandırılacağı gibi bir anlam çıkmaktadır. Hâlbuki, ikinci ve üçüncü fıkraların aslında daha çok borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere karşı açılacak hâkimin müdahalesini talep davası ile ilgili olduğu söylenebilir[68]. Çünkü, iptal davasında hâkim, kural olarak iptal kararını vermekle

[67] **SİNANOĞLU ALTUNTAŞ**, s.15.

[68] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.96.

yetinir[69], dolayısıyla ikinci fıkra gereğince de ilgililere bir süre vermez[70]. Keza, üçüncü fıkrada yer alan para cezası da iptal davası ile ilgili değil, hâkimin müdahalesini talep davası ile ilgilidir. Bu anlamda, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle açılan hâkimin müdahalesini talep davasının kendine has özellikleri bulunduğu açıktır. Bu açıklık da bizi, her iki davanın ayrı maddeler hâlinde düzenlenmesi gerekliliğine itmektedir[71].

Bunun dışında, KMK'nın çeşitli maddelerinde 33. maddeye yollamalar yapılmaktadır[72]. Yollama yapan bu maddeler ise farklı dava konularını içermektedir. Diğer bir ifadeyle, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlali söz konusu olmamasına rağmen kanun koyucu bu farklı konulardaki davaları da hâkimin müdahalesini talep davası ile ilişkilendirmiştir. Uygulamanın da kat mülkiyeti ilişkisinden doğan ihtilafların 33. maddeye göre dava konusu edilmesi yönünde geliştiği görülmektedir[73]. Oysa, hâkimin müdahalesini talep davasının konusunu, esas itibariyle kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi oluşturmaktadır. Bu sebeple, kanun metninin bir bütün olarak ve sistematik bir şekilde yeniden ele alınması artık ihtiyaç değil, bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Son olarak belirtelim ki, madde metninde hâkimin müdahalesinin ne şekilde olacağına dair herhangi bir hüküm de yoktur. Dolayısıyla, hâkimin müdahalesini talep davasının sonucunda verilecek kararın mutlaka cebri icraya elverişli olması zorunluluğu da bulunmamaktadır[74].

---

[69] Hâkimin iptal kararı ile yetinmeyip kurul kararının yerini tutan bir düzenleme getirmesinin mümkün olduğu, buna karşın usul ve şekle aykırılık sebebiyle açılan iptal davalarında ise hâkimin iptal kararı vermekle yetineceği yönünde bkz. **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.134. Yargıtay uygulamasında, hâkimin iptal edilen hüküm yerine yeni bir hüküm düzenleme yetkisinin bulunmadığına, bu yetkinin sadece kat malikleri kuruluna ait olduğuna karar verilmektedir. Bkz. Yarg. 20. HD., 12.03.2019 tarihli ve 287/1688 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 09.02.2023); Yarg. 18. HD., 20.06.2016 tarihli ve 3697/9866 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 09.02.2023).

[70] **T. MURAT PULAK**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu El Kitabı, Ankara 2001, s.409, (*El Kitabı*).

[71] Bu hususta Özmen/ Kır, hâkimin müdahalesi talebinin iptal davasından farklı bir içerik ile incelenmesi gerektiğini düşünmektedirler. Bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.103.

[72] Örneğin, KMK'nın 28/2, 36/3 ve 51/3. maddelerinde 33. maddeye göndermeler bulunmaktadır.

[73] **AYBAY/ SANAL**, s.220.

[74] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.96. Örneğin, sırf ihtar şeklinde verilen bir hâkim kararı cebri icraya elverişli değildir. Örnek için ayrıca bkz. İkinci Bölüm, §16, V, D.

Diğer taraftan, kat malikleri arasında çıkabilecek anlaşmazlıkları kazuistik bir şekilde ele alıp buna göre dava türleri yaratmak mümkün değildir. Kanun koyucu da, genel bir düzenleme ile ihtilafların çözümünün KMK m.33'e göre yapılacağını hükme bağlamıştır. Ne var ki, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasını bir kenara bırakırsak[75], KMK uyarınca açılacak tüm davaların 33. maddeye göre görülmesi ve çözümlenmesi gibi bir durum ortaya çıkmaktadır.

Bu durum da göstermektedir ki, kanun koyucu bütünsel bir bakış açısı ile hâkimin müdahalesini talep davasının kapsam ve usulünü düzenlememiştir. Mevcut hâliyle hâkimin müdahalesini talep davası, eksik bir düzenleme olarak kaleme alınmıştır. Bu sebeplerle, kanaatimizce, hâkimin müdahalesini talep davasının mevcut 33. madde metninden farklı bir şekilde yeniden düzenlenmesine ihtiyaç, hatta zorunluluk bulunmaktadır. Yine, bize göre, daha bütüncül olması amacıyla, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle istenecek hâkimin müdahalesini talep davasının, kat maliklerinin borçlarını düzenleyen Dördüncü Bölümün sonunda düzenlenmesi isabetli olabilir. Zira, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle istenecek hâkimin müdahalesi, teknik anlamda bir yönetim işi değildir[76].

II- KANUN HÜKÜMLERİNİN DÜZEN TARZI

Kat mülkiyeti ilişkilerinde hâkimin müdahalesini isteme hakkı, kat maliklerinin en önemli haklarından birisidir. Esas itibariyle hâkimin müdahalesini talep davası KMK'nın 33. maddesinde düzenlenmektedir, ancak ifade ettiğimiz üzere, bu madde dışında KMK'nın çeşitli maddelerine dağıtılmış bir şekilde hâkimin müdahalesinin istenebileceği konulara yer verilmektedir. Hâl böyle olunca, aslında hâkimin müdahalesini talep davasının 33. maddede belirtilenlerle sınırlı olmadığı anlaşılmaktadır[77].

Hâkimin müdahalesine konu edilebilecek KMK hükümlerine bakıldığında, bunların bir şekilde 33. madde ile bağlantısının kurulduğunu görüyoruz. Bunları kendi bahislerinde detaylıca inceleyeceğimiz için burada kısaca üzerinde durmakla

[75] Arsa payının düzeltilmesini davasını da ekleyebiliriz.

[76] Kat malikleri kurulu ve kararları ise birer yönetim konularıdır.

[77] **HİKMET GÖKNAR**, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1988, s.164.

yetineceğiz[78]. Örneğin, kat malikleri, yöneticinin atanması hususunda bir anlaşmaya varamadıkları takdirde, KMK'nın 34/6. maddesi uyarınca hâkime başvurarak bir yöneticinin atanmasını talep edebilirler. Bu şekilde yöneticinin atanması talebi de hâkimin müdahalesine örnek oluşturur.

Diğer bir örnek ise, yönetim planı ile ilgilidir. Kat malikleri, beşte dört oy çokluğu ile yönetim planını değiştirilebilirler (KMK m.28/3). Fakat, bu madde ile kat maliklerinin 33. maddeye göre yönetim planı değişikliği ile ilgili mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yine, KMK'nın 32. maddesi gereği kat malikleri kurulu kararları noter tasdikli bir deftere yazılır. Yönetici de bu defter ve diğer belgeleri saklamakla yükümlüdür (KMK m.36). Yöneticinin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi hâlinde ise 33. maddenin son fıkrasında yazılı cezalar yönetici hakkında uygulanır.

Eski Medeni Kanununun (e.MK)[79] yürürlüğe girmesinden sonra ve fakat KMK'nın yürürlüğe girmesinden önce kurulan irtifakların KMK'nın 51. maddesi uyarınca kat mülkiyetine çevrilmesi zorunlu tutulmuştur. Bu çevrilmeye itiraz söz konusu olamayacağı gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kat malikleri kaçınamazlar; kaçınırlarsa, hâkimin müdahalesine dair 33. madde hükmü burada da uygulanır.

Faydalı olan yenilik ve ilavelere ilişkin 42. madde, çok masraflı ve lüks olanları düzenleyen 43. madde ve anagayrimenkulün üstüne kat ilavesini düzenleyen 44. maddelerle ilgili açılacak davaların da 33. madde çerçevesinde incelenip karara bağlanması söz konusudur.

Hâkimin müdahalesine konu olabilecek başka bir konu ise KMK ek madde 2'de düzenlenen kullanma yerlerinin boşaltılmasıdır. Bu madde ile, sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler, bu görevleri dolayısıyla kendilerine tahsis edilen yeri

[78] Bkz. Dördüncü Bölüm.

[79] 17.02.1926 tarihli ve 743 sayılı, RG. 04.04.1926, S. 339.

tahliye etmemişler ise, kat maliklerinin idari yoldan tahliye istemi yanında 33. maddeye göre hâkimin müdahalesini talep etme hakları da düzenlenmiştir.

Hızlıca bir sonuç çıkarmak gerekirse, hâkimin müdahalesini talep davası KMK içerisinde sistematik bir şekilde düzenlenmiş değildir. Bu davanın konusu, sadece KMK'nın 33. maddesi ile de sınırlı tutulmamıştır. Kanun koyucu, bu müdahalenin istenebileceğini bilinçli ya da bilinçsiz ve fakat dağınık bir şekilde çeşitli maddeler içerisinde düzenlemiştir. Bunu yaparken de 33. madde ile bir bağlantı kurarak kat mülkiyetinde gerektiğinde hâkim müdahalesi ile bir düzen oturtmak istemiştir.

§ 5. ARAŞTIRMA PLANI VE KONUNUN SINIRLANDIRILMASI

Kat Mülkiyeti Kanunu toplam dokuz bölümden oluşmaktadır[80]. Bizim çalışma konumuzu da bünyesinde barındıran Beşinci Bölümde Anagayrimenkulün Yönetimi düzenlenmektedir. KMK'nın 27 ilâ 45. maddeleri arasında düzenlenen bu Bölüm, Kanun'un en geniş bölümüdür. Her ne kadar, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlali sebebiyle istenecek hâkimin müdahalesi konusu, kanaatimizce, bir yönetim işi olmasa da, bu konu kanun koyucu tarafından bilinçli şekilde bir yönetim işi olarak görüldüğü ya da bilinçsizce davranılarak hareket edildiği için Beşinci Bölümde düzenlenmektedir. Zira, hâkimin müdahalesi ile ilgili Hükümet Gerekçesinde doyurucu bir açıklama bulunmamaktadır.

Uygulamada kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi sebebiyle pek çok sorun yaşanmaktadır. Sulh hukuk mahkemelerinin iş yoğunluğunun azımsanmayacak bir bölümü, kat mülkiyetinden doğan ve özellikle de hâkimin müdahalesine konu edilen davalardan oluşmaktadır[81]. Biz de bu çalışmamız ile sorunların tespitini ve hâkimin müdahalesini talep davasının usulünü ele almaya çalışacağız. Bunu yaparken de, pozitif hukuk kurallarında bir çözüm bulamadığımız takdirde olması gereken hukuk (*de lege ferenda*) bakımından çözümlere yer vereceğiz.

[80] KMK'nın ilk hâlinde yedi bölüm ve toplam 58 madde bulunmakta idi, ancak günün gelişmelerine ve ihtiyaçlarına uyum sağlanması amacıyla çeşitli tarihlerde ekleme ve değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda KMK'ya ilk önce *Devre Mülk*'ü düzenleyen sekizinci bölüm, sonrasında ise *Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*'i düzenleyen dokuzuncu bölüm eklenmiştir.

[81] **SİNANOĞLU ALTUNTAŞ**, s.17.

Bu çalışmamızda klasik kat mülkiyeti esas alınarak hâkimin müdahalesi anlatılacaktır. KMK'nın 74. maddesi, "*Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir*." hükmünü düzenlemek suretiyle, özel hükmün bulunmadığı hâllerde toplu yapılar hakkında klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin uygulanacağını belirtmiştir. Biz de, yeri geldiğinde toplu yapılara[82] ilişkin özellik arz eden konulara çalışmamızda yer vermeye çalışacağız. Böylece çalışmanın eksik kalmamasına gayret göstereceğiz. Ayrıca belirtelim ki, bu çalışmamızda Türk Hukuku esas alındığı için mukayeseli bir değerlendirme yapılmayacaktır.

Çalışmamız Giriş Bölümü dışında dört ana bölüm ve bir sonuç bölümünden meydana gelmektedir. Giriş Bölümünde genel olarak konunun sunumu yapıldıktan sonra çalışmamız bakımından önemli olan kavram ve terminoloji belirlenmiştir. KMK'nın 33. maddesinin tarihçesine yer verilen Giriş Bölümünde ayrıca kanuni düzenlemenin eksikliği ve hükümlerin KMK'daki düzenleniş tarzına temas edilmiştir.

Çalışmamızın Birinci Bölümünde, hâkimin müdahalesini gerektiren hukuka aykırılık hâlleri detaylıca anlatılmıştır. Ancak, bu yapılırken çalışmanın ana konusundan uzaklaşmamaya özen gösterilmiştir. Zira, bizim çalışma konumuzun ana noktası, başlı başına kapsamlı bir konu olan kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri değil, kat mülkiyeti ilişkilerinde hâkimin müdahalesidir. Bu sebeple, çalışma konumuzun sınırlandırılması zorunluluğu bulunmaktadır. Biz de Birinci Bölümde çalışmanın kapsamını genişletmeyecek şekilde ve fakat konumuzu ilgilendirdiği kadarıyla kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ele alacağız. Özellikle, kat maliklerinin vermeye (genel giderlere ve avansa) ilişkin borçlarını hâkimin müdahalesini talep

[82] Toplu yapılar hakkında detaylı açıklamalar için bkz. **SEDA ÖKTEM ÇEVİK**, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul 2010, s.11 vd.; **MEHMET ŞENGÜL**, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011, s.17 vd., (*Toplu Yapı*); **PINAR ALKIM BEKAR**, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar, Ankara 2022, s.9 vd.; **KUTLU DOĞAR**, s.71 vd.; **TUĞÇE TUZCUOĞLU**, "*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*", E-Journal of Yaşar University, Özel Sayı (Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan), Vol:8, 2013, Cilt: III, İzmir 2013, s.2673 vd.

davası kapsamında değerlendirmediğimiz için çalışmamızın kapsamı dışında tutmayı uygun gördük[83].

Çalışmamızın İkinci Bölümü, hâkimin müdahalesini talep davasının usul hukukuna ilişkin boyutuna ayrılmıştır. Bu davanın kapsamlı bir şekilde ele alınmasına da ihtiyaç bulunmaktadır. Çünkü, öğretide bu davanın en ince noktasında kadar değinilmiş herhangi bir çalışmanın bulunmadığını söyleyebiliriz.

Hâkim kararına uyulmaması hâlinde hangi hukuksal sonuçların doğacağı ve yaptırımların neler olacağı çalışmamızın Üçüncü Bölümünde incelenmiştir. Bu noktada ifade edelim ki, hâkim kararına uyulmamasında ısrar edilmesi, özellikle kat mülkiyetinin devrine kadar giden ağır sonuçlara yol açabilmektedir.

Yukarıda kısaca izah ettiğimiz üzere, hâkimin müdahalesini talep davası asıl olarak KMK'nın 33. maddesinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte, KMK'nın çeşitli maddelerine dağıtılmış konular bakımından da hâkimin müdahalesini talep etmek mümkündür. İşte, çalışmamızın Dördüncü Bölümünde, hâkimin müdahalesine konu olan bazı özel durumlar anlatılacaktır.

Nihayet, dört ana bölüm etrafında incelemeye ve değerlendirmeye konu edilen hususlardan elde edilen bulgular ve önerilere Sonuç Bölümünde yer verilerek çalışmamız tamamlanacaktır.

[83] Kat maliklerinin genel giderlere ve avansa katılma borcu başlı başına bir çalışma konusudur. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. **MÜGE ÜREM**, Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK M.20/I ve 22/I Hükümleri Uyarınca), İstanbul 2022, s.39 vd.

BİRİNCİ BÖLÜM

HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ GEREKTİREN SORUMLULUK SEBEPLERİ

§ 6. KONUYA GENEL BİR BAKIŞ

Komşuluk ilişkileri her toplumda olduğu gibi bizim toplumumuz açısından da önemli bir yere sahiptir. Modern çağda insanların bir arada yaşamaları ve kalabalık şehir hayatında birbirleriyle etkileşim hâlinde olmaları kaçınılmazdır. Kat Mülkiyeti Kanunumuz, aynı çatı altında sürdürülen birlikte yaşamın getirdiği özellikleri dikkate almış ve kat malikleri arasında huzurun, düzenin ve barışın sağlanmasını amaçlamıştır[84]. Bu amacı ise kat maliklerinin hangi kurallara uymak zorunda olduklarını ve nelerden kaçınmaları gerektiğini, başka bir ifadeyle, bu kişilerin borç ve yükümlülüklerini ayrıntılarıyla düzenleyerek sağlamaya çalışmıştır[85]. Yargıtay da bir kararında "*(...) çağın gelişimine uygun olarak zamanımızda gerek uygulamada gerekse öğretide mülkiyetin mutlak, sınırsız yetkiler sağlayan bir hak olduğu görüşünün artık terk edilmiş olduğunu, çağdaş hukuk sistemlerinde geniş hakların buna bağlı yetkiler yanında bazı ödevler de yüklediği görüşünün kabul edildiğini*" belirtmiştir[86].

Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin neler olduğu KMK m.18 ve devamında düzenlenmektedir. Denilebilir ki, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri kanundan[87] (*veya yönetim planından ya da kat malikleri arasındaki bir anlaşmadan*) doğmaktadır. Ancak aşağıda her birini ayrı ayrı ele alacağımız bu borç ve yükümlülüklerin herhangi bir kat maliki tarafından ihlali, aslında onun diğer bir kat malikine karşı çoğu zaman haksız fiilinden başka bir şey değildir. Bir başka deyişle, KMK'nın 18. ve devamı maddeleri düzenlenmese idi dahi, bir kat malikinin diğer kat malikine karşı yapma veya yapmama borcunu ihlal etmesi, onun yaptırımsız kalacağı ve bu ihlalin haksız fiil

---

[84] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.648.

[85] **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.249.

[86] Yarg. 8. HD., 18.03.2004 tarihli ve 1370/1929 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 12.02.2023).

[87] Kanundan doğan borç kavramı için bkz. **ANDREAS FURRER/ MARKUS MULLER-CHEN/ BİLGEHAN ÇETİNER**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2022, s.41 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s.73 vd.

olmadığı sonucunu doğurmazdı. Diğer yandan, KMK m.18'de kat maliklerinin yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlü olduğu özellikle vurgulanmaktadır. Esasen yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK m.28/I)[88]. Kat malikleri yönetim planında, KMK'daki borç ve yükümlülüklerden başka borçlara da yer verebilir. Öyleyse, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin başka bir dayanağının sözleşme olduğu da görülmektedir.

Peki o hâlde, kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklerinin kaynağı ne olmalıdır? Bu kaynak, bir görüşe göre eşyaya bağlı borç ilişkisi ile, başka bir görüşe göre ise kat maliklerinden oluşan birlik ilişkisi ile açıklanmaktadır[89]. Kökeni Roma Hukukuna ve Müşterek Hukuka dayanan eşyaya bağlı borç kavramı, bir kimsenin bir şey üzerinde sahip bulunduğu ayni hak ve zilyetlik dolayısıyla borcun konusu olumlu edimin borçlusu olmasını ifade eder[90]. KMK'daki borç ve yükümlülüklerin kaynağını eşyaya bağlı borç ilişki olarak değerlendiren görüşe göre, kat maliki sıfatı kazanılmasıyla birlikte kişi kat maliki olarak bulunduğu sürece bu borç ve yükümlülüklere uymaya mecburdur[91]. Diğer görüşe göre ise, kat maliki, birlik[92] üyesi olmakla beraber kendiliğinden kat maliklerinin tabi olduğu düzene uyar. Bu sebeple,

---

[88] Yönetim planı ve onun hukuki niteliği hakkında bkz. **HALÛK NAMİ NOMER**, "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği*", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, s.827 vd., (*Yönetim Planı*). Nomer, yönetim planının sözleşmeden ziyade kat malikleri birliğinin statüsü olduğunu belirtmektedir. Aynı yönde **GENÇ ARIDEMİR**, s.520. Ancak, öğretideki çoğunluğa göre yönetim planı eşyaya bağlı borç ilişkisi kuran sözleşme niteliğindedir. Yönetim planının hukuki niteliğine dair öğretideki çeşitli görüşler ile gerekçeleri için bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.509 vd.; Ayrıca bkz. **MUSTAFA REŞİT KARAHASAN**, "*Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Plânının Niteliği ve İşlevi*", İBD, Cilt 80, Sayı 1, Ocak 2006, s.27 vd., (*Yönetim Planı*).

[89] **MÜLLER**, s.46 vd.; **HEINZ REY/ LUKAS MAETZKE**, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Auflage, Zürich 2009, N.7 vd.; **EREL**, s.241 vd.; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.74 vd.; **GENÇ ARIDEMİR**, s.652.

[90] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.21; Çeşitli tanımlar için ayrıca bkz. **ŞAFAK N. EREL**, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s.4-5. Yazar, eşyaya bağlı borçların bütün özelliklerini kapsayan bir tanım vermenin mümkün olmadığını belirtmektedir.; **M. KEMAL OĞUZMAN**, "*Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar*", İstanbul Hukuk Mecmuası, Cilt: 31, Sayı: 1-4, İstanbul 1965, s.209 vd.

[91] Kat mülkiyeti rejiminden doğan borçların eşyaya bağlı borç niteliğinde olup olmadığına ilişkin tartışmalar için bkz. **EREL**, s.241 vd.

[92] Kat malikleri birliği (kat mülkiyeti birliği) kat maliklerinin tamamından oluşan birliktir ve bu birliğin tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Konu hakkında bkz. **MÜLLER**, s.33; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.89; Arpacı, bağımsız bölümü sonradan edinen cüz'i haleflerin yönetim planına bağlılığını, yani borç ve yükümlülüklere uyma zorunluluğunu, kanundan doğan eşyaya bağlı borç ile izah etmenin doğru olacağını ifade etmektedir. Bkz. aynı eser, dn.79.

diğer kat maliklerine karşı birtakım borç ve yükümlülüklere sahip olması birlik ilişkisinden kaynaklanır[93].

Öte yandan öğretide, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri KMK m.18 ve devamında yer alan maddeler ışığında çeşitli ayrımlara tabi tutularak alt başlıklar hâlinde açıklanmaktadır[94]. Örneğin TEKİNAY, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini genel kural, ödeme yükümlülükleri, yapma yükümlülükleri ve yapmama yükümlülükleri şeklinde dörtlü bir ayrımla izah etmektedir[95]. HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, bu borç ve yükümlülükleri, bağımsız bölümlerle ilgili yükümlülükler ve ortak yer ve tesislerle ilgili borç ve yükümlülükler şeklinde ikili bir ayrımla açıklamaktadırlar[96]. Biz de, kat maliklerinin davranış konularını öğretideki çeşitliliği dikkate alarak ve olması gerektiğini düşündüğümüz bir gruplandırma ile bu bölümde inceleyeceğiz.

KMK'nın 18. ve devamı maddelerine göre, kat maliklerinin doğruluk kaidelerine uyma, birbirini rahatsız etmeme, yönetim planı hükümlerine uyma (m.18), anagayrimenkulün mimarı durumunu koruma (m.19), genel giderlere ve avansa katılma (m.20), zorunlu durumlarda bağımsız bölüme girilmesine izin verme (m.23), bağımsız bölümü amacı dışında kullanmama (m.24), ahlâka ve adaba aykırı davranmama (m.25/3-c) gibi çok çeşitli borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır.

Genel giderlere ve avansa katılmayı kapsayan ödemeye (vermeye) ilişkin borçlarını yerine getirmeyenlere karşı dava açma ve icra takibinde bulunma hakları, KMK'nın 20. ve 22. maddelerinde açıkça ve özel olarak düzenlenmektedir[97].

Bizim çalışma konumuzun özünü, kat maliklerince borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde açılacak hâkimin müdahalesini talep davası oluşturmaktadır.

---

[93] **EREL**, s.242.

[94] Bu ayrımlar için bkz. **ŞEREF ERTAŞ**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2015, s.155 vd., (*Şerh*); **GERMEÇ**, s.285 vd.; **GENÇ ARIDEMİR**, s.650 vd.; **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.249 vd.; **ARCAK**, s.380 vd.; **AYAN**, Eşya Hukuku, s.482 vd.; **ESENNER/ GÜVEN**, s.341 vd.; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.502 vd.; Bazı yazarlar ise herhangi bir ayrım yapmadan kat maliklerinin borçları ve/veya yükümlülükleri başlığı altında açıklamışlardır. Örneğin bkz. **AYBAY/ HATEMİ**, s.226 vd.; **MURAT TOPUZ**, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, Ankara 2020, s.96 vd.

[95] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.63 vd.

[96] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.177 vd.

[97] **GERMEÇ**, s.806.

İşte, bu dava daha çok, ortak gider ve avans payının ödenmemesi dışında kalan ve KMK'da belirlenen diğer borç ve yükümlülüklerden herhangi birinin ihlal edilmesi durumuyla ilgilidir. Diğer bir ifadeyle, KMK'nın 33. maddesindeki hâkimin müdahalesi, kat maliklerinin yapmaya ve yapmamaya ilişkin borç ve yükümlülüklerinin ihlali hâlinde açılacak davayı düzenlemektedir[98].

Kat maliklerinin genel giderlere ve avansa katılma borcu, kat mülkiyeti düzeni bakımından hâkimin müdahalesini talep davasının konusunu oluşturmamaktadır. Nitekim ARPACI, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* adlı eserinde, kat maliklerinin genel giderlere ve avansa katılma borcunun ihlalini ve sonuçlarını bir yönetim işi olarak görmüş ve incelemişken, kat maliklerinin madde 33 kapsamına giren yapma ve yapmamaya ilişkin borç ve yükümlülüklerini, haklı olarak söz konusu eserinde incelememiştir[99]. Bu bakımdan biz, genel giderlere ve avansa katılma borcunu konumuz dışında kaldığı için bu çalışma içerisinde incelemeyeceğiz[100]. Yine, kat maliklerinin, anagayrimenkulün sigorta edilmesini[101] kararlaştırma konusundaki ihtiyari yetkisi de konumuz kapsamı dışında bulunmaktadır.

Önemle belirtmek gerekir ki, hâkimin müdahalesini talep davası, genel yükümlülüklerin ihlaline karşı başvurulabilecek bir hukuki yol değildir. Bu dava sadece, kat maliklerinin kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklerinin ihlaline karşı olarak açılabilen bir davadır[102]. Örneğin, bağımsız bölümünde geceleri uluyan bir haski[103] besleyen kat maliki hakkında genel yükümlülüğünü ihlal ettiğinden bahisle

---

[98] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.94-96; **GERMEÇ**, s.807.

[99] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.259 vd.; Aynı yönde bkz. **BERNA CANAN ÜNER ER**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Ankara 2022, s.122 vd.; **ABDULKERİM YILDIRIM**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Ankara 2022, s.187 vd. Bizce de, kat maliklerinin ödemeye (genel giderlere ve avansa katılmaya) ilişkin borçları doğrudan yönetimi ilgilendirirken kat maliklerinin yapma ve yapmamaya dair borç ve yükümlülükleri kat maliklerinin kendi iç ilişkilerini ilgilendirmektedir. Zaten bu sebeple, kanun koyucu, ödemeye ilişkin borca yönelik dava ve takip usulünü KMK m.33 dışında özel olarak m.20 ve 22'de düzenlemiştir.

[100] Kat maliklerinin genel giderlere ve avansa katılma borcu başlı başına bir çalışma konusudur. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. **ÜREM**, s.39 vd.

[101] Binalarda deprem sonucu meydana gelebilecek maddi zararların karşılanmasını teminen yaptırılacak zorunlu deprem sigortası ile çeşitli afetler ve riskler sonucu meydana gelebilecek maddi ve bedeni zararların karşılanabilmesini teminen sunulacak sigorta ve reasürans teminatları hakkında bkz. 09.05.2012 tarihli ve 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu (RG. 18.05.2012, S. 28296).

[102] **ÖZMEN/ KIR**, s.103.

[103] Sibirya kurdu cinsi köpek (Husky).

komşuluk hukuku kuralları uyarınca kendisinden tazminat talep edilebilir ya da idari mevzuat çerçevesinde köpeğin sahibine idari yaptırım uygulanabilir. Aynı örnek üzerinden KMK hükümleri uygulandığında, kat mülkiyetinden doğan yükümlülüğün ihlali söz konusu olur ve hâkimin m.33 kapsamında müdahalesi talep edilebilir. Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra TMK m.4 uyarınca hakkaniyet ile bir karar verir. Hâkim, bu konuda köpeğin bir eğitim kurumunda eğitim almasının faydalı olup olmayacağı ve havlama konusunun önlenip önlenemeyeceğine dair köpek eğitmeninden bilirkişi raporu alır ve buna göre bir karar verir. Görüldüğü üzere, aynı somut olay hakkında değişik hükümler uygulandığında farklı sonuçlara ulaşılmaktadır.

KMK'da düzenlenenler dışında, kat malikleri, bir taşınmaz maliki olarak kanunların taşınmaz malikleri için öngördüğü yükümlülüklere ve sorumluluklara tabi olurlar (KMK m.9)[104]. Kat maliklerinin TMK, TBK, Çevre Kanunu[105], Kabahatler Kanunu[106] gibi çeşitli kanunlardan kaynaklanan borç ve yükümlülükleri de bulunmaktadır[107]. Örneğin, taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK'nın 730. maddesi ile taşınmaz mülkiyetinin özel hukuktan doğan kanuni kısıtlamaları arasında yer alan komşuluk hukukundan doğan kısıtlamalar böyledir (TMK m.737 vd.)[108]. Yine, TBK'nın yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen 69. ve devamı maddeleri de kat maliklerinin genel hükümlerden doğan yükümlülükleri arasındadır. Biz, bu sebeple, KMK'da düzenlenen borç ve yükümlülükler yanında kat maliklerinin genel hükümlerden doğan yükümlülüklerini de bu Bölümde ele almanın uygun olacağını düşünmekteyiz.

Şu hususa bir kez daha vurgu yapmak istiyoruz: Bizim çalışma konumuzu kat mülkiyetinde hâkimin müdahalesi oluşturmaktadır. Bu sebeple biz, başlı başına kapsamlı bir konu olan kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine, çalışma konumuzu ilgilendirdiği kadarıyla değineceğiz.

---

[104] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.647; **GENÇ ARIDEMİR**, s.654.

[105] 09.08.1983 tarihli ve 2872 sayılı, RG. 11.08.1983, S. 18132.

[106] 30.03.2005 tarihli ve 5326 sayılı, RG. 31.03.2005, S. 25772 (Mükerrer).

[107] **FERİDUN ÇAKIR**, Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar, Ankara 2021, s.766.

[108] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.647; **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY**, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (II/1), İstanbul 1988, s.67 vd., (*Takyitler*). Roma Hukukunda özel hukuktan doğan kısıtlamalar ve özellikle komşuluk münasebetleri için bkz. **BÜLENT TAHİROĞLU**, Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, İstanbul 2001, s.53 vd.

§ 7. KAT MÜLKİYETİNDEN DOĞAN SORUMLULUK SEBEPLERİ

I- GENEL KURAL: DÜRÜST DAVRANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Kat Mülkiyeti Kanununun 18. ve devamı maddelerinde kat maliklerinin çeşitli borç ve yükümlülükleri düzenlenmiştir. Bu hususta genel kural KMK'nın 18/1. maddesinde şu şekilde ifade edilmektedir:

"*Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.*".

Bu madde ile kat maliklerinin uymak zorunda oldukları kurallar genel bir biçimde anlatılmıştır[109]. Gerçekten sosyal hayatta barış ve huzur, herkesin kendi hakkına razı olması, başkalarının haklarına saygı göstermesi ve hatta türünün diğer üyelerini sevip onlara karşı cömertçe iyilikte bulunmasıyla sağlanabilir[110]. Burada her bir kat maliki kendi bağımsız bölümünü, ortak yerleri ve eklentileri kullanırken dürüstlük kuralına uymakla yükümlü tutulmuştur[111]. Madde metninde geçen "*doğruluk kaideleri*" ile kastedilen, dürüstlük kuralıdır[112]. TMK'nın 2. maddesine göre "*herkesin, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uyması zorunlu*dur". Dürüstlük kuralı, yerine getirilmesi gereken hukuk, ahlâk ve örf kurallarına uygun olarak, dürüst, namuslu, normal ve orta zekâda bir kimsenin belli bir hukuk

---

[109] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.73; **AYBAL/ SANAL**, s.121.

[110] **MURAT DEMİRKOL**, "*Barışın İnşasında Sevgi ve Adaletin Gücü*", International Journal of Sport Culture and Science, Cilt 3 (Özel Sayı 2), s.416. Büyük İslam filozofu Farabi'nin dediği gibi, toplum sevgi ile kaynaşır, adaletle yaşar, dürüstlükle hayatta kalır.

[111] **SAİT REZAKİ/ MAHİR ERSİN GERMEÇ**, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara 1999, s.278; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.648.

[112] **GENÇ ARIDEMİR**, s.672; "*(...) Aynı yapıda birlikte yaşama düzeninin sağlanabilmesi için, kat malikleri ve kiracılar her şeyden önce, aralarındaki ilişkilerde doğruluk (dürüstlük) kurallarına uymakla yükümlüdürler. Buradaki yükümlülük hakkında kullanılması ile ilgilidir, bağımsız bölüm ya da eklenti ile ortak yerlerde hak ve yetkiler kullanılırken, diğer kat malikleri rahatsız etmeyecek, zarar veren davranışlardan kaçınacak, onların hakkını çiğnemeyecek ve yönetim planı hükümlerine özenle uyulacaktır. Tüm bunlar karşılıklı olarak objektif iyiniyet ya da dürüstlük kurallarına uyulmasıyla mümkün olabileceğinden değerlendirmede TMK'nın 2. maddesi hükmü göz önünde bulundurulacaktır. (...)*". Yarg. HGK., 27.06.2012 tarihli ve E:2012/18-102-K:2012/424 sayılı kararı için bkz. **GERMEÇ**, s.295.

ilişkisindeki davranış biçimidir[113]. Bu kuralın kaynağı Roma Hukukudur[114]. Temel bir hukuk kuralı olan dürüstlük kuralı[115], ancak kanun koyucunun özel bir hüküm koymadığı alanlarda uygulanabilir. Latince deyimiyle *quod non vetat lex hoc fieri pudor* (kanunun yasaklamadığını dürüstlük yasaklar)[116]. Eğer bir konuda özel bir hüküm var ise, bu takdirde dürüstlük kuralının ikincilliği gereği, özel hüküm öncelikle uygulanır[117]. KMK'nın 18. maddesi, TMK'nın 2. maddesinin kat mülkiyeti ilişkilerinde özel olarak ifade edilmiş şeklidir[118] ve böylece, bu madde ile TMK

---

[113] **ERGUN ÖZSUNAY**, Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1981, s.347, (*Medeni Hukuk*). Bu kural ve açıklaması için ayrıca bkz**. MUSTAFA REŞİT BELGESAY**, Türk Kanunu Medenisi Şerhi, I, Umumî Esaslar - Şahsın Hukuku, İstanbul 1945, s.63; **KEMALEDDİN BİRSEN**, Medeni Hukuk Dersleri, Umumî Esaslar – Şahsın Hukuku – Aile Hukuku, İstanbul 1958, s.120; **ŞAKİR BERKİ**, Medenî Hukuk, Umumi Esaslar, Şahıs ve Aile Hukuku, Ankara 1961, s.27; **FEYZİ NECMEDDİN FEYZİOĞLU/ Y. ÜMİT DOĞANAY**, Medenî Hukuk Dersleri, Cilt I, Temel Prensipler - Şahsın Hukuku - Aile Hukuku, İstanbul 1966, s.39; **ZAHİT İMRE**, Modern Hukuka Giriş, İstanbul 1971, s.308; **AYTEKİN ATAAY**, Medeni Hukukun Genel Teorisi, İstanbul 1980, s.416, (*Medeni Hukuk*); **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY**, Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, İstanbul 1992, s.165, (*Medeni Hukuk*); **SEYFULLAH EDİS**, Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1997, s.281; **JALE G. AKİPEK/ TURGUT AKINTÜRK/ DERYA ATEŞ**, Türk Medenî Hukuku, Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, Birinci Cilt, İstanbul 2021, s.169; **ŞENER AKYOL**, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006, s.6 vd., (*Dürüstlük Kuralı*); **HASAN ERMAN**, Medenî Hukuk Dersleri, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku, İstanbul 2016, s.101; **HÜSEYİN ALTAŞ**, Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri (TMK m. 1-7), Ankara 2020, s.260; **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.266; **AHMET M. KILIÇOĞLU**, Medeni Hukuk, Ankara 2021, s.197, (*Medeni Hukuk*); **MUSTAFA DURAL/ SUAT SARI**, Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2022, s.182.

[114] Roma Hukukunda dürüstlük kuralı, "*bona fides*" deyimiyle anılmakta ve hakların kullanılması ile borçların yerine getirilmesinde dürüst insanların davranış biçimini açıklamaktaydı. Bkz. **ÖZSUNAY**, Medeni Hukuk, s.347.

[115] Dürüstlük kuralı hukukumuzda, "*hüsnüniyet(doğruluk) kaidesi*", "*doğruluk ve güven kuralı*", "*afaki iyiniyet*", "*objektif hüsnüniyet*", "*doğruluk ve inan*", "*objektif iyiniyet) kuralı*" terimleri ile de ifade edilmektedir. Bkz. **TALİH UYAR**, "*Yargıtay Kararlarında "Dürüstlük (Objektif İyiniyet)" Kuralı (MK.2/I) ve "Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı" (MK.2/II)*", Prof. Dr. Seyfullah Edis'e Armağan, İzmir 2000, s.439, özellikle dn. 1 ve 2'de belirtilen yazarlar.

[116] **HELVACI/ TOPUZ**, s.115.

[117] **ADAL**, s.352. Medeni Kanunun 2. maddesi uygulanırken göz önünde tutulacak esaslar ve özellikle bu normun gelişigüzel kullanılamayacağına için bkz. **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.321. İsviçre Medeni Kanununun (ZGB) 2. maddesi, TMK'nın 2. maddesine paralel bir şekilde dürüstlük kuralını düzenlerken Alman Medeni Kanununun (BGB) § 157. maddesinde sözleşmelerin, teamül dikkate alınarak dürüstlük ve iyiniyet kuralına göre yorumlanması gerektiği belirtilmektedir. Bkz. **PELİN ÇAVDAR**, "*Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet İlkelerinin Karşılığı Olarak İngiliz Hukukunda "Good Faith" İlkesi*", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 9, Sayı 1, İstanbul 2022, s.172.

[118] **GENÇ ARIDEMİR**, s.672. Arcak/ Erdoğan, doğruluk kaidelerine uymayı (eski) TMK'nın 3. maddesinde yer alan "*asıl olan iyiniyetin varlığıdır*" ilkesinin özel yansıması olduğunu hatalı olarak belirtmişlerdir. Bkz. **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.249. Arcak, daha sonra ise kendi eserinde doğruluk kaidelerinin TMK'nın 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralının özel bir düzenlemesi olduğunu isabetli bir şekilde ifade etmiştir. Bkz. **ARCAK**, s.381.

m.2'deki dürüstlük kuralına işlerlik kazandırılmıştır[119]. Yine, TMK'nın 2/2. maddesinde düzenlenen ve dürüstlük kuralının özel bir yansıması olan *hakkın kötüye kullanımı yasağı,* bütün hakların kullanılmasında dikkate alındığı gibi kat mülkiyeti ilişkilerinde de uyulması gereken genel bir ilkedir[120]. Böyle olunca, "*dürüstlük kuralı*" ve onu tamamlayan "*hakkın kötüye kullanılması yasağı*" bir genel hukuk ilkesi olarak, hukukun hemen her alanında kendisini gösterir ve yargı uygulamasında sıkça başvurulan bir kavram olarak karşımıza çıkar[121]. Zira, aşırı hak, aşırı haksızlık/tecavüz getirir (*Summum ius, summa iniuria*)[122]. Aynı şekilde, KMK m.18, uygulama alanı bakımından TMK'nın 730 ve 737. maddelerine göre özel niteliktedir[123]. Esasen, söz konusu 18. madde düzenlenmemiş olsaydı dahi, TMK'nın 2. maddesindeki genel kural, kat mülkiyeti ilişkilerine uygulanacak ve kat malikleri, haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken yine dürüstlük kuralına uygun davranmakla yükümlü olacaklardı[124]. Ayrıca, TMK m.737'de düzenlenen ve komşuluk hukukuna ilişkin yükümlülüklerin burada geniş ve etkili bir uygulama alanı bulacağında şüphe bulunmamaktadır[125].

KMK m.18'de, yükümlülüğün karşılıklı olduğu açıkça ifade edilmiştir. Bundan amaç, bütün kat malikleri açısından karşılıklılıktır. Aynı çatı altında yaşayan kat malikleri arasında dirlik, düzen, barış ve huzur, ancak kanunların öngördüğü kurallara karşılıklı uymakla sağlanabilir[126]. Örneğin, bir kat malikinin kaloriferini yakmayarak veya kombisini açmayarak ya da çok düşük seviyede tutarak yan, alt veya üst komşuları sayesinde ısınmasının dürüstlük kuralına uygun düşmediği söylenebilir[127].

---

[119] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.209.

[120] **AYAR**, s.64.

[121] **NAMİ BARLAS**, "*Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medenî Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi*", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 55, Sayı: 3, Yıl 1997, s.191.

[122] **HELVACI/ TOPUZ**, s.127.

[123] **GENÇ ARIDEMİR**, s.673. Ayrıca bkz. Birinci Bölüm, § 8, I.

[124] **ŞERİFE AKSAN NAR**, Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Ankara 2015, s.75.

[125] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.

[126] **GERMEÇ**, s.286; **AYBAL/ SANAL**, s.121.

[127] Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik'in 5/6. maddesi uyarınca merkezî sistemlerle ısıtma yapılan

Madde metniyle konulan yükümlülüğün hakkın ve yetkinin kullanılması ile ilgili olduğu görülmektedir. Kat malikleri, bağımsız bölüm ve eklentiler ile ortak yerlerde, kat mülkiyetinin kendilerine sağladığı hak ve yetkileri kullanırken diğerlerini rahatsız etmemeli, zarar verici davranışlardan kaçınmalı, onların haklarını çiğnememeli ve yönetim planı hükümlerine uygun davranmalıdırlar[128]. Buradaki asıl ölçeğin dürüstlük kuralı olduğu dikkat çekmektedir. Kat maliklerinin bu maddeden doğan yükümlülüklerini yerine getirirken dürüstlük kuralına uygun hareket edip etmedikleri ise her somut olayın özelliğine göre belirlenir[129]. Bu nedenle, kat maliklerinin kullanma, yararlanma ve yönetim yetkilerini kullanırken dürüstlük kuralına aykırı davranıp davranmadıkları değerlendirilirken, onların sosyal ve ekonomik durumu, birbiriyle olan ilişkileri, kültür düzeyi, yapının bulunduğu yer, zamanın koşulları ve buna benzer diğer hususların dikkate alınması gerekir[130].

KMK m.18 hükmü emredici bir hukuk kuralıdır. Bu sebeple, kat malikleri, yönetim planında dürüstlük kuralına aykırı olacak hükümlere yer veremezler ya da kat malikleri kurulunda bu kurala aykırılık teşkil eden kararlar alamazlar[131].

Dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğü, KMK'nın 74. maddesinin yollamasıyla toplu yapılardaki kat malikleri için de geçerlidir. Bir başka ifadeyle, toplu yapılardaki kat malikleri de, özellikle birbirlerini rahatsız etmekten, birbirlerinin haklarını çiğnemekten ve yönetim planı hükümlerine aykırı davranmaktan kaçınmak zorundadırlar[132].

KMK m.18/1 hükmü, dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğüne üç tane örnek vermektedir. Metinde "*özellikle*" ifadesi kullanılarak kat maliklerinin "*birbirini rahatsız etmemek*", "*birbirinin haklarını çiğnememek*" ve "*yönetim planı hükümlerine*

bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanması zorunludur. (RG. 14.04.2008, S. 26847 Mükerrer).

[128] **AYBAL/ SANAL**, s.121.

[129] **GENÇ ARIDEMİR**, s.674.

[130] **AKSAN NAR**, s.75.

[131] **AYAR**, s.64. Yönetim planına veya kat malikleri kurulu kararlarına kanunların emredici hükümlerine aykırı hükümler konulmuşsa bu hükümler kesin hükümsüzdür ve ayrıca KMK'nın 33/1. maddesinin birinci cümlesi gereği süre sınırına bağlı olmaksızın bunların kesin hükümsüz olduğunun tespiti mahkemeden her zaman talep edilebilir.

[132] **ŞEREF ERTAŞ**, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.430, (*Eşya Hukuku*); **AYAR**, s.64.

uymak" konularında dürüstlük kuralına nasıl uymaları gerektiği açıklanmış, ancak maddede bu yükümlülüğün sadece üç örnekten ibaret olmadığı da vurgulanmıştır[133]. Kanaatimizce, kat maliklerinin yapma ve yapmamaya ilişkin borç ve yükümlülüklerinin temelinde dürüstlük kuralı yatmaktadır. KMK'nın 23. maddesi bu konuda güzel örneklerden birisidir. Buna göre, kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun giderilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, KMK m.23 gereğince o bölümün maliki, giriş izni vermeye ve kendi bağımsız bölümünde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdur. Bir diğer ifadeyle, KMK'nın 33. maddesi anlamında hâkimin müdahalesine konu olabilecek 19., 23. ve 24. maddelerdeki yükümlülükler de 18/1. maddenin uygulama örneklerini oluşturur. Buna rağmen, kanun koyucu konuların önemine binaen, kat maliklerinin anagayrimenkulün bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülüklerini 19. maddede, bağımsız bölüme girilmesine izin verme yükümlülüğünü 23. maddede ve bağımsız bölümü tahsis amacına uygun kullanma yükümlülüğünü ise 24. maddede özel ve ayrı olarak düzenlemiştir.

Kat maliklerinin rahatsız edilmesini önleyecek yükümlülüklere yönetim planında da yer verilebilir, ancak kat maliklerinin rahatsız olmasına tamamen engel olacak kuralları tek tek saymak mümkün değildir. Bu sebeple, yönetim planındaki bu tür yükümlülükleri, dürüstlük kuralı ve komşuluk hukuku kurallarından yararlanarak değerlendirmek gerekir[134].

Biz, KMK'nın 18/1. maddesinde sayılan söz konusu örneklere daha detaylı bir şekilde ve alt başlıklar hâlinde değinmek istiyoruz.

A- Rahatsızlık Vermekten Kaçınma Yükümlülüğü

Sosyal hayatımızın aileden sonraki halkasını komşular ve onlarla olan ilişkilerimiz oluşturur. KMK'nın en çok uygulanan maddelerinden biri olan 18/1. maddesi gereğince, kat maliklerinin, gerek bağımsız bölümlerini gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerinin rahatsızlığına yol açacak davranışlardan uzak

[133] Aybal/ Sanal'a göre, 18/1. maddenin yön gösterici ifadelerine karşın rahatsız etmemek veya hakkı çiğnememek şeklindeki yasaklar da aslında dürüstlük kuralı içinde mütalaa edilmesi gereken hâllerdir. Bkz. **AYBAY/ SANAL**, s.121.

[134] **GENÇ ARIDEMİR**, s.676.

durmaları gerekir. Elbette, bu davranışların hoşgörü sınırını aşacak derecede maddi veya manevi taşkınlıklar olması gerekir[135]. Çünkü, sosyal yaşamda herkesin uğraşısı ötekini az veya çok rahatsız eder. Rahatsızlıkları tamamen önlemek imkânsızdır, fakat her rahatsızlığın da bir sınırı vardır[136].

Rahatsızlık vermekten kaçınma yükümlülüğü genel olarak kaçınma şeklindeki yapmama yükümlülüğüdür, ancak davranışın hoşgörü seviyesini aşmaması veya aşmışsa devam etmesinin önlenmesi için tedbir alınması hâlinde yapmama yükümlülüğü değil, yapma yükümlülüğü söz konusu olur[137]. Tabidir ki, kat maliklerinin dürüstlük kuralına göre hoşgörü seviyesini aşmayan tutum ve davranışlarının rahatsız edici olmadığı kabul edilmelidir[138].

Rahatsızlık vermeme yükümlülüğü, komşuluk hukuku kuralları ile de yakından ilgilidir. Bu sebeple, rahatsızlığın tespitinde TMK'nın 737. ve devamı maddelerinin göz ardı edilmemesi gerekir[139].

Aşırı gürültü yapılması, bağımsız bölümde hayvan beslenmesi, kötü koku yayılması, pis su akıtılması, ortak yerlerin kullanılmasına engel olunması, komşuların gözetlenmesi, hoşa gitmeyen her türlü taciz edici davranış, kaba konuşulması, balkondan halı silkelenmesi, sigara külü dökme veya izmariti atma gibi saymakla bitirilemeyecek huzur bozan pek çok davranışa kat mülkiyet ilişkilerinde rastlanılmaktadır[140]. Esasen, her birinin ayrı ayrı sayılıp incelenmesine de gerek yoktur. Çünkü, KMK'da m.18/1 hükmü ile genel ve soyut bir kural[141] konmuş ve her

---

[135] Taşınmaz mülkiyetinin aşkın kullanımı için bkz. **İ. SAHİR ÇÖRTOĞLU**, Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması, (Kavram - Unsurlar - Uygulama Alanı), Ankara 1998, (*Aşkın Kullanım*).

[136] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.567.

[137] **GENÇ ARIDEMİR**, s.676.

[138] Yarg. HGK., 22.06.2011 tarihli ve E:2011/18-251-K:2011/444 sayılı kararı (www.kararara.com, erişim tarihi: 18.02.2023).

[139] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.210.

[140] Bağımsız bölüme çok sayıda yabancı kişilerin girip çıkması tek başına bir rahatsızlık sebebi sayılmaz, fakat bu kişilerin bağımsız bölümde suç oluşturan eylemlerde bulunması ve ispatlanması hâlinde diğer kat malikleri açısından rahatsızlık sebebi var sayılabilir. Bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.677.

[141] Kanunların soyut ve genel nitelikte olması ve somut olaya uygulanması hakkında bilgi için bkz. **ANDREAS B. SCHWARZ**, Medeni Hukuka Giriş, (Çev. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu), İstanbul 1946, s.38 vd.; **E. HİRŞ**, Pratik Hukukta Metod, Ankara 1948, s.76 vd.; **SABRİ ŞAKİR ANSAY**, Hukuk Bilimine Başlangıç, Ankara 1955, s.66 vd.; **ABDÜLHAK KEMAL YÖRÜK**, Hukuk Başlangıcı, İstanbul 1956, s.26 vd.

bir somut olayın özelliğine göre hâkimin müdahalesi ile KMK m.33 kapsamında çözüm bulunması istenmiştir[142]. Ayrıca, rahatsızlığa yol açan davranışın, bundan yakınan kat maliki açısından bir zarar doğurması gerekmez, zarar tehlikesinin bulunması yeterli olup, kat maliki bir zarar görmüşse, bu zararını da ayrıca talep edebilir[143]. Kat maliklerinin birbirlerine rahatsızlık vermelerine yol açan ve uygulamada sıklıkla karşılaşılan bazı özel durumların ayrı ayrı incelenmesinde yarar bulunmaktadır.

1- Gürültü Çıkarmama ve Kötü Koku Yaymama Yükümlülüğü

Kat maliklerinin bağımsız bölümleri, eklenti ve ortak yerleri kullanırken gürültü çıkarmalarını ve koku yaymalarını önlemek mümkün değildir. Ancak onlar, diğer kat maliklerinin rahat ve huzurunu kaçıracak şekilde gürültü yapmaktan ve kötü koku yaymaktan kaçınmak için gerekli özeni göstermek zorundadırlar. Özellikle, belirli bir saatten sonra çoğunlukla da uyku saatlerinde gürültüye neden olmaktan kaçınmalıdırlar[144].

Kat maliklerinin yarattığı gürültünün kaynağı önemli değildir. Örneğin, çocuk bağırmaları, koşuşturmaları, yüksek sesle şarkı söyleme, sohbet etme veya telefonda konuşma, saz, piyano, keman vb. müzik aleti egzersizleri, radyo ve televizyonun sesini aşırı derecede açma, uygunsuz zamanlarda onarım yapma veya taşınma, ses çıkaran terlik, ayakkabı ile dolaşma, kapı ve pençelerin gıcırdaması gibi saymakla bitmesi mümkün olmayan pek çok farklı gürültü çıkarıcı durumlar, diğer kat maliklerinin huzur ve düzenini bozacak davranışlardır.

Yine, kötü koku yayılmasına yol açan her türlü davranış, örneğin balkonda mangal yapılması[145], işyeri (fırın, pastane, lokanta vb.) olarak kullanılan bağımsız bölümden

[142] **WIRZ**, s.97.

[143] **AYAR**, s.67; **GENÇ ARIDEMİR**, s.675.

[144] **ARCAK**, s.381.

[145] Balkonda balık kızartmanın KMK'nın 18. maddesine aykırı olduğu yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 14.12.1981 tarihli ve 11650/12684 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.354).

çıkan kokular (ve sıcaklıklar), pis suların sızması[146] (ve verdiği zararlar[147]) ile bunların çıkardığı kokular, çöp ve benzeri atıkların yaydığı kokular rahatsızlık verici seviyedeyse, hâkimden bu rahatsızlığı giderici önlemlerin alınması talep edilebilir.

Elbette, bu gürültülerin veya kokuların kısa süreli değil, süreklilik arz etmesi ve hoşgörü sınırlarının üzerinde olması gerekir. Haksız gürültünün ve kötü kokunun kat maliklerinin dayanma sınırlarının üzerine çıkması gerekir. Rahatsız olmanın objektif bir kıstası ise çoğunlukla bulunmamaktadır. Gürültüye veya kötü kokuya yol açan bir davranışın rahatsızlık verici olup olmadığını hâkim takdir edecektir, hâkimden ancak bir önlem alınması istenebilir, yoksa örneğin, gürültüye yol açan radyo veya televizyonların gürültü çıkaran bağımsız bölümde kullanılmasının yasaklanması talep edilmesi mümkün değildir[148].

Gürültü çıkarmamakla beraber özellikle de işyeri olarak kullanılan bağımsız bölüme, örneğin elli-yüz kişilik bir mali müşavirlik veya avukatlık bürosuna, çalışanların ya da hizmet almak isteyenlerin sürekli girip çıkmaları, diğer kat maliklerini rahatsız eden bir durum olarak görülebilir. Bu örnekteki büronun en üst katta olduğu varsayımında, gelip gidenlerin yarattığı yoğunluk nedeniyle asansörün sürekli meşgul olması ve diğer kat maliklerinin rahatsız olması kuvvetle muhtemeldir. Dolayısıyla, gürültü olmamasına rağmen yaratılan ve katlanma sınırını aşan bu rahatsızlığın giderilmesi için hâkimin müdahalesi talep edilebilir.

Kat maliklerinin, özellikle bağımsız bölümlerde faaliyet gösteren işyeri sahiplerinin KMK hükümleri dışında çeşitli mevzuatla getirilen başka yükümlülüklerinin

---

[146] Eğer, pis sular üst/yan kattaki bağımsız bölümün banyo, tuvalet, mutfak vb. tesisatından sızmışsa, zarar gören kat maliki, zararın doğmasına yol açan kat malikine kusur şartı aranmaksızın dava açabilir, ancak zarar binanın ortak su borularının veya tesisatının zamanla eskimesinden kaynaklı ise, bu durumda binada bulunan bütün kat malikleri zarar gören kat malikine karşı payları oranında sorumlu olur. Bkz. **GERMEÇ**, s.290.

[147] "(…) *Davacının apartman dairesine, üst katta bulunan davalının dairesinin banyo bölümünün zeminine gömülü su borularından sızan suyun zarar verdiği sabittir. Bu boruların davalının banyosuna ait bulunduğu da ihtilafsızdır. Hâl böyle olunca, davalının kusurlu olup olmamasına bakılmaksızın zararın tazminine karar verilmesi gerekir.* (…)". Yarg. HGK., 31.01.1986 tarihli ve E:1984/5-476-K:1986/70 sayılı kararı (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.211). Müterafik kusur indiriminde her somut olayın meydana geliş tarzı ve zararın artmasında zarar görenin kusurlu davranışının sonuca etkisinin değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 08.02.2021 tarihli ve E:2020/5923-K:2021/1100 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.02.2023).

[148] **ARCAK**, s.381; **GERMEÇ**, s.288.

bulunduğunu, bu mevzuatta gürültü yapma ve koku yaymayı engelleyici düzen hükümlerinin[149] yer aldığını ayrıca belirtmemiz gerekir[150].

Yargıtay, verdiği çeşitli kararlarında; yüksek sesle müzik dinlenilmesini veya konuşulmasını[151], sürekli kavga ve gürültünün çıkarılmasını[152], kat malikinin aşırı sarhoş şekilde etrafa bağırıp çocukların korkmasına yol açılmasını[153], işyerlerinin yaydığı koku, gürültü ve ses kirliliğini[154], klimanın veya trafonun sürekli ses çıkarmasını[155], rahatsız edecek seviyede piyano çalınmasını[156], meskende ticari faaliyet sayılmayan halı dokunmasının gürültüye yol açmasını[157], halı silkelemesini[158], merdivenlerin kirletilmesini[159], asılan çamaşırların alt kata su damlatmasını[160], pis

[149] Düzen hükümlerine ve bunlar tarafından getirilen düzen şekline daha çok kamu hukuku hükümlerinde rastlanır. Düzen hükmü ve anlamı için bkz. **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.228.

[150] Örneğin, Çevre Kanununun 14. maddesi, ek 9. maddesi, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği (RG. 30.11.2022, S. 32029), Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik (RG. 31.07.2017, S. 30082), Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik (RG. 19.07.2013, S. 28712).

[151] Yarg. 18. HD., 03.10.2005 tarihli ve 5647/8544 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023); Yaz aylarında hemen her gece sitenin ortak bahçesinde toplanıp gürültü ve yüksek sesle birbirleriyle küfürlü konuşmalar yaptıkları saptanan davalıların, sitede oturanları rahatsız edici bu eylemlerinin önlenmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 12.03.2009 tarihli ve E:2008/11233-K:2009/2477 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[152] Yarg. 18. HD., 05.03.2013 tarihli ve 2060/3128 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[153] Yarg. 18. HD., 11.05.2009 tarihli ve 4903/5003 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[154] Yarg. HGK., 22.06.2011 tarihli ve E:2011/18-251-K:2011/444 sayılı kararı (www.kararara.com, erişim tarihi: 21.02.2023); Yarg. 18. HD., 13.06.2005 tarihli ve 5044/6179 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[155] Yarg. 18. HD., 18.06.2001 tarihli ve 5759/6151 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023); Yarg. 18. HD., 09.07.2022 tarihli ve 6184/7755 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023); Yarg. 18. HD., 14.03.2013 tarihli ve 3014/3785 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[156] İzmir BAM. 6. HD., 14.04.2017 tarihli ve 474/659 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[157] Yarg. 18. HD., 25.06.2002 tarihli ve 6814/7246 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[158] Yarg. 18. HD., 30.11.2015 tarihli ve 4105/17346 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[159] Yarg. 5. HD., 01.12.1986 tarihli ve 13895/16243 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[160] Yarg. 18. HD., 28.05.2012 tarihli ve 4472/6369 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023); Yarg. 18. HD., 28.05.2015 tarihli ve 6893/8909 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

suların alt katlara sızmasını[161], çöplerin yaydığı kokuyu[162], kötü koku ve duman yayılmasını[163], balkonda mangal yakmayı[164], işyerinin radyasyon yaymasını[165], sigortaları attırıp elektriklerin kesilmesini ve su vanalarının kapatılmasını[166] rahatsızlık verici davranış biçimleri olarak görmüş ve bu konularda hâkimin müdahalesinin[167] kabulüne karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir[168].

KMK'nın 18/1. maddesinin yorumunda ve uygulamasında dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli kıstasın insani yaklaşım ve empati kurma olduğunu belirtmek gerekir[169]. Gerçekten de bu sayede soyut hükümlerin somut olayla arasındaki bağlantı güçlendirilir ve hakkaniyete uygun karar verilmesi sağlanır. Yargıtay'ın örnek olabilecek bir kararında "*zihinsel engelli bir çocuğun çıkardığı seslerin ve yaptığı gürültülerin üst ve alt katlarda bizatihi duyulmakta olmasının kat maliklerine rahatsızlık verildiği anlamına gelmeyeceği ve rahatsızlığın, kişiye göre farklı algılanıp yorumlanabilen bir kavram olduğu, davalının çocuğuna gerekli tıbbi bakımı yaptırmakta olduğu, ruh sağlığı ve hastalıkları uzmanlarından oluşan bilirkişi kurulunun düzenlediği rapordan anlaşılacağı üzere çocuğun ailesi yanında kalması gerektiği, davalıya bu yönde yüklenebilecek bir kusur veya emredilecek bir tedbir bulunmadığı, bu durumda salt tanık anlatımlarına dayalı olarak tahammül sınırlarını*

---

[161] Yarg. 20. HD., 30.10.2017 tarihli ve 4381/8508 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[162] Yarg. 18. HD., 31.05.2001 tarihli ve 4966/5533 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[163] Yarg. 18. HD., 13.12.2012 tarihli ve 10005/14470 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023); Yarg. 18. HD., 15.05.2001 tarihli ve 4578/4900 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[164] Yarg. 18. HD., 31.10.2013 tarihli ve E:2012/14469-K:2013/15422 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.02.2023).

[165] Yarg. 18. HD., 11.10.2010 tarihli ve 10141/12812 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.02.2023).

[166] Yarg. 18. HD., 22.02.2005 tarihli ve 9658/1122 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.02.2023).

[167] Örneğin Yargıtay, "*davalının viyolonselinin belirli saatlerde susturucu takılmak suretiyle çalarak rahatsız edici hareketinin önlenmesine*" dair verilen yerel mahkeme kararını onamıştır. Bkz. Yarg. 5. HD., 12.03.1979 tarihli ve 1726/2137 sayılı kararı; Yine Yargıtay, "*giderilmeyen gürültüler yüzünden davacının rahatsızlığını önleyici nitelikte gürültü çıkaran aletlerin çalışmalarının durdurulmasına*" karar veren yerel mahkeme kararını onamıştır. Bkz. Yarg. 5. HD., 18.12.1981 tarihli ve 12657/13527 sayılı kararı (Kararlar için bkz. **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.211).

[168] Arsa boşluğunun otopark olarak kullanılmasının rahatsızlık doğurmayacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 09.06.1993 tarihli ve 1864/425 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.02.2023).

[169] **AYAR**, s.68.

aşan ses ve gürültünün varlığının kabulü ile alınacak önlemler belirtilmeden, insancıl yöntemlerle infazı mümkün olmayacak biçimde 'eylemlere son verilmesine' dair karar verilmiş olmasının doğru olmadığı" vurgulanmıştır[170]. Bu karar bizlere, somut olayın koşullarına göre insancıl ve empatik olmanın, daha adil kararlar verilmesinde ne denli önemli olduğunu güzel bir şekilde göstermektedir (*Pectus faciz iuris consultum/ Hukukçunun vicdanı olmalıdır*).

2- Hayvan Besleme Sorunu

Günümüzde özellikle büyük şehirlerde olmak üzere pek çok konut ve işyerinde hayvanların beslendiği görülmektedir. Ekolojik sistemin ana unsurlarından olan hayvanlar için pek çok sınıflandırma yapmak mümkündür. Ancak biz kat mülkiyeti ilişkilerinde sıklıkla yaşanan hayvan besleme uyuşmazlığı ile ilgili iki eksende bir tasnif yaparak meseleyi ele almak ve izah etmek istiyoruz.

Hayvanların bakımı ve korunması için ulusal ve uluslararası birçok düzenleme bulunmaktadır. Bu hususta ülkemizdeki ana düzenleme Hayvanları Koruma Kanunu (HKK)'dur[171]. Ayrıca, Hayvanların Korunmasına Dair Uygulama Yönetmeliği[172] ikincil mevzuattaki en önemli düzenlemedir[173]. Uluslararası metinlere baktığımızda, Hayvan Hakları Evrensel Beyannamesi[174] ve Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair

[170] Yarg. 18. HD., 30.06.2003 tarihli ve 4759/5686 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.02.2023).

[171] 24.06.2004 tarihli ve 5199 sayılı, RG. 01.07.2004, S. 25509.

[172] RG. 12.05.2006, S. 26166.

[173] Hayvanları Koruma Kanununa dayanılarak çıkarılan diğer yönetmelik ve düzenleyici metinler için bkz. https://www.tarimorman.gov.tr/DKMP/Menu/46/5199-Sayili-Hayvanlari-Koruma-Kanunu-Ve-Ilgili-Mevzuati.

[174] Bildiri, 15 Ekim 1978'de Paris'te bulunan UNESCO evinde ilan edilmiştir.

Avrupa Sözleşmesi[175] hayvan hakları açısından öne çıkan düzenlemeler arasında yer almaktadır[176].

HKK'nın 3. maddesinde "*insan tarafından kültüre alınmış ve eğitilmiş hayvanlar*" evcil hayvan olarak tanımlanmaktadır. Aynı maddede ev ve süs hayvanı ise, "*insan tarafından özellikle evde, işyerlerinde ya da arazisinde özel zevk ve refakat amacıyla muhafaza edilen veya edilmesi tasarlanan bakımı ve sorumluluğu sahiplerince üstlenilen her türlü hayvan*" şeklinde tanımlanmaktadır[177]. Bu tanımlara göre her bir ev ve süs hayvanının aslında bir evcil hayvan olduğu söylenebilir ise de, her bir evcil hayvanın her durumda ev ve süs hayvanı olduğu söylenemez. Örneğin, kedi, köpek, kuş, hamster hem evcil hayvan hem de ev ve süs hayvanı olarak belirtilirken inek, koyun, at, lama, tavuk sadece evcil hayvan olarak belirtilir. Bu bakımdan, ev ve süs hayvanları için daha özel bir mevzuat hazırlanmıştır. Ev ve Süs Hayvanlarının Üretim, Satış, Barınma ve Eğitim Yerleri Hakkında Yönetmeliğin[178] 4/f. maddesine göre ev ve süs hayvanı, "*sahiplerinin ya da sahipleri adına sorumluluğunu almış kişilerin yanında bulunan, üçüncü bir şahsa satışı ya da devredilmesi amaçlanmayan arılar, kabuklu hayvanlar, suda yaşayan hayvanlar ve kümes hayvanları hariç olmak üzere,*

[175] Türkiye Cumhuriyeti bu Sözleşmeyi 18 Kasım 1999 tarihinde Strazburg'da imzalamıştır. Ayrıca, TBMM'de 15.07.2003 tarihli ve 4934 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan bu Sözleşme, 28/.08.2003 tarihli ve 2003/6168 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. (RG. 20.10.2003, S. 25265). Ancak Yargıtay, gerek HKK'da gerekse Sözleşme'de ev ve süs hayvanları bakımından bunların bağımsız bölümlerde beslenebileceklerine dair bir hüküm mevcut olmadığına ve yönetim planındaki yasaklayıcı hükme öncelik verilmesi gerektiğine işaret ederek HKK ve Sözleşme hükümlerine dayanan ve hayvanın tahliye edilmesi talebini reddeden yerel mahkeme kararını bozmuştur. Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 30.05.2016 tarihli ve E:2015/10963-K:2016/8614 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.02.2023).

[176] Avrupa Birliğinin 1999/22/EC sayılı Yaban Hayvanlarının Hayvanat Bahçelerinde Tutulmalarına İlişkin Direktifi, 2010/63/EU sayılı Bilimsel Amaçlarla Kullanılan Hayvanların Korunmasına İlişkin Avrupa Birliği Direktifi gibi pek çok düzenleyici uluslararası metin bulunmaktadır.

[177] Hayvanlarla ilgili çeşitli sınıflandırma ve tanımlar için bkz. **EMRE CUMALIOĞLU**, "*Medeni Hukukta Hayvan Hakları ve Hayvanlar Üzerindeki Hak*", DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, İzmir 2017, s.593 vd. Ayrıca, hayvanların hukuki durumları açısından geniş değerlendirmeler için bkz. **ŞEREF ERTAŞ**, Çevre Hukuku ve Hayvan Hakları Hukuku, İzmir 2012, s.475 vd., (*Çevre Hukuku*); **İSMET SUNGURBEY**, Hayvan Hakları, Bir İnsanlık Kitabı, İstanbul 1993, s.72 vd.; **VEYSEL BAŞPINAR**, "*Eşya Hukuku Bakımından Hayvanların Hukukî Durumu*", 1926'dan Günümüze Türk İsviçre Medeni Hukuku, Medeni Kanun'un ve Borçlar Kanunu'nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu, Ankara 2016, s.1343 vd.; **ÖZGÜN ÇELEBİ**, "*Kişi ve Eşya Ayrımı Bağlamında Hayvanların Hukuki Statüsü*", İstanbul Hukuk Mecmuası, Sayı 76/2, İstanbul 2018, 559 vd.

[178] RG. 08.11.2011, S. 28078.

omurgasızlar, amfibik hayvanlar, köpek, kedi, gelincik, süs balıkları, sürüngen, kemirgen, evcil tavşan ve tüm kuşları" kapsar şekilde sınırlandırılmıştır.

Bu teknik ayrım göz önüne alındığında, kanaatimizce, kat mülkiyetine tabi yapılarda sadece ev ve süs hayvanlarının beslenebilmesi, bunlar dışında kalan diğer evcil hayvanların yapısı gereği beslenmemesi gerekir. Yargı kararlarına yansıyan *evcil hayvan* kavramından da aslında kastedilenin ev ve süs hayvanları olduğu, hatta çoğu zaman da kedi ve köpek beslemesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların yaşandığı görülmektedir[179].

Diğer taraftan, günümüzde kat mülkiyetine tabi yapılarda sadece ev ve süs hayvanlarının beslenmediği, bunlar dışında evcil olmayan, hatta tehlikeli veya yabani hayvanların dahi beslendiğini görüyoruz. Bu sebeple biz, aşağıdaki şekilde bir tasnif ile konuyu ele almanın yararlı olacağına inanıyoruz.

a) Ev ve Süs Hayvanlarının Durumu

i) Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununda bağımsız bölümlerde ev ve süs hayvanı beslenemeyeceğine dair herhangi yasaklayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetim planında, bağımsız bölümlerde ev ve süs hayvanı besleneceğine dair açık hükümler bulunabileceği gibi hayvan beslenmesini yasaklayan herhangi bir hüküm konulmamış da olabilir. Bu gibi hâllerde, kural olarak, kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde ev ve süs hayvanı beslemelerine bir engelin bulunmadığını söyleyebiliriz. Dolayısıyla bu konuyu, KMK m.18/1 çerçevesinde ele almak ve hayvanların rahatsızlık yaratıp yaratmadığına[180] bakarak sonuca ulaşmak gerekir. Elbette, aşağıdaki açıklamalarımızdan önce hayvan sahiplerinin diğer komşuları rahatsız etmemeleri ve özellikle onlara zarar vermemeleri için gereken her türlü önlemi (örneğin, hayvanın tasmasız gezdirilmemesi, dışkısının temizlenmesi, mamaların gelişigüzel dağıtılmaması, aşılarının yapılması gibi) almakla yükümlü olduğunu belirtmeliyiz.

[179] Bkz. bu başlık altında değinilen Yargıtay kararları.

[180] Yönetim planında yasaklayıcı bir hüküm bulunmasa bile rahatsızlık yarattığı saptanan köpeğin uzaklaştırılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 08.09.2014 tarihli ve 10395/12213 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023); Yarg. 18. HD., 23.05.2016 tarihli ve 5445/8200 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023).

KMK m.18'deki genel kuralın bir örneği olan kat maliklerinin birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğünün hayvan beslerken de ölçüt alınması gerekir[181]. Burada aslında hayvan sevgisi ile rahatsız etmeme yükümlülüğü çatışmaktadır[182]. Gerçekten, bu hayvanlara daha çok sahiplerine arkadaşlık etmesi ve yalnızlıklarını paylaşması amacıyla bakılırken, diğer kat maliklerinin rahatsız edilmeme hakkına da saygı duyulması zorunludur. Bu durum ise dürüstlük kuralı ve komşuluk hukuku kuralları kapsamında katlanma ve hoşgörü sınırları içerisinde değerlendirmelidir[183]. Havyanın meydana getirdiği rahatsızlık gürültü, koku, kirlilik, saldırganlık, sağlık (alerjik reaksiyonlar) ya da farklı bir nedenden doğabilir. Meydana gelen bu rahatsızlığın mutlaka ortaya konulması gerekir[184]. Örneğin, kedi-köpek tüyüne karşı alerjisi bulunan ve hayvan beslenmesinden olumsuz etkilendiğini (mesela asansöre ya da merdivenlere tüyün dökülmesinden dolayı gibi) sağlık raporu ile ispatlayan kat malikinin rahatsız olduğu kabul edilmeli ve hayvanın tahliyesine karar verilmelidir.

Belirtmek gerekir ki, ev ve süs hayvanlarının beslenmesi tek başına bir rahatsızlık sebebi olarak kabul edilemez ve hayvanın o bağımsız bölümde beslenmemesine, yani tahliyesine gerekçe gösterilemez. Bu konuda Yargıtay, "*rahatsızlığın yalnız bizatihi köpeğin varlığından değil, onun ve onu besleyenlerin davranışlarından kaynaklanması hâlinde bunun giderilmesine yönelik önlemlerin mahkemece alınması gerektiğini*"

---

[181] Anataşınmazın bağımsız bölümlerinde süs hayvanlarının, ancak diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek koşuluyla beslenebileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 07.03.1996 tarihli ve 1522/2303 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023).

[182] **ARCAK**, s.382.

[183] **MERTKAN UÇKAN**, "*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme*", Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt 8, Sayı III, İzmir 2013, s.2877 vd.; **YASEMİN BABAYİĞİT**, Hayvan Hakları Hukuku, Ankara 2020, s.293 vd.; **SERDAR NART**, "*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi*", DEÜHFD, Cilt 22, Sayı 1, İzmir 2020, s.147 vd.; **SEMİH YÜNLÜ**, Kat Mülkiyeti ve Hayvanlar: Bağımsız Bölümlerde Hayvan Bulundurulması ve İlgili Meseleler, NKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 2, Tekirdağ 2021, s.322 vd. Komşuluk tahammül sınırlarını aşacak şekilde hayvan beslenmesi hâlinde mahkemece hayvan beslenmesinin önlenmesine karar verileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 18.09.1995 tarihli ve 8371/8873 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023).

[184] "*Yönetim planında hayvan beslemeyi yasaklayıcı bir hüküm yoksa, bağımsız bölümde barındırılan köpeğin diğer bağımsız bölümlerde oturanlara rahatsızlık verip vermediği mahkemece araştırılıp saptanmalı ve sonuca göre karar verilmesi gerekirken davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.*" Bkz. Yarg. 18. HD., 22.04.2015 tarihli ve E:2014/18494-K:2015/6677 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.307); Aynı yönde bkz. Yarg. 20. HD., 17.01.2019 tarihli ve E:2018/6520-K:2019/216 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023).

belirtmektedir[185]. Bununla beraber, bağımsız bölümde beslenen köpek, iri yarı görünümü sebebiyle kat maliklerini, özellikle de çocukları korkutuyor ve rahatsızlık veriyorsa, köpeğin tahliyesine ve uzaklaştırılmasına karar verilebilir[186].

Bazı durumlarda ise, ev ve süs hayvanı sınıfında olmakla birlikte hayvanın bizatihi varlığının tehlikeli ve rahatsız edici olduğundan tahliyesine, yani beslenmesinin önlenmesine karar verilmesi gerekir[187]. Örneğin, eğitim almış olsa bile pittbul gibi sadece varlığı ile rahatsızlık ve korku veren bir köpeğin beslenmesi mümkün değildir[188].

Tek başına hayvan sayısından hareket etmek doğru olmamakla birlikte rahatsızlığın tespitinde hayvan sayısı da önemli bir kıstastır. Yargıtay konuya ilişkin bir kararında özetle; "*bağımsız bölümde bir kedinin beslenmesi, anayapıda gezmesi ve sair kedilere has davranışlarda bulunması nedeniyle müşahede edilebilecek olumsuzluklar, komşuluk tahammül sınırları içerisinde olup bunlara katlanılabilirse de, davalının beslediği anlaşılan beş kedinin bu suretle sebebiyet verdikleri olumsuzlukların bu kapsamda mütalaa edilebilmesine olanak bulunmadığını*" belirterek hayvan (beş kedinin) beslenmesinin komşulara rahatsızlık vermediğine hükmeden mahkeme kararını bozmuştur[189].

---

[185] Yarg. 18. HD., 07.03.1996 tarihli ve 1522/2303 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023); Benzer şekilde Yargıtay, "*Köpeğin, evcil bir hayvan olup günümüzde birçok ailenin beslediği hayvanlardan olduğuna, bu nedenle köpeğin bizatihi varlığının rahatsız edici bir unsur olarak kabulünün mümkün olmadığına*" karar vermiştir. Bkz. Yarg. 18. HD., 15.02.1993 tarihli ve 13261/1653 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.02.2023).

[186] Yarg. 18. HD., 12.03.2009 tarihli ve E:2008/11233-K:2009/2477 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 25.02.2023).

[187] Saldırgan köpeğin apartman içinde kalmasının önlenmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 22.09.1986 tarihli ve 10982/11666 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 25.02.2023).

[188] Amerikan Pitbull Terrier, Dogo Argentino, Fila Brasilerio, Japanese Tosa, American Staffordshire Terrier ve American Bully ırkı köpekler tehlike arz eden hayvanlar olarak belirlenmiştir. Bkz. Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)'nın 07.12.2021 tarihli ve 2021-48 sayılı Genelgesi. HKK'nın 14. maddesi uyarınca bunları üretmek, sahiplenmek, sahiplendirmek, barındırmak, beslemek, takas etmek, sergilemek, hediye etmek ve bunların ülkemize girişini, satışını ve reklamını yapmak yasaklanmıştır. Genelgenin yürürlüğe girişinden önce sahiplenilenler kısırlaştırılmak ve kayıt altına alınmak zorundadır. Bunlar, sahiplerince kayıt belgesiz, ağızlıksız ve tasmasız olarak dolaştırılamaz, halkın yoğun olarak bulunduğu yerler ile çocuk oyun alanları ve parklarına sokulamaz. Yasağa uymayanlar hakkında HKK hükümlerince idari yaptırım uygulanır.

[189] Yarg. 18. HD., 15.09.1997 tarihli ve 6754/7677 sayılı kararı (**NART**, s.2879, dn.87). Makul sayıdan daha fazla kedi bulunduğu ve şartları varsa hâkimin müdahale etmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 27.09.2017 tarihli ve 3142/6895 sayılı kararı (**TEKDOĞAN**, s.998).

Hayvanların yarattığı rahatsızlıklar açısından yine TMK'nın 737. ve devamı maddelerindeki komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemeler, kat mülkiyetine ilişkin özellikler dikkate alınarak uygulama alanı bulur[190]. Bu sebeple, en ufak rahatsızlığı dahi, KMK m.18'den doğan yükümlülüğe aykırılık oluşturduğunu ileri sürmek doğru olmaz. Burada önemli olanın hoşgörü sınırları içerisinde katlanılır olup olmadığıdır. Yargıtay da bu noktaya işaret ederek hoşgörü sınırlarının aşılıp aşılmadığını belirleme görevinin hâkime ait olduğunu ifade etmektedir. Elbette hâkim bunu takdir ederken keşif ve bilirkişi incelemesinden yararlanmalı, tanıkları dinlemeli ve dosya kapsamında gerekli delilleri toplamalıdır.

Rahatsızlık verdiği sabit olan ev ve süs hayvanının her durumda tahliyesine karar verilmesinin de doğru bir yaklaşım olmayacağı kanaatindeyiz[191]. Özellikle yeni doğmuş veya yavru sayılabilecek hayvanların yarattığı rahatsızlığın insani yönden değerlendirilmesi gerekir. Bu sebeple, hâkimin tahliyeden önce rahatsızlığa sebebiyet veren gürültünün, kokunun ve diğer sorunların öncelikle giderilip giderilemeyeceğini araştırması, bu hususta bir bilirkişi incelemesi yaptırması ve sonuca göre son çare (*ultima ratio*) olarak hayvanın tahliyesine karar vermesi gerektiğini düşünüyoruz. Böylece, rahatsızlığın giderilmesi mümkün olan hâllerde mahkemece tahliyeye karar verilmemeli, bunun yerine başkaca önlemler[192] alınmalıdır[193]. Bu önlemlere rağmen rahatsızlığın giderilmesi mümkün değilse bu durumda hayvanının tahliyesine karar vermelidir.

ii) Yönetim Planı Kapsamında Değerlendirme

Yönetim planlarında ev ve süs hayvanı beslenmesi ile ilgili yasaklayıcı hükümler bulunabilir. Ancak, bu hükümlerin geçerliliği hususu öğretide eleştirilmektedir[194]. Biz,

---

[190] **UÇKAN**, s.2881.

[191] Aynı yönde bkz. **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.217.

[192] Örneğin, hayvanın eğitim kurumuna gönderilmesine ve bir uzmandan eğitim almasına, bu sayede çevreyi kirletmesinin ya da gürültü çıkarmasının önlenmesine karar verilebilir.

[193] Yarg. 18. HD., 19.11.1991 tarihli ve 2/2 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 26.02.2023). Şikâyet edilen rahatsızlığın boyutlarının, alınacak önlemlerle giderilmesinin mümkün bulunup bulunmadığının araştırılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 27.11.1997 tarihli ve 10249/11409 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 26.02.2023).

[194] **DAMLA GÜRPINAR**, "*Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri*", İzmir Barosu Dergisi, Sayı 4, İzmir 2007, s.203. Gürpınar, böyle bir yasağın getirilemeyeceğini ve yok hükmünde olacağını özetle şu şekilde izah etmektedir: "*KMK'nın 28. maddesine göre yönetim planında yer alabilecek hususlar arasında hayvan besleme yasağı yer alamaz, bu tür yasak yönetim planının düzenleme alanına giremez. Yönetim planının düzenleme alanına girmeyen bir konunun, sırf yönetim*

konulan yasakların geçerli olduğunu, ancak katı bir şekilde uygulanmaması gerektiğini düşünmekteyiz. Bu yasaklar, isim saymak suretiyle bazı hayvanların beslenmesinin yasak olduğu şeklinde olabileceği gibi, bütün hayvanların beslenmesinin yasak kapsamında bulunduğu şeklinde de olabilir. Bazen, bu yasağın birtakım şart ve sınırlamalara tabi tutulduğu da görülür. Bunlara örnek olarak, yönetim planlarında yer alan "*kat maliklerinin komşularını rahatsız etmeden evcil hayvan besleyebileceği*", "*bağımsız bölümlerde kedi ve köpek dışında başka hayvanların beslenemeyeceği*", "*bir kat malikinin en fazla iki evcil hayvan besleyebileceği*" şeklindeki hükümler verilebilir[195]. Bazen, bu yasak kat maliklerince bilinçli konulabileceği gibi bazen uygulamada sıklıkla olduğu üzere başka binaların yönetim planlarının bire bir alınmasından da kaynaklı olabilir[196].

Yönetim planı KMK m.28'e göre, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat malikleri ile külli ve cüz'i haleflerini bağlayan sözleşme hükmündedir. O hâlde, yönetim planında hayvan beslenmesine dair bir yasağın bulunması hâlinde bu hükmün nasıl uygulanacağını incelemek gerekir. Bu soruya verilecek yanıta ilişkin öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır[197]. Yargıtay ise, bu yasağın varlığı hâlinde hayvanın bir rahatsızlığa yol açıp açmadığına bakılmaksızın hayvanın tahliyesine karar verilmesi gerektiğini çeşitli kararlarında ve istikrarla vurgulamaktadır. Bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca verilen kararlara göre, yönetim planı hükmü tek ölçüt kabul edilmiş ve hayvanın tahliyesi için yeterli bulunmuş, başkaca bir hususun araştırılmasına da gerek

---

planında yer alıyor diye uygulanması yanlıştır, böyle bir düzenleme kişi ve konut dokunulmazlığının ağır bir ihlali sayılacağı için bu yasağın yok hükmünde sayılması gerekir.". Ayrıca, yönetim planındaki evcil hayvan besleme yasağına ilişkin hükümlerin geçersizliği hususundaki gerekçeler ile Bursa BAM. 4. HD.'nin 29.04.2019 tarihli ve 142/682 sayılı kararının tahlili için bkz. **BABAYİĞİT**, s.321 vd.

[195] Farklı örnekler için bkz. **AYAR**, s.75.

[196] **GÜRPINAR**, s.202; **UÇKAN**, s. 2863.

[197] Örneğin Karahasan, "*salt yönetim planında hayvan beslenmesini yasaklayan bir hükmün yer almasının, ev ve süs hayvanın konuttan tahliyesi için yeterli olmadığını, tahliyesi için ev ve süs hayvanından kaynaklanan ve hoşgörü sınırlarını aşan bir durumun varlığının gerektiğini*" belirtmektedir. Hatemi, "*yönetim planının kanun hükmünde olmadığını, yönetim planında ev ve süs hayvanı beslenmesi yasağının da bir tür genel işlem şartı olduğunu, bu yasağın dürüstlük ilkesine uygun olarak yorumlanması ve mutlak bir kanun hükmü gibi hayvanın tahliyesine yol açmaması gerektiğini*" düşünmektedir. Bunlar ve diğer görüşler için bkz. **UÇKAN**, s.2861 vd.

görülmemiştir[198]. Yargıtay Dairelerince verilen kararların da bu yönde olduğunu görmekteyiz[199].

Kanaatimizce, yönetim planındaki bu tür yasaklayıcı hükmün çok katı uygulanması bizi doğru bir değerlendirmeye ve sonuca götürmez[200]. Örneğin, hayatta kimsesi kalmayan, yalnız yaşamak zorunda olan yaşlı bir bireyin kendisine arkadaşlık etmesi için bir kedi veya köpek alması, onunla hayata tutunması hâlinde, bu katı yaklaşımın söz konusu insanları mağdur edebileceği bir gerçektir. Denilebilir ki, bu yaşlı kişinin hayvan besleme yasağı olmayan bir yerde oturması mümkündür, bu sebeple yasak yine de uygulanmalıdır. Eğer gerçekten hayvandan kaynaklanan bir rahatsızlık söz konusu değilse, bu yasağın yine de uygulanması ve hayvanın tahliyesine karar verilmesi ne kadar doğru olur? Bu sorunun cevabında ihtiyaç duyduğumuz şeyin yine dürüstlük kuralı ve hakkaniyetli bakış açısı olduğunu düşünmekteyiz. Aksi hâlde, evde balık ya da hamster besleyen kat malikine de, başkalarını rahatsız etmese bile, yönetim planında sırf hayvan besleme yasağı var diye diğer kat maliklerince dava açılabilir ve hayvan beslenmemesine karar verilebilir gibi anlamsız ve faydasız bir sonuç ortaya çıkacaktır. Keza, bilimsel araştırmalar da göstermektedir ki, ev ve süs hayvanları, yalnızlık duygusunu ve depresyonu azaltmakta ve tedavi-terapi amaçlı beslendiğinde

---

[198] Yarg. HGK., 19.02.1982 tarihli ve E:1981/5-780-K:1982/131 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.03.2023). Bu karar ile özetle, "*dava konusu olayda yönetim planının 5. maddesiyle, kat maliklerinin, kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek ve tavuk gibi hayvanları beslemeleri açıkça men edilmiş bulunması itibariyle KMK'nın 28. maddesi hükmüne göre, davalı ile diğer bütün kat maliklerinin söz konusu maddenin açık hükmü karşısında bu men hükmüne 'aynen' uymak zorunluluğu altında bulundukları kabulü gerekir*" şeklindeki gerekçeyle yasağın istisnasız uygulanması gerektiğine hükmedilmiştir. Benzer yöndeki karar için bkz. Yarg. HGK., 10.11.1971 tarihli ve E:1971/5-210-K:1973/854 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.03.2023); Hatta Yargıtay, komşuları rahatsız edici hayvan (olayda doberman cinsi iki köpek) beslenmesini, kira sözleşmesinin feshi için yeterli bir sebep saymıştır. Yarg. HGK., 07.04.1982 tarihli ve E:1981/6-499-K:1982/334 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.315-318).

[199] Yarg. 18. HD., 30.05.2016 tarihli ve E:2015/10963-K:2016/8614 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.03.2023); Yarg. 18. HD., 13.01.2014 tarihli ve E:2013/16329-K:2014/71 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.03.2023); Yarg. 18. HD., 03.03.2008 tarihli ve 1736/2318 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.03.2023).

[200] Yönetim planında yer alan hayvan besleme yasağı kuralının çok katı yorumlandığı ve Hayvan Hakları Kanununa bir ekleme yapılarak, evcil hayvan beslenmesini yasaklayan yönetim planı hükümlerinin geçersiz sayılması yönünde kanuni düzenlenme yapılmasına ilişkin öneri ve açıklamalar için bkz. **AYAR**, s.78. Kanaatimizce, böyle bir kanuni düzenlenme, bu kez hayvanlardan rahatsız olanların hakkını sekteye uğratabilir, bu sebeple, kanuni düzenlemeden ziyade, Yargıtay'ın ve derece mahkemelerinin yönetim planındaki hayvan besleme yasağı ile ilgili hükümleri katı uygulamasına son vermesini ve hayvanın rahatsızlık yaratıp yaratmadığı noktasında inceleme yapılmasını sağlamak, bu yönde kamuoyu ve bakış açısı oluşturmak gerekir, ancak yine de bir kanuni düzenleme yapılacaksa, bunun HKK yerine KMK'nın 28. maddesinde yapılması daha isabetli olur.

hastaya psikolojik ve fizyolojik olarak destek sağlamaktadır[201]. O hâlde, yasak hükmü olsa dahi, dürüstlük kuralı ile hakkaniyet ilkesini dikkate alarak bir karar vermek adaletin gereğidir[202]. Zira, adaletli olmak en büyük erdemdir. Belirtelim ki, dürüstlük kuralı gibi hakkaniyetin (*aequitas*) kaynağı da Roma Hukukudur[203]. *Eskiden soyluluk yükümlü kılmaktaydı (adel verpflichtet), şimdi ise zenginlik yükümlü kılmaktadır (richesse obligesse).* Nasıl ki, rahatsızlık veren bir hayvanı besleyen kat malikine mahkemece yasak getiriliyorsa, rahatsızlık vermeyen bir hayvanın da yönetim planındaki yasaklayıcı hükme rağmen beslenebilmesine, dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesi çerçevesinde olanak tanınmalıdır. Bu bakımdan, rahatsızlık yaratmayan bir hayvanın hareketlerine katlanmak gibi bir durum da söz konusu olmaz. İşte, asıl ölçütün, hayvanın rahatsızlık verip vermemesi olduğu kabul edilirse, doğru sonuca ulaşabilmemiz muhakkaktır.

Yönetim planındaki sınırlayıcı hükme rağmen Yargıtay, nadiren de olsa, hayvanın rahatsızlık çıkarıp çıkarmadığına bakılması, çıkarmıyorsa tahliye talebinin reddedilmesi gerektiğine hükmetmektedir. Bu konuda ilk derece mahkemesince verilen ve hayvanın tahliye talebini reddeden kararı onayan Yargıtay kararında, köpeğin evcil bir hayvan olduğu, yaşama alanının ev olduğu, davacı site yönetiminin iddiasını sadece yönetim planındaki yasaklayıcı hükme dayandırdığı, mahkemece verilen ret kararında bir isabetsizliğin bulunmadığı vurgulanmıştır[204].

Belki akıllara şu soru gelebilir: Yönetim planındaki hayvan besleme yasağı kuralı hiçbir şekilde uygulanmayacaksa, plana böyle bir yasak koymanın anlamı ve hükmü nedir? Özellikle, bu yasağın konulduğu yerlerde oturmayı tercih edenlerin kendilerine saygı duyulmasını nasıl sağlamak gerekir? Kanaatimizce, yönetim planında yasak hükmünün bulunmadığı hâllerde bir üstteki açıklamalarımıza göre mesele ele alınmalı,

---

[201] **ARZU ÇAKICI/ MEHMET KÖK**, "*Hayvan Destekli Tedavi*", Psikiyatride Güncel Yaklaşımlar (Current Approaches in Psychiatry) Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 1, 2020, s.118 vd.

[202] Iustitia Virtim regina (*Adalet erdemlerin kraliçesidir*). (**HELVACI/ TOPUZ**, s.35).

[203] **HAVVA KARAGÖZ**, "*Roma Hukukunda Adalet (Iustitia) ve Hakkaniyetin (Aequitas) Anlamı ve Gerçekleşme Biçimi*, YÜHFD, Cilt 7, Sayı 1, İstanbul 2010, s.35 vd.; **TALYA ŞANS UÇARYILMAZ**, "*Roma Hukukunda Sözleşmesel Bona Fides (Dürüstlük Kuralı) Kavramı ve Çağdaş Hukuka Etkisi*", TBB Dergisi, Sayı 135, 2018, s.335 vd. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2018-135-1760, erişim tarihi: 01.03.2023).

[204] Yarg. 18. HD., 11.09.2014 tarihli ve 6465/12547 sayılı kararı ve İstanbul Anadolu 12. Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.03.2013 tarihli ve 542/432 sayılı kararı için bkz. **BABAYİĞİT**, s.307 vd.

yani öncelikle hayvandan kaynaklı rahatsızlığın varlığı tespit edilmeli ve katlanma sınırını aşan ve çözüm de bulunamadığı hâllerde hayvanın tahliyesine karar verilmelidir. Burada hoşgörü seviyesini yüksek tutmak önemlidir. Yönetim planında yasaklayıcı hükmün bulunduğu hâllerde ise, yine hayvanın rahatsızlık yaratıp yaratmadığı tespit edilmeli ve fakat, hoşgörü sınırı ilk durumdaki kadar yüksek tutulmalı, yani olağan veya küçük ama her hâlükârda haklı bir rahatsızlık hâlinde hayvanın tahliyesine karar verilmelidir. Her iki hâlde de başvurulacak yöntemin dürüstlük kuralına tabi olacağı şüphesizdir. Böylece, yönetim planında yasaklayıcı hükmün varlığı veya yokluğu, farklı bir değerlendirmeyi gerektirmeli ve sonuca ulaştırmalıdır. Bu sebeplerle Yargıtay'ın, eski tarihli Genel Kurul Kararları aksine yeni yaklaşımlar ve hayvan sevgisi ışığında, çağın gereklerine ve ihtiyaçlarına uygun, hakkaniyetli karar alması gerektiğini düşünüyoruz.

Yine, yönetim planında hayvan beslenmesine ilişkin bir hüküm bulunmadığı veya hayvan beslenmesine imkân veren açık bir hükmün bulunduğu hâllerde, kat malikleri kurulunca KMK'nın 28/3. maddesi uyarınca hayvan beslenmesinin yasak olduğuna dair bir karar alınıp yönetim planı değiştirilebilir[205]. Bu durumda dahi, kat maliklerinin hayvan sevgisine ve beslemesine ilişkin dürüstlük ve hakkaniyet ilkeleri ekseninde yaklaşım şarttır. Zira, kurul kararının alındığı vakit yasaklayıcı yönde oy kullanan bir kat maliki, daha sonraları ev ve süs hayvanı beslemek isterse, yani çelişkili davranış yasağına girmeden fikri değişirse, bu karar engelleyici olacaktır. Hâlbuki, insanların hayvan sevgisi ve besleme isteği yaşa, konuma, çocuklara, ihtiyaca göre değişkenlik gösterebilir. Keza, taşındığı zamanda yasak olmadığını gören bir kat maliki, sonraki kurul kararı sebebiyle hayvan besleyemez hâle gelecektir. Bu sebeple, bir üst paragraftaki kanaatimize ve ayrıma göre değerlendirme yapılması gerektiğini bu durumlar için de düşünüyoruz.

Yasaklayıcı hükmün katı bir şekilde uygulanmasının kabul edilmesi, hakkın kötüye kullanımı sonucunu doğurması ihtimal dahilindedir. Uzun süre hayvan besleyen komşusuna ses etmeyen ve bu yönde bir dava açmayan kat malikinin, sırf hayvan sahibi ile husumetinin doğmasından veya garezinden ötürü ya da sebepsizce dava

[205] Bu karara katılmayan kat maliklerinin KMK'nın 33. maddesine göre iptal davası açma hakları bulunmaktadır.

açması hâlinde, bu davasının reddedilmesi gerekir[206]. Bir başka varsayımda, havyan rahatsızlık yaratsa dahi bağımsız bölümde oturmayan bir kat malikinin açacağı davanın TMK m.2/2 kapsamda değerlendirilmesi ve davanın reddine karar verilmesi gerekir. Zira, bu gibi hâllerde davacı kat malikinin, yönetim planından doğduğu kabul edilen hakkını amacına uygun kullandığı söylenemez[207]. Bu açıklamalarımız dikkate alındığında, hayvan besleme yasağının sırf yönetim planına konulması sebebiyle, plandaki diğer yasaklayıcı hükümler gibi aynı sertlikte değerlendirilmemesi ve onlarla bir tutulmaması gerekir.

Son olarak ifade edelim ki, ev ve süs hayvanının bağımsız bölümde beslenmesini engellemeyen, ancak bu hayvanların ortak alanlardaki kullanımını kısıtlayan yönetim planı hükümlerine değer vermek gerekir[208]. Örneğin, hayvanların ortak alanlarda tasmasız gezmeleri, kapıya bağlanmaları, havuza girmeleri, çocuk parkında dolaşmaları, çevreyi kirletmeleri, kat maliklerinin merdiven boşluğuna mama koymaları yönetim planı ile yasaklanabilir.

b) Diğer Evcil ve Evcil Olmayan Hayvanların Durumu

Günümüzde özenti ya da başka sebeplerle ev ve süs hayvanı dışında kalan evcil hayvanlar ile evcil olmayan hayvanların bağımsız bölümlerde beslendiğini görüyoruz. Bu sebeple, kat mülkiyetine tabi yerlerde hayvan besleme konusunu bu açıdan da değerlendirmek istiyoruz.

Basına yansıyan olaylardan görüldüğü üzere, evlerde tavuk, koyun, keçi gibi evcil hayvanlar beslendiği kadar örümcek, kertenkele, maymun, yılan, aslan, kaplan gibi çeşitli tehlikeli ve yabani hayvanlar beslenmektedir. Özellikle, yabani hayvan

[206] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, 219.

[207] **UÇKAN**, s.2877. Ayrıca bkz. Yarg. 6. HD., 06.01.1981 tarihli ve 10558/1923 sayılı kararı: "*Davacı, köpek beslendiğini, kiralanana girdikten itibaren bilmiş olmasına rağmen bunu önlemek hususunda bir talepte bulunmamıştır. Beş sene buna ses çıkarmadıktan sonra 1979 senesinde açtığı dava ile aykırılık iddiasında bulunması iyiniyet kuralları ile bağdaşan bir hâl değildir*.". (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.315). Kararda geçen iyiniyet kuralını, dürüstlük kuralı şeklinde anlamak gerektiğine şüphe yoktur.

[208] Alman İstinaf Mahkemesi, köpeğin asansörü kullanmayacağına ilişkin yönetim planındaki hükmü hukuka aykırı saymamıştır. Karar için bkz. (Saarländisches OLG, Beschluss vom 02.10.2006 - 5 W 154/06), **NART**, s.159.

beslemek, zengin ailelerin çocukları arasında bir tür yeni statü belirtisi şeklinde görülmektedir[209].

Burada ikili bir ayrım ile konuyu incelemek gerekir. Tehlikeli ve yabani olmayan, fakat ev ve süs hayvanı sınıflandırmasına da dahil olmayan[210] tavuk, koyun, keçi gibi çeşitli hayvanların bağımsız bölümlerde beslenmesi doğaları gereği uygun değildir. Kanaatimizce, bu tür hayvanların rahatsızlık verip vermediğine veya yönetim planında yasaklayıcı bir hükmün bulunup bulunmadığına bakılmaksızın bağımsız bölümden tahliyesine karar verilmelidir.

Tehlikeli ve yabani hayvanların beslenmesine gelince, bunların bizatihi varlığı rahatsızlık vericidir. Bu rahatsızlığın kaynağı da çoğunlukla korku, endişe ve güvenlik kaynaklıdır. Bunların evcilleştirilmesi, tasma takılması veya eğitime alınması imkânlar ölçüsünde söz konusu olsa bile, bu hayvanların bağımsız bölümlerde beslenmesi ulusal ve uluslararası mevzuata da aykırılık teşkil etmektedir. Gerçekten, Nesli Tehlike Altında Olan Yabani Hayvan ve Bitki Türlerinin Uluslararası Ticaretine İlişkin Sözleşme (CITES)[211] ile bu Sözleşmenin Uygulanmasına Dair Yönetmelik[212] uyarınca söz konusu hayvanların bağımsız bölümlerde beslenmelerine olanak bulunmamaktadır. Belirtilen mevzuat uyarınca bu tür hayvanların ithalatı, ihracatı, reeksportu ve denizden girişi kısacası, uluslararası ticareti denetim altına alınmıştır. Dolayısıyla, popüler kültürde beslenmesi prestij olarak değerlendirilen bu hayvanların bağımsız bölümlerde bulunması hâlinde idari yaptırım da söz konusu olur ve bu tür hayvanlara idarece el konulur[213].

---

[209] https://www.hurriyet.com.tr/gundem/bu-ne-yaban-celiski-boyle-28042924. (Erişim tarihi: 02.03.2023).

[210] Ev ve süs hayvanı sınıflandırmasına giren hayvanlar için bkz. Birinci Bölüm, § 7, I, A, 2.

[211] Convention on the International Trade in Endangered Species of Wild Flora and Fauna. 1973 yılında imzalanan bu Sözleşme, TBMM tarafından 27.09.1994 tarihli ve 4041 sayılı Kanunla uygun bulunmuş ve 20.06.1996 tarihli ve 22672 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 27.04.1996 tarihli ve 96/8125 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

[212] Nesli Tehlike Altında Olan Yabani Hayvan ve Bitki Türlerinin Uluslararası Ticaretine İlişkin Sözleşmenin Uygulanmasına Dair Yönetmelik, RG. 27.12.2001, S. 24623; Ayrıca bkz. 01.07.2003 tarihli ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu; Av ve Yaban Hayvanları ile Bunlardan Elde Edilen Ürünlerin Bulundurulması, Üretimi ve Ticareti Hakkında Yönetmelik, RG. 16.06.2005, S. 25847; Av ve Yaban Hayvanlarının ve Yaşam Alanlarının Korunması, Zararlılarıyla Mücadele Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, RG. 24.10.2005, S. 25976.

[213] Bu Sözleşme ve Yönetmeliğin uygulaması Tarım ve Orman Bakanlığınca (İl/İlçe Müdürlüklerince) yerine getirilmektedir.

B- Birbirinin Haklarını Çiğnememe Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanununun 18/1. maddesinde belirtilen genel kuralın bir diğer örneği, kat maliklerinin birbirlerinin haklarını ihlal etmemeleridir. Gerçekten, her kat malikinin diğer bir kat maliki tarafından öne sürülecek her türlü hakkına saygı göstermesi gerekir[214]. Hakka saygının gösterilmediği yerlerde huzursuzlukların ve uyuşmazlıkların yaşanması kaçınılmazdır[215].

Kat maliklerinin haklarının ihlali, her zaman sadece yapılmaması gerekeni yapma fiili şeklinde ortaya çıkmaz, bazen de yapılması gerekeni yapmaktan kaçınma şeklinde ortaya çıkabilir. Burada önemli olan husus şudur; kat maliklerinin mülkiyet hakkı sebebiyle sahip olduğu yetkileri kullanmasına kısmen veya tamamen engel olan fiillerden kaçınılması gerekir[216]. Örneğin, kat maliklerinin sadece birer otomobilinin sığabileceği büyüklükteki ortak garaja, kat maliklerinden birinin, arsa payı oranı aşmak suretiyle birden fazla otomobilini sürekli park etmesi, diğer kat maliklerinin yararlanma ve kullanma haklarını engelleyen bir fiildir[217].

Uygulamada bunun gibi pek çok sorun yaşanmaktadır. Örneğin, ortak alan niteliğindeki bahçenin ya da terasın bir kat malikince sadece kendi yararlanmasına tahsis edilerek diğerlerinin yararlanmasının engellenmesi[218], otoparkta iki araçlık yere tek aracın park edilmesi veya başka bağımsız bölüme tahsis edilmiş yere park edilmesi[219], pencere veya balkonlara takılan dikey demir parmaklıkların üst katlardaki bağımsız bölümlerin güvenliğini tehlikeye atması[220], bahçeye veya balkona dikilen ağaçlarla diğer kat maliklerinin manzarasının kapatılması[221] gibi çok çeşitli durumlarda kat maliklerinin hakları ihlal edilmekte ve onların mülkiyet hakkının

---

[214] **ARCAK**, s.383.

[215] **GERMEÇ**, s.291.

[216] **GENÇ ARIDEMİR**, s.678.

[217] **AKSAN NAR**, s.76.

[218] **ARCAK**, s.383.

[219] Yarg. 5. HD., 08.03.1982 tarihli ve 1569/2083 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.354).

[220] Yarg. 18. HD., 16.06.1997 tarihli ve 5769/6406 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.292); Yarg. 18. HD., 28.11.1985 tarihli ve 10885/12113 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.338).

[221] Yarg. 18. HD., 26.10.2010 tarihli ve 8817/13958 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 03.03.2023).

verdiği yetkileri kullanmasına sınırlama getirilmektedir. İşte bu hâllerde, KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi istenilebilmektedir.

C- Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğü

Yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanununun 28/1. maddesi uyarınca, bütün kat maliklerini ve bu arada onların külli ve cüz'i haleflerini bağlar[222]. Aynı şekilde, KMK'nın 70/1. maddesine göre yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini de bağlar[223]. Bu sebeple, KMK'nın 18/1. maddesinde yönetim planına uyma yükümlülüğü ayrıca ve özellikle düzenlenmiştir.

Yönetim planına, emredici kanun hükümlerine aykırı olmamak ve yönetim planı kapsamına giren konularda olmak kaydıyla birtakım yükümlülükler konulabilir[224]. Yükümlülüklerin konusunu, kat maliklerinin bağımsız bölümlere ve ortak alanlara ilişkin verme, yapma, yapmama ve katlanma[225] edimleri oluşturabilir. Örneğin, asansörle yük taşınamayacağı, pazar günü bağımsız bölümlere taşınmanın yasak olduğu, haftanın sadece belli günleri havuza girilebileceği gibi yönetim planına hükümler konulmuşsa, kat malikleri bu yasaklara uymak zorundadırlar. Hatta, yönetim planının etkinliğinin sağlanması amacıyla bu yükümlülüklere uyulmaması hâlinde

---

[222] **MÜLLER**, s.62 vd.; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.49 vd.; **NOMER**, Yönetim Planı, s.828 vd.; **KARAHASAN**, Yönetim Planı, s.28 vd.; **İLHAN ÖZTRAK**, "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*", AÜSBFD, Cilt 22, Sayı 03, Ocak 1967, s.113 vd. Yönetim planının kat malikleri arasında bir tür sürekli borç ilişkisi meydana getirdiği yönünde bkz. **ZEKERİYA KURŞAT**, "*Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması*", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Cilt II, İstanbul 2009, s.1177 vd. Yönetim planındaki edim yükümlülüklerinin kanunen eşyaya bağlı borç olduğu yönünde bkz. **EREL**, s.236.

[223] KMK'nın 74. maddesi gereği toplu yapılara ilişkin KMK'daki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir. Bu sebeple, yönetim planına uyma yükümlülüğü toplu yapılardaki kat malikleri için de geçerlidir.

[224] **MÜLLER**, s.63; Yönetim planının amacı hakkında ayrıca bkz. **TINA PETER-RUETSCHI**, Erfahrungen mit dem Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und Anregungen, 3. Auflage, Zürih 1973, s.6 vd.

[225] Katlanma borcu, öğretide, borçlu, itiraz etme veya karşı koyma hakkını kullanmadığı için yapmama borcunun bir türü olarak kabul edilmektedir. Zira, katlanma borcunda da, yapmama borcunda olduğu gibi borçlunun borcu, hareketsiz kalmaktır. Aradaki fark sadece, yapmama borçlarında borçlu, kendi hukuk sahasında hareketsiz kalırken, katlanma borçlarında, bir başkasının kendi hukuk sahasına yaptığı müdahalelere karşı hareketsiz kalmasıdır. Konu hakkında bkz. **MUSTAFA DURAL**, "*Akitten Doğan Yapmama Borçları*", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl 1970, Cilt: 4, Sayı: 6-7, s.12.

uygulanabilecek yaptırımlara da yer verilebilir[226]. Elbette, emredici hükümlere aykırı olarak yönetim planına konulan hükümler geçerli olmaz[227].

Yönetim planındaki hükümlere aykırı davranan kat maliklerine karşı KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesi talep edilebilir. Örneğin, yönetim planının yasakladığı işlerin işyeri nitelikli bağımsız bölümlerde yapılması mümkün değildir[228]. Böyle bir yasağa rağmen açılan işyerinin tahliyesine karar verilmelidir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır: Yönetim planındaki hükmün, KMK m.18/1'e aykırılık taşımaması gerekir. Yargıtay'ın konu ile ilgili verdiği bir kararında, yönetim planında yer alan "*dükkân ve deponun her türlü işyerine kiraya verilebileceğine ve gürültülü şekilde kullanılabileceğine*" dair hükmün, KMK'nın 18/1. maddesinde belirtilen rahatsızlık vermeme yükümlülüğüne aykırı olduğuna dikkat çekilerek diğer kat maliklerinin gürültülü işyerlerine katlanmak zorunluluğunun bulunmadığı belirtilmiştir[229].

II- ANAGAYRİMENKUL İLE ORTAK YERLERE İLİŞKİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi "*Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk*" kenar başlığıyla birden fazla konuyu düzenlemektedir. Kat

---

[226] **GENÇ ARIDEMİR**, s.683. Örneğin, yönetim planında "*havuza pazartesi günü girmek yasaktır*" şeklindeki yükümlülüğü ihlal eden bir kat malikinin iki gün havuza girmesi yasaklanabilirse de, yönetici/yönetim kurulunca belli bir miktar (idari) para cezası kesileceğine dair yönetim planı hükmünün geçerli olduğunu düşünmek imkânsızdır. Zira, (idari) para cezası, cezaların kanuniliği ilkesi gereği ancak kanunla konulabilir. Yönetim planına konulan cezai şartların değerlendirilmesi ve sonuçları hakkında bkz. **HERDEM BELEN**, "*Kat Mülkiyetinden Yönetim Planına Cezai Şart Konulması*", Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan, Cilt I, İstanbul 2001, s.499 vd., (*Cezai Şart*); Ceza koşulu ve uygulaması hakkında geniş bilgi için ayrıca bkz. **H. OSER/ W. SCHÖNENBERGER**, İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi, Madde 110-183 (TBK. 109-181), (Çev. Ferid Ayiter), Ankara 1950, s.952 vd. (*Şerh*); **MARTEN**, s.184 vd.; **TERCIER/ PICHONNAZ/ DEVELİOĞLU**, s.475 vd.; **BURCU YAĞCIOĞLU**, Türk ve İsviçre Hukuku'nda Ceza Koşulu (Cezai Şart), Ankara 2019, s.19 vd.; **TUNÇOĞMAĞ**, s.853 vd.; Ayrıca bkz. Dördüncü Bölüm, § 26, I.

[227] **AKSAN NAR**, s.77.

[228] Yarg. 18. HD., 16.02.1993 tarihli ve E:1992/13569-K:1993/1776 sayılı kararı; Yönetim planında yasaklayıcı hüküm varsa bağımsız bölümde tüpgaz ticaretinin, ruhsatlı olsa da yapılamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 02.06.1994 tarihli ve 4753/7421 sayılı kararı. Her iki karar için bkz. **KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.339-343. Avukatlık ve mali müşavirlik büroları için getirilen özel hükümler saklıdır. Bu konuya aşağıda ayrıca değineceğiz. Bkz. Birinci Bölüm, § 7, IV, F, 2.

[229] Yarg. 5. HD., 08.02.1992 tarihli ve 291/930 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.03.2023).

mülkiyeti ilişkilerinde özellikle bu maddenin uygulanmasından kaynaklı pek çok sorun yaşanmaktadır. Maddede düzenlenen borç ya da yükümlülük, içerik bakımından bir "kaçınma borcu"dur[230]. Maddenin birinci fıkrasında kat maliklerinin, anagayrimenkulün bakımını yapmaya ve mimarı durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur oldukları hükme bağlanmıştır. Bu hüküm ile, kat maliklerinin temelde iki tür yükümlülüğü düzenlenmektedir. Bunlar; bakım ve koruma yükümlülükleridir.

Maddenin ikinci fıkrasında, kat maliklerinin, anagayrimenkulün ortak yerlerine ilişkin yükümlülüğü düzenlenmekte ve bu yerlerde inşaat, onarım ve tesislerin, değişik renkte dış badana veya boya yaptırmanın hangi şartlar altında yapılabileceği belirtilmektedir.

Yine, söz konusu ikinci fıkrada, kat maliklerinin, kendi bağımsız bölümlerinde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamayacağı hususu ve bunun istisnası açıklanmaktadır.

Maddenin üçüncü fıkrasında ise, her kat malikinin, anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumlu olduğu düzenlenmektedir. KMK'nın 19. maddesi dışındaki çeşitli maddelerinde de kat maliklerinin yine ortak yerlerde onarım ve değişiklik yapmalarına dair düzenlemeler bulunmaktadır. Bunların yanında, kat maliklerinin inşaat ve onarım açısından İmar Kanunu gibi çeşitli kanunlardan doğan kamu hukuku ve özel hukuk kısıtlamalarına ve yükümlülüklerine de uymaları muhakkaktır. Tüm bunları aşağıda ayrı ayrı değerlendireceğiz.

B- Anagayrimenkulün Bakımı ile Mimarı Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/1 hükmü ile kat malikleri, öncelikle anagayrimenkulün bakımını yapmakla yükümlü tutulmaktadırlar. Anagayrimenkul, KMK'da "*kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*" olarak tanımlanmıştır (KMK m.2/a)[231]. Hâlbuki anagayrimenkul, taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan ve TMK m.704 ile m.998'de belirtilen arazi ve onun üzerinde yer alan bağımsız bölümler, ortak yer

[230] **AYBAL/ SANAL**, s.129.

[231] Tanımın yanlış yapıldığına dair açıklamalar için bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.10.

ve tesisler ile eklentilerden oluşan bir bütünü ifade etmektedir[232]. Bu sebeple, kat malikleri bu kapsamda sayılan tüm yapıların (anayapı, bağımsız bölüm, ortak yerler, eklentiler) bakımını yapmakla yükümlüdürler[233].

Anagayrimenkulün bakımını yapma süreklilik getiren bir yükümlülüktür. Kat malikleri, anagayrimenkulün kullanılmasında özenli davranmak, bu bağlamda tüm yapıların temiz tutulmasını, bozulan araç ve gerekçelerin gecikmeksizin onarılmasını, daima çalışır durumda tutulmasını sağlamak zorundadırlar.

Kat malikleri, anagayrimenkule zarar verecek şekilde kullanımdan kaçınmakla yükümlü oldukları gibi düzenli bakımları da yapmak mecburiyetindedirler. Örneğin, kış aylarına girmeden bacaların bakımının yapılması, çatıların temizlenmesi, her yıl düzenli bir şekilde asansör bakımının yapılması[234], su borularının tıkanmaması için gerekli önlemlerin alınması gibi henüz bir zarar doğmadan yapmaları gereken bakımlar vardır[235]. Bu açıdan, kat maliklerinin anagayrimenkule gösterecekleri özen süreklilik arz etmektedir. Kat maliklerinin anagayrimenkuldeki ortak yerlerin bakımı amacıyla yapacakları giderler, genel giderler kapsamında olacaktır. Bu giderlerin KMK m.20/1-b uyarınca aksi kararlaştırılmamışsa, her kat malikince arsa payı oranında karşılanması gerekir[236].

Yine, KMK'nın 19/1. maddesinde düzenlenen koruma yükümlülüğü anagayrimenkulün mimari durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını korumayı kapsamaktadır. Kat malikleri bu korumayı titizlikle yerine getirmek zorundadırlar.

Maddede belirtilen mimari durumu koruma yükümlülüğü, anagayrimenkulde onaylı projesi dışına çıkılarak imar hukuku kurallarına aykırı şekilde her türlü yapım, onarım ve değişikliğin yapılamamasına ilişkindir[237]. Gerçekten, kat mülkiyeti kurulurken ilgili idare (çoğunlukla belediye) tarafından onaylı mimari proje tapu müdürlüğüne ibraz

---

[232] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti Hukuku, s.56; **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s.30; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.31.

[233] **GENÇ ARIDEMİR**, s.724.

[234] Asansörlerin bakım zorunluluğu hakkında ayrıca bkz. Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği, RG., 04.05.2018, S. 30411; Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği, RG., 06.04.2019, S. 30737.

[235] **GERMEÇ**, s.312.

[236] **AYAR**, s.87; **ÜREM**, s.68 vd.

[237] **GERMEÇ**, s.315.

edilir (KMK m.10/3). İşte, KMK'nın 19/1. maddesinde belirtilen mimari durumu koruma yükümlülüğü ile bu projeye aykırı işlem yapılamayacağı belirtilmektedir.

Onaylı mimari projeye uygun yapılmış anagayrimenkulde, zaman içerisinde değişiklikler veya onarımların yapılması gerekebilir[238]. Bunun için öncelikle bütün[239] kat maliklerinin muvafakatini taşıyan ve imar mevzuatına uygunluğu belediyece onaylanan bir değişiklik projesinin[240] yapılması gerekir. Onaylı mimari projeye aykırılık oluşturacak değişiklikler KMK'nın 19/2. maddesinde düzenlenen beşte dört çoğunlukla değil, sadece tüm kat maliklerinin rızası alındıktan sonra gerçekleştirilebilir[241]. Bu şekilde bir muvafakat olmadan yaptırılan ve onaylattırılan değişiklik projesinin geçerliliği bulunmadığı gibi diğer kat maliklerini de bağlamaz[242]. Gerekli muvafakat alınmadığı hâlde değişiklik ya da onarım yapılmışsa, kat malikleri

[238] Onaylı mimari projenin kamu düzenini ilgilendirdiği ve mahkemece resen dikkate alınmasının zorunlu olduğu yönünde bkz. Yarg. HGK., 14.04.1978 tarihli ve E:1977/5-334-K:1978/325 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[239] Anayapının onaylı projesini değiştirecek şekilde bir tesis ve bölüm yapılmasının tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar ile mümkün olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 14.10.2015 tarihli ve 716/14351 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[240] Anataşınmazın onaylı mimari projesinde olmayan çatının yapılması tüm kat maliklerinin muvafakati ile çizdirilip belediyece onaylanacak değişiklik projesi ile olanaklıdır. Böyle bir proje yoksa, mahkemece kat maliklerinin iradesi yerine geçilerek projede olmayan çatının yapılmasına izin verilemez. Bkz. Yarg. 18. HD., 11.02.2013 tarihli ve 953/1630 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[241] "*Onaylı mimari projeye aykırılık oluşturacak değişiklikler, ancak tüm kat maliklerinin rızası alındıktan sonra gerçekleştirilebilir. 5711 sayılı Kanun ile KMK'nın 19/2. maddesinde yapılan değişiklik, anataşınmazdaki esaslı proje değişikliğini gerektirmeyen basit tamirat ve tadilatlar için öngörülmüştür. Yargıtay uygulamalarında ise onaylı projede yapılacak esaslı tadilatlar için ise kat maliklerinin oybirliği aranmaktadır. Zira, kanun koyucunun beşte dört değişikliğindeki amacının kamu düzeni ile doğrudan ilgili olan mimari projeye aykırılık oluşturacak iş ve işlemler için kat maliklerinin çoğunluğunun rızasının alınmasının yeterli olduğu söylenemez. Bağımsız bölümlerde balkonların pvc ile kapatılması kat maliklerinin 4/5'inin yazılı rızası ile mümkün ise de, ortak alanlardan olan binanın dış duvarının yıkılarak balkonun mutfağa eklenmesi, geri kalan balkon kısmına eklenen kısımdan kapı açılması şeklinde yapılan imalatların, onaylı mimari projesine aykırılığı sabit ve esaslı tadilat olduğu kabul edilerek Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18 ve 19. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre anayapının onaylı projesini değiştirecek şekilde bir tesis ve bölüm yapılmasının tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar ile mümkün olduğu sonucuna varılmıştır*.". Yarg. HGK., 18.01.2022 tarihli ve E:2017/1996-K:2022/5 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[242] Mimari projeye aykırı inşaata muvafakat verilip bunun projeye bağlanması muvafakatte bağlanmışsa, proje onaylanmadıkça kat malikinin bu muvafakatle bağlı olmayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 06.10.1997 tarihli ve 8578/8730 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023); Kat maliklerinin tümünün muvafakatini taşımayan değişiklik projesinin geçerliliği ve bağlayıcılığının bulunmadığı yönünde bkz. Yarg. HGK., 06.11.1985 tarihli ve E:1984/5-349-K:1985/878 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

hâkimin müdahalesini talep edebilirler ve mahkemece durumun eski hâle getirilmesine karar verilir [243].

Belirtmek gerekir ki, anagayrimenkulün en başından itibaren onaylı projesine aykırı yapılması da söz konusu olabilir. Böyle bir ihtimalde, bunun sonradan projeye uygun hâle getirilmesi, ancak yapının statiğini bozmaması ve davacı kat malikinin davayı açmakta hukuki yararının[244] bulunması şartıyla mümkündür[245].

Kat malikleri, ayrıca, anagayrimenkulün güzelliğini titizlikle korumak zorundadırlar. Kat malikleri bu çerçevede, anagayrimenkulün çirkin görünmesine yol açacak eylemlerden kaçınmalı, estetiği ve görünüşü korumalıdırlar. Örneğin, bağımsız bölümlerin dış duvarlarının veya pencerelerinin farklı renge boyanması, çirkin biçimde güneşlik (panjur) takılması ya da farklı tipte/renkte pencere taktırılması[246], anagayrimenkulün görünümü bozacak şekilde reklam ve benzeri tabelanın asılması, rahatsız edici şekilde anten veya klima ünitesi konulması[247] gibi pek çok durum uygulamada sıklıkla karşılaşılan anagayrimenkulün güzelliğini (dış cephenin görüntüsünü) bozan eylemler arasındadır.

Kat malikleri m.19/1 kapsamında anagayrimenkulün sağlamlığını da korumakla yükümlüdürler. Kat malikleri ortaya çıkan her türlü hasarı onarmanın yanında

---

[243] **GERMEÇ**, s.314.

[244] Hukuki yarar hakkında geniş bilgi için bkz. **EMEL HANAĞASI**, Davada Menfaat, Ankara 2009, s.9 vd.

[245] Yarg. 18. HD., 15.04.1994 tarihli ve 2555/5010 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023). Bu karara göre "*mimari projeye aykırılığın giderilmesi, yapının statiğini bozacaksa, davacı kat malikinin binanın projeye uygun hâle getirilmesini istemekte hukuki yararı yoktur.*". Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 09.02.1995 tarihli ve 1033/1679 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[246] "*Dava konusu edilen bağımsız bölümün doğu cephesinde bulunan 3 ve batı cephesinde bulunan 2 adet pencereye kahverengi panjur takıldığı ve panjur kutularının pencere boşluğu içine değil de pencerenin üst tarafına bina cephe duvarına monte edilmek suretiyle dışarıya diş yaparak estetik bütünlüğü bozduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece; yukarıda açıklanan hususlar ve anataşınmaz kat malikleri kurulunun beşte dört çoğunlukla almış oldukları bir kararın da bulunmadığı dikkate alınarak, toplanan delillere göre davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken; delillerin takdirinde yanılgıya düşülerek davanın reddine ilişkin hüküm kurulması doğru görülmeyip bozmayı gerektirmiştir*." Karar için bkz. Yarg. 20. HD., 25.09.2018 tarihli ve E:2017/2188-K:2018/5957 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

[247] Yarg. 20. HD., 17.01.2019 tarihli ve E:2017/5345-K:2019/211 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023); Yarg. 20. HD., 05.10.2017 tarihli ve 4796/7370 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.03.2023).

meydana gelme ihtimali bulunan hasarlar için de önlem almak zorundadırlar[248]. Bu kapsamda özellikle deprem riskini azaltmak amacıyla statik ve teknik açıdan gerekiyorsa anagayrimenkulün güçlendirilmesi de yapılmalıdır. Güçlendirme konusunu aşağıda ayrıca ele alacağız[249].

Tıpkı bakım borcunda olduğu gibi anagayrimenkulün mimarı durumu, güzelliği ve sağlamlığını korumak için de kat maliklerince yapılacak giderler genel giderler kapsamında olur. KMK m.20/1-b uyarınca aksi kararlaştırılmamışsa, bu giderlerin her kat malikince arsa payı oranında karşılanması gerekir[250].

C- Ortak Yerlerde ve Bağımsız Bölümlerde Değişiklik Yapmama Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanununun 5711 sayılı Kanun ile değişik 19/2. maddesinin birinci cümlesine göre "*kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. (...)*"[251].

Bu hüküm ile düzenlenen konunun, daha sonra KMK'nın 42/1. maddesinde tekrar edildiğini görüyoruz. Gerçekten, KMK m.42/1'e göre, "*kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hâle konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.*". KMK m.42 hükmü, m.19/2'ye göre özel nitelikte bir düzenlemedir. Bunun dışında, çok masraflı ve lüks olan yenilik ve ilaveler KMK'nın 43. maddesinde, bağımsız bölüm ilavesi ise 44. maddesinde düzenlenmektedir[252]. Görüldüğü üzere,

---

[248] **ARCAK**, s.418.

[249] Güçlendirme için bkz. Birinci Bölüm, § 7, II, D

[250] **AYAR**, s.87; **ÜREM**, s.68 vd.

[251] Değişikliklere ilişkin eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.53 vd. Yazarlar, 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin yerinde olmadığını, oybirliği ile karar alınmasını gerektiren eski metnin doğru bir düzenleme olduğunu, oybirliği yerine beşte dörde düşürülmüş oy çokluğunun hatalı olduğunu belirterek şu örneği vermektedirler: Sıkça rastlanılan bir husus olarak binanın (anayapı veya blok) dış cephe renginde tek bir kat maliki balkon cephesine ilişkin olsa da değişiklik yapmamalıdır. Bunun için eskiden olduğu gibi oybirliği ile karar alınmalıdır. Bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.56.

[252] Faydalı nitelikteki yapı işleri ile çok masrafı veya lüks nitelikteki yapı işleri ve bağımsız bölüm ilavesi konuları için bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.745 vd.; **GERMEÇ**, s.1060 vd.; **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.964 vd.

KMK'nın 19/2. ve 42/1. maddelerinin düzenleme konuları birbirinden farklı olup, bu maddelerde düzenlenen iş ve işlemlerin birbirinden dikkatlice ayrılması gerekir[253]. Kanun koyucu ise, her iki maddenin ayrımını kesin çizgilerle belirlememiştir. Bu sebeple, kanuni amaç veya menfaat ölçütü dikkate alınarak bir ayrım yapılabilir[254].

Kat maliklerinin ortak yerlerde yapabilecekleri işler, KMK m.19/2'de inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırma işleri (kısaca yapı işleri) kazuistik olarak sayılmıştır. Amaç ölçütüne göre KMK m.19/2'nin uygulanması için ortak yerdeki o yapı işinin m.42/1 kapsamında sayılmaması gerekir. Anagayrimenkulün korunması ve ekonomik işlevinin sürdürülmesi için yapılması zorunlu işler, KMK'nın 19/2. maddesi kapsamında değerlendirilir. Buna karşılık, ortak yerde yapılacak yapım işi faydalı nitelikteyse bu hâlde KMK m.19/2 değil, m.42/1 hükmü uygulanır[255].

Yapım işinde hangi maddenin uygulanacağına karar verilirken ayrıca menfaat ölçütü de dikkate alınabilir. Örneğin, ortak alan olarak terasın kapatılması daha çok en üst kattaki kat malikinin menfaatine olabilirken alt kattaki kat malikine bu işin bir faydası olmayabilir. Dolayısıyla, eğer yapı işi, sadece bir kat malikine yarar sağlıyorsa ve/veya onun tarafından yapılmak isteniyorsa KMK m.19/2'ye göre hareket edilmelidir[256]. Ortak yerdeki bu yapı işi kat maliklerinin çoğunun ya da ortak yeri kullanma hakkı bulunan kat maliklerinin menfaatine olacaksa ve/veya bu iş ortak yönetim tarafından yapılacaksa, bu hâllerde KMK m.42/1'in uygulanacağını kabul etmek uygun olur[257].

Ancak, hangi ölçüt dikkate alınırsa alınsın her iki maddenin uygulama alanının farklı olduğu ve her somut olayın özelliğine göre hangi maddenin uygulanacağını tespit etmek gerekliliği unutulmamalıdır. Bir yapı işinin KMK m.19/2'nin mi yoksa m.42/1'in mi kapsamına girdiği tespit edilemiyorsa, bu durumda m.19/2'ye öncelik verilmesi kabul edilebilir[258].

---

[253] **ÖZMEN/ KIR**, s.55-56.

[254] **GENÇ ARIDEMİR**, s.732-735.

[255] **ÖZMEN/ KIR**, s.56.

[256] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.180; **AKSAN NAR**, s.87; **ERTAŞ**, Şerh, s.177.

[257] **GENÇ ARIDEMİR**, s.735.

[258] **ÖKTEM ÇEVİK**, s.155.

KMK'nın 19/2. maddesinde, bir kat malikinin ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını alması zorunludur[259]. Bu değişiklikler, onaylı mimari projede bulunan ve imar mevzuatına aykırılık barındırmayan değişikliklerdir[260]. Hâlbuki, KMK m.19/1 kapsamına giren işlerde, onaylı proje değişikliği ve tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar gerekir. Örneğin, ortak alana kamera koyulması[261], balkonun kapatılması[262], ortak alan bahçenin[263] çitle çevrilip sebze ekilmesi[264], çekme katın tam kata çevrilmesi[265] için kat maliklerinin beşte dört oranında rızası gerekir. Bu yazılı rızanın alınması için mutlaka kat malikleri kurulu kararı alınmasına gerek yoktur. Maddede bahsedilen yazılı rıza, kat malikleri birliğinden alınır. Diğer bir ifadeyle, kat malikleri kurulu toplanmadan kat maliklerinin nitelikli çoğunluğunu oluşturan irade beyanlarının yazılı metne dökülmesi yeterlidir[266]. Elbette, kurulda da böyle bir karar alınması mümkündür. Buna karşın, KMK m.44 uyarınca bağımsız bölüm eklenmesi söz konusuysa, kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar

---

[259] 5711 sayılı Kanun öncesinde oybirliği şartı bulunmaktaydı. Oybirliğinin kaldırılmasına dair madde gerekçesi "*Ana taşınmazın ortak yerlerinde yapılacak 'onarım' bütün kat maliklerinin rızası ile yapılabilmektedir. Ancak, çok özel durumlarda ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar vermesi ve acilen onarılması gerekmesi veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olması ve bu durumun mahkemece tespit edilmiş olması* hâlinde*; onarım ve güçlendirmenin esas projesine veya tekniğine uygun biçimde yapılması hususunda kat maliklerinin tamamının rızasının aranmayacağına ilişkin hüküm getirilmiştir.*" şeklindedir. (https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf, erişim tarihi: 09.03.2023).

[260] **ÇAKIR**, s.795.

[261] Yarg. 20. HD., 06.12.2018 tarihli ve 2277/7965 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[262] Balkonun kapatılması KMK'nın 19. maddesi gereği 4/5 çoğunluk ile mümkün ise de bu durum balkonun kapalı alan hâline getirilmesine dair olup, odalar ile balkon arasındaki duvarın yıkılıp kullanılması mimari proje değişikliği gerektirir ve (*ancak KMK m.19/1 uyarınca*) kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkündür. Bkz. Yarg. 18. HD., 02.05.2016 tarihli ve E:2015/9972-K:2016/7042 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[263] Kat mülkiyeti açısından bahçenin niteliği hakkında bkz. **ETEM SABÂ ÖZMEN**, "*Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayırımı İçerisinde Yeri*", TBB Dergisi, Sayı 1990/1, s.73 vd.

[264] Yarg. 18. HD., 09.02.2015 tarihli ve 12750/1628 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[265] Yarg. HGK., 28.01.2004 tarihli ve E:2004/18-3-K:2004/41 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[266] **ÖZMEN/ KIR**, s.57; Mimari projeye aykırı olarak ortak yerde yapılan değişikliğe verilen muvafakatin yazılı belge ile kanıtlanmasının zorunlu olduğu, sözlü muvafakat verildiğine ilişkin ileri sürüşün tanık anlatımlarıyla kanıtlanmasının mümkün olmadığı yönünde bkz. Yarg. HGK., 08.06.1994 tarihli ve 13-55/395 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023); Kat malikinin projeye aykırılıklara uzun süre karşı çıkmamış olmasının, buna muvafakat ettiği anlamına gelmeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 28.10.1997 tarihli ve 7944/9861 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

vermesi gerekir, yani kurulun toplanması gerekir, elden bir belge dolaştırılarak karar alınması mümkün değildir[267].

KMK m.19/2'de aranan rıza, onarımdan önce verilebileceği gibi daha sonra onay (icazet) şeklinde de verilebilir. Birden çok bağımsız bölümü bulunan kat malikinin ise Yargıtay'a göre, kat malikleri kurulu kararı alınması söz konusu olmadığı için bağımsız bölüm sayısı dikkate alınmadan bir oy hakkı vardır[268]. Verilen rızaya rağmen dava açılması dürüstlüğe aykırı değerlendirilir[269]. Ancak rızanın verilmesinde irade bozukluğu (örneğin aldatma) varsa veya verilen rızaya aykırı bir iş yapılmışsa, rıza veren kat malikinin dava açma hakkı bulunur.

Yargıtay'a göre, onaylı mimari projenin değiştirilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile karar vermeleri gerekirken, ortak alanda onaylı mimari projeye uygun değişikliklerin kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile yapılabilmesi mümkündür[270]. Dolayısıyla, kat maliklerinin onaylı mimari projeye aykırı olarak veya ortak alan bakımından onaylı projeye uygun ancak beşte dördünün yazılı rızası olmadan yaptıkları yapılara karşı hâkimin müdahalesi istenebilir ve elatmanın önlenmesi ile eski hâle getirme talep edilebilir[271].

---

[267] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.660.

[268] **GENÇ ARIDEMİR**, s.739; Ayrıca bkz. Yarg. 18. HD., 19.03.2015 tarihli ve 3496/3953 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[269] Kat malikinin çatıda değişiklik yapılmasına muvafakat verdikten sonra yapılan değişikliğin eski hâle getirilmesini istemesinin objektif iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 21.02.1995 tarihli ve 1845/2305 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023). Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 18.06.1998 tarihli ve 6071/7418 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[270] "*Davaya konu 6, 9, 10, 22 ve 28 numaralı bağımsız bölümlerde balkonların pvc ile kapatılması kat maliklerinin 4/5'inin yazılı rızası ile mümkün ise de, ortak alanlardan olan binanın dış duvarının yıkılarak balkonun mutfağa eklenmesi, geri kalan balkon kısmına eklenen kısımdan kapı açılması şeklinde yapılan imalatların, bilirkişi raporu ile belirlendiği üzere onaylı mimari projesine aykırılığı sabit ve esaslı tadilat olduğu anlaşılmıştır. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanununun 18 ve 19. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre anayapının onaylı projesini değiştirecek şekilde bir tesis ve bölüm yapılmasının tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar ile mümkün olduğu kanaatine varılmıştır*.". Karar için bkz. Yarg. HGK., 18.01.2022 tarihli ve E:2017/1996-K:2022/5 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 09.03.2023).

[271] **AYAR**, s.91.

Uygulamada, hakkaniyet gereği KMK m.19/2 uyarınca diğer kat maliklerinin rızasının aranmadığı bazı işler bulunmaktadır[272]. Örneğin, çatıya anten takılması böyledir[273]. Mimari projede yer almamasına karşın anagayrimenkulün ortak yerlerine (çatıya veya terasa) güneş enerjisi ile su ısıtma sisteminin kurulması mümkündür[274]. Yine, güneş ve rüzgârdan korunmak amacıyla anagayrimenkulün estetiğini bozmadan bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerine panjur takılabilir[275]. Yönetim planı ile bir yasaklama söz konusu değilse, işyerini tanıtma ve reklam amacıyla bina cephesinin dış görünümünü ve estetiğini bozmamak, ait olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmamak, diğer kat maliklerini rahatsız etmemek kaydıyla tabela ve reklam panosu asılabilir[276].

KMK'nın 19/2. maddesinin ikinci cümlesine göre, iki hâlde kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınmasına gerek bulunmamaktadır. Buna göre, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin[277] zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması hâlinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

Diğer taraftan, kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde mülkiyet hakkının kendilerine tanıdığı yetkileri kullanabilir ve KMK m.19'da belirtilen hususlara aykırı

---

[272] **ÇAKIR**, s.799.

[273] Anagayrimenkulün estetiğini bozmayan, kapladığı alan arsa payı ile oranlı olan, diğer kat maliklerinin antenlerine yer bırakan ve zarar vermeyen hâllerde anten takılması için diğer kat maliklerinden rıza alınmaz.

[274] Diğer kat maliklerinin rızası aranmaksızın güneş enerjisi ile su ısıtma sisteminin kurulabilmesi için; sistemin hiçbir şekilde anayapıya zarar vermemesi, anayapının estetiğini bozmaması, kat malikinin arsa payı ile oranlı bulunması, anayapıdaki diğer bağımsız bölümlerin de bu sistemi kurmalarına yetecek bir alanın bırakılmış olması, tesisten su sızıntısı ve benzeri arızalarla diğer bağımsız bölümlere gelebilecek bir zarar konusunda gerekli önlemlerin alınmış bulunması zorunludur. Konu hakkında geniş bilgi için bkz. **GERMEÇ**, s.323.

[275] Yarg. 18. HD., 26.04.2012 tarihli ve 3150/4501 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.03.2023); Karş. Yarg. 18. HD., 02.11.1998 tarihli ve 10424/11879 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.03.2023).

[276] Kat malikleri kurulunca dış duvara tabela asılması yasaklamışsa buna uyulmasının zorunlu olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 18.04.2016 tarihli ve E:2015/8129-K:2016/6069 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.03.2023).

[277] Güçlendirme için bkz. Birinci Bölüm, § 7, II, D; Ayrıca bkz. **ABDÜLKADİR ARPACI**, "*Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış*", YÜHFD, Cilt 6, Sayı 1, Y. 2009, s.86 vd.

olmamak kaydıyla dilediği değişikliği yapabilirler[278]. Genel kural böyle olmakla beraber, KMK'nın 19/2. maddesinin son iki cümlesine göre kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamazlar. Öyleyse, bir kat maliki, anayapıya zarar vermemek koşuluyla, diğer kat maliklerinin rızasına bağlı olmaksızın kendi bağımsız bölümünde onarım, tesis ve değişiklik yapabilir[279]. Örneğin, bağımsız bölümün iki odasını ayıran duvarı kaldırarak tek bir odaya dönüştürebilir veya mutfakla odayı birleştirebilir. Önemli olan bu işlerin anayapıya zarar vermemesidir. Anayapıya zarar verilmesi söz konusu ise, diğer kat maliklerinin hâkimin müdahalesini talep etmeleri mümkündür.

Ayrıca, kat malikleri tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızası ile onarım, tesis ve değişiklik yapılabilirler (KMK m.19/2-son cümle). Ancak, burada da önemli olanın, bu değişikliklerin anayapıya zarar vermeyecek şekilde yapılması gerektiğidir. Örneğin, anayapıya zarar vermeden yan yana bulunan iki bağımsız bölümün arasında bulunan duvarın kaldırılarak bunların birleştirilmesi mümkündür. KMK'nın 74. maddesinin atfı sayesinde KMK m.19 hükmü, toplu yapılar açısından kıyas yoluyla uygulanır[280].

Özellikle belirtmek gerekir ki, kat maliklerinin, gerek ortak yerlerde gerekse kendi bağımsız bölümlerinde tek başına yaptıkları bazı ilave ve tesisler sebebiyle dava açılmışsa, hâkimin TMK m.2 hükmünü titizlikle göz önüne alması gerekir. Çünkü, uygulamada hemen her olayda, KMK m.19 hükmüne aykırı davranan, ancak bu aykırılık sebebiyle anayapıya veya diğer kat maliklerine zarar vermeyen bir kat malikine karşı, araları herhangi bir sebeple bozulan diğer bir kat maliki tarafından müdahalenin önlenmesi ve/veya eski hâle getirme davası açıldığı görülmektedir. Bu tür davalarda, yapılan tesisin, değişikliğin veya ilavenin sırf projede bulunmamasından dolayı doğrudan davanın kabulüne karar verilmemeli, bu yüzden anayapıya veya

[278] **GENÇ ARIDEMİR**, s.752. Hemen belirtelim ki, İmar Kanununun kamu düzenine ilişkin emredici hükümlerinin burada dikkate alınması gerekir. Örneğin, İmar Kanunu m.21/2 hükmü gereğince, ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

[279] **GERMEÇ**, s.326.

[280] KMK m.19 hükmünün toplu yapılar bakımından ortaya çıkardığı hukuki sorunlar için bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.758 vd.; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.96 vd., s.155 vd.; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.549 vd.

davacıya bir zarar gelip gelmediği, mimari güzelliğin ve sağlamlığın bozulup bozulmadığı hususları da özenle araştırılmalıdır[281].

D- Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi ve Kentsel Dönüşüm Kapsamında Güçlendirme

1- Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi

Anagayrimenkulün bakımı ve sağlamlığını koruma yükümlülüğü, güçlendirmeyi de kapsamaktadır. Buna rağmen kanun koyucu, konunun önemi sebebiyle anagayrimenkulün güçlendirilmesini özel olarak düzenlemeyi tercih etmiştir. Bu konuda KMK'nın 19/2. maddesinde "*(...) anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması hâlinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmayacağı*" hükme bağlanmıştır. Görüldüğü üzere, maddede anagayrimenkulün değil, anayapının güçlendirilmesinden bahsedilmektedir.

KMK'nın 2/a maddesinde gayrimenkulün "*yalnız esas yapı kısmına*" anayapı denilmişse de bu tanım öğretide, "anayapı"nın kendisini tekrar eden ya da eş anlamlı bir sözcükle açıklanması sebebiyle eleştirilmektedir[282]. Anayapı ile ilgili öğretide farklı tanımlar yapılmaktadır. Bazı yazarlara göre anayapı, anagayrimenkulün üzerindeki en önemli olan yapıdır[283]. Bazıları ise, anayapı kavramının tamamen klasik kat mülkiyetine özgü bir kavram olduğu belirtmekte[284] ve anayapıyı, parsel üzerinde dikey kat mülkiyeti şeklinde oluşmuş ve birden fazla bağımsız bölümü fiziki bünyesinde barındıran tek bina olarak tanımlamaktadırlar[285].

Güçlendirme, anayapıda olabileceği gibi bağımsız bölümlerde, ortak alanlarda ya da eklentilerde de olabilir. Bu sebeple, KMK'nın 19/2. maddesinde belirtilen

---

[281] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.78-79.

[282] Tekinay'a göre, bu tarifte tautologie (bir kavramı, yine kendisi tekrar edilerek ya da eş anlamlı bir sözcükle açıklama) adı verilen mantık hatası vardır. Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.11. Özmen ise, özgün bir kanuni düzenlemeye sahip kat mülkiyeti hukukunda, bu konuda işin temelinde yatan kavram olarak Türk Medeni Kanununda yer alan arazi-mütemmim cüz (bütünleyici parça) prensibinden hareketle yeni bir tanımın gerekli olduğunu belirtmektedir. Bkz. **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s.28.

[283] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.160; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.22.

[284] **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.36.

[285] **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.32; **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s.31.

güçlendirme sadece anayapıyı değil, anagayrimenkulün tamamını kapsamaktadır[286]. Hükmün güzel bir ifade ile kaleme alınmadığı kendisini burada hissettirmektedir.

Maddenin ikinci fıkrasına göre, iki hâlde güçlendirme yapılabilir[287]. Birincisi, metinde de yazıldığı üzere, güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkemece tespit[288] edilmiş olması hâlidir. Yani, mahkemenin böyle bir tespiti varsa, artık kat maliklerinin rızası aranmaz. İkinci hâl ise, kat maliklerinin beşte dört çoğunluğuyla karar alıp güçlendirme yapmalarıdır. Bu şekilde bir güçlendirme seçeneği esasen madde metninde açıkça yazılmamıştır. Şöyle ki, KMK'nın 19/2. maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesinde, "*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz*." hükmü yer almaktadır. Görüldüğü üzere ilk cümlede anagayrimenkulün veya anayapının güçlendirilmesinden bahsedilmemektedir. Fıkranın ikinci cümlesi ise "*Ancak, (...) anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması hâlinde, (...) güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.*" şeklindedir.

Belirtilen ikinci cümle, aslında ilk cümleyle çok yakın ilişkilidir. Nasıl ki, mahkemece güçlendirmeye karar verilmiş olması durumunda kat maliklerinin rızası aranmıyorsa, kat maliklerince teknik inceleme yaptırılarak yapının güçlendirmeye ihtiyaç duyup duymadığı tespit ettirildiğinde de artık mahkeme kararına ihtiyaç duyulmaz[289]. Zira, mahkemenin vereceği karar da yine benzer teknik incelemeye dayanacaktır. Dolayısıyla, mahkemeye başvurmadan güçlendirmeye karar verebilmek için bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası aranır. Ayrıca, güçlendirme kararı için mahkemeye başvurma hakkı olan alan kat maliklerinin bu kararı evleviyetle alma haklarının da bulunduğunu kabul etmek gerekir. Kanaatimizce, bu rıza, kat malikleri

---

[286] **GENÇ ARIDEMİR**, s.728.

[287] **ÖZMEN/ KIR**, s.57.

[288] Mahkemece bu tespitin hasımlı bir dava olarak görülmeyip değişik iş niteliğinde bir başvuru ile yapılmasının yeterli bulunması gerektiği yönündeki öneri için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.60.

[289] Özmen/ Kır, zorunluluk ve aciliyet gerektiren ve üstelik deprem tecrübelerini acı yaşamış toplum olarak binalarımıza güvensizliğimiz apaçık iken güçlendirmenin beşte dört nitelikli çoğunluğa tabi kılınmasını eleştirmişlerdir. Bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.57; Ayrıca bkz. **ETEM SABÂ ÖZMEN / MEHMET ŞENGÜL**, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul 2018, s.10 vd.

kurulu kararı ile alınabileceği gibi elden dolaştırılacak bir belgeye imza atılmak suretiyle de verilebilir. Çünkü, KMK m.19/2'de kurul kararı aranmamakta, sadece yazılı rızadan bahsedilmektedir. Öyleyse, kat malikleri birliği bu rızayı, kurulu toplamadan da verebilir.

Kat maliklerinin anagayrimenkulün güçlendirilmesi amacıyla yapacakları giderler, genel giderler kapsamında olacağı için, bu giderlerin KMK m.20/1-b uyarınca aksi kararlaştırılmamışsa, her kat malikince arsa payı oranında karşılanması gerekir[290].

2- Kentsel Dönüşüm Kapsamında Güçlendirme

Güçlendirmeye özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında sıklıkla ihtiyaç duyulmaktadır[291]. Zira, yıkımın tek alternatifi yapının güçlendirilmesidir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda[292] güçlendirme konusu düzenlenmiştir. Ülkemizde bu Kanun'a tabi kentsel dönüşüm faaliyetleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı olarak kurulan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı eliyle yürütülmektedir[293]. 6306 sayılı Kanun'un 6/8. maddesinde, riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanun'un öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen riskli yapılar için güçlendirme imkânı tanınmıştır. Bir başka ifadeyle, güçlendirme sadece riskli yapılar bakımından mümkündür. Gerçekten de, riskli alan içerisinde bulanan bir yapının güçlendirilmesi söz konusu olmaz. Çünkü, burada ancak alansal dönüşüm ile can ve mal güvenliği tamamen sağlanabilir. Yoksa, bu riskli alan içerisinde yer alan münferit riskli yapıların dönüştürülmesi 6306 sayılı Kanun'un amaçladığı bir şey değildir.

---

[290] **ÜREM**, s.68 vd.

[291] Ülkemizde kentsel dönüşüm 6306 sayılı Kanun dışında çeşitli kanunlara göre yapılmaktadır. Örneğin, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları 13.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine tabiyken yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların kentsel dönüşümü 5366 sayılı Kanun'a göre gerçekleştirilmektedir. Detaylı bilgi için bkz. **MUHAMMET SÖNMEZ**, Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ankara 2020, s.44 vd.

[292] 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Kanun, RG. 31.05.2012, S. 28309.

[293] Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, 16.10.2023 tarihli ve 32341 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 153 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kurulmuş ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Ellialtıncı Bölümüne eklenmiştir. 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 792/T maddesi uyarınca mevzuatta bu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilen görevlerle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yapılan atıflar Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılmış sayılır. 16.10.2023 tarihli değişiklik öncesi 6306 sayılı Kanun'un uygulamasında asli yetki Bakanlığa aitti.

Öyleyse, alansal dönüşümün yapıldığı bir yerde öncelikle 6306 sayılı Kanun'un riskli alanlar için öngördüğü kurallar uygulanır.

Riskli yapıların nasıl güçlendirileceğine dair açıklayıcı hükümler ise, 6306 sayılı Kanun'da değil, bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde[294] düzenlenmektedir. Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesine göre güçlendirme yapılması bazı şartlara tabi tutulmaktadır. Riskli yapının güçlendirilmesi için güçlendirmenin teknik olarak mümkün olup olmadığının tespiti, KMK m.19/2'ye göre karar alınması, güçlendirme projesinin hazırlatılması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir[295].

Burada birden fazla sorun bulunmaktadır. Görüldüğü üzere, Uygulama Yönetmeliğinin bu maddesi, güçlendirme için KMK'nın 19/2. maddesine yollamada bulunmaktadır. Oysa 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde, yapı maliklerinin yeniden değerlendirme sürecinde alacakları her türlü kararın payları oranında en az salt çoğunluğu ile alınabileceği, bu karara katılmayanların arsa paylarının satışa çıkarılacağı düzenlenmektedir. 07.11.2023 tarihli ve 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun[296] ile değişiklik yapılmadan önce 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde, yapı maliklerinin yeniden değerlendirme sürecinde alacakları her türlü kararın en az üçte iki pay çoğunluğu ile alınacağı hükme bağlanmıştı. Ancak yapılan değişiklik sonucu, yapı maliklerinin yeniden değerlendirme sürecinde alacakları her türlü karar, artık yapı maliklerinin salt pay çoğunluğuna tabidir. Bu durumda, acaba riskli yapıların güçlendirilmesi için kat maliklerinin alacağı kararda 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesindeki salt pay çoğunluğu mu yoksa KMK m.19/2'deki beşte dört çoğunluk mu dikkate alınmalıdır?

---

[294] 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, RG. 15.12.2012, S. 28498.

[295] Söz konusu 8/5. madde şu şekildedir: "*Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlatılması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.*".

[296] RG. 09.11.2023, S. 32364.

Yine, Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesinde, acaba kat maliklerinin beşte dört çoğunlukla güçlendirme kararı almaları mı yoksa mahkemeden tespit yaptırmaları mı kastedilmektedir?

Bu soruların yanıtına geçmeden önce hemen şu noktayı açıklayalım. Bir yapı, riskli olarak tespit edilmişse, bu yapı hakkında öncelikle 6306 sayılı Kanun hükümleri uygulanır[297]. Bir yapının riskli olarak tespit edilmesine rağmen güçlendirilerek yaşatılması teknik açıdan mümkünse, bu hâlde yapı malikleri seçimlik olarak güçlendirmeyi tercih edebilirler. Elbette, yapı maliklerinin yapının yıkılıp yeniden yaptırılmasını ya da farklı usullerde yapının değerlendirilmesini seçme hakları da bulunmaktadır[298].

Kat mülkiyetine tabi olan bir yapıda, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak güçlendirme için kat maliklerinin hangi çoğunlukla karar alacağı öğretide tartışmalıdır. Belirtelim ki bu tartışmalar, 7471 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesindeki üçte iki çoğunluk üzerinden yapılmıştı. Bu sebeple tartışmanın, üçte iki çoğunluğun yerine salt çoğunluk üzerinden devam edeceği düşünülmektedir. Bu tartışmanın kaynağı ise, Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesinin KMK m.19/2'ye yaptığı yollamadır. Bir görüşe göre, kat maliklerince alınacak güçlendirme kararı KMK'nın 19/2. maddesi uyarınca nitelikli çoğunlukla alınmalıdır[299]. Bir diğer görüşe göre ise, riskli yapı hakkında 6306 sayılı Kanun'un uygulanması sebebiyle güçlendirme kararı alınabilmesi için salt çoğunluk (değişiklik öncesi açısından üçte iki pay çoğunluğu) yeterlidir[300].

Kanaatimizce burada şöyle bir ayırım yapmak gerekir. Güçlendirme kararı için KMK m.19/2'de aranan nitelikli çoğunluk, riskli yapı tespitinin yapılmadığı durumlar için

---

[297] Ancak bazı durumlarda yapının konumu nedeniyle 6306 sayılı Kanun yanında farklı mevzuatların da uygulanması söz konusu olabilir. Örneğin, İstanbul Boğazı'nda (Üsküdar, Beykoz, Beşiktaş, Sarıyer İlçeleri) yer alan bir taşınmazın kentsel dönüşümünün yapılmasında 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu (RG. 22.11.1983, S. 18229) hükümleri göz önünde tutulur. Yine, koruma altına alınan doğal sit alanları veya taşınmaz tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda bulunan yapıların dönüşümünde 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (RG. 23.07.1983, S. 18113) hükümleri dikkate alınır.

[298] Kentsel dönüşüm uygulamalarında yeniden değerlendirme süreci için bkz. **SÖNMEZ**, s.293 vd.

[299] **ESİN GÜRSEL**, Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlara Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi, Ankara 2018, s.170; **NAFÎ PAKEL**, "*6306 Sayılı Yasa Riskli Yapı Uygulaması (III)*", İBD, C.92, S.6, Kasım 2018, s.236.

[300] **EMREHAN İNAL**, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017, s.115-116.

geçerlidir. Bir yapı, 6306 sayılı Kanun hükümlerinin öngördüğü sisteme göre riskli olarak tespit edilmişse, bu durumda artık o yapı için öncelikle 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Bu durumda ise, 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesi gereği güçlendirme kararının salt çoğunluk (değişiklik öncesi açısından üçte iki pay çoğunluğu) ile alınması gerekir.

Peki Uygulama Yönetmeliğinin KMK m.19/2'ye yaptığı yollamayı nasıl değerlendirmek gerekir? Uygulama Yönetmeliği, yaptığı yollama ile, güçlendirme için nitelikli çoğunlukla karar alınmasını arayarak 6306 sayılı Kanun'un bizzat kendisinin getirdiği salt çoğunlukla (değişiklik öncesi açısından üçte iki çoğunlukla) karar alınması usulüne aykırı bir durum yaratmaktadır. Bu aykırılık bilinçsizce bir şekilde yapılmış ve hâlen fark edilmemiş olabilir. Normlar hiyerarşisi gereği, alt norm üst norma aykırı olamaz. Eğer, riskli yapılar için güçlendirme kararının nitelikli çoğunlukla alınması isteniyorsa, bu düzenleme bizzat 6306 sayılı Kanun'da yapılmalıdır. Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesindeki KMK m.19/2'ye yönelik atıf, 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesine aykırı olduğu için alt norm hükmünün görmezden gelinerek uygulanmaması gerekir[301]. Fakat, uygulamada özellikle idarelerce Yönetmelik uyarınca nitelikli çoğunluk kararı aranmaktadır.

Yine, bu yollama ile kastedilenin, kat maliklerinin güçlendirme kararı alması mı yoksa mahkemeden tespit kararı alınması mı olduğuna değinmek gerekir. Yukarıdaki sorun gibi bu sorun da Uygulama Yönetmeliğinin iyi olmayan ifade tarzından kaynaklanmaktadır. Zira, KMK m.19/2'de, kat maliklerinin alacağı bir karardan bahsedilmediği gibi mahkeme kararından da bahsedilmiş değildir. Fakat buna rağmen, Uygulama Yönetmeliği güçlendirme için bir "*karar*" alınmasından bahsetmektedir.

Uygulama Yönetmeliğinde güçlendirme için aranan şartların tamamının, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi sonrası yapı maliklerine verilen toplam doksan günlük tahliye ve yıkım süresi[302] içinde tamamlanması zorunludur. Bu sebeple, 6306 sayılı Kanun'a

[301] Nitekim, Danıştay da önüne gelen bir uyuşmazlıkta, üst norm olan kanun hükmüne aykırı olması hâlinde alt norm hükmünün ihmal edilerek üst norm hükmünün uygulanması gerektiğine karar vermiştir. Karar için bkz. Danıştay 10. Daire, 26.10.2010 tarihli ve E:2007/6066-K:2010-8400 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 15.03.2023).

[302] 6306 sayılı Kanun'un 5/3. maddesi uyarınca riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine doksan günden fazla olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı bildirilir. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri,

aykırı da olsa uygulanması hâlinde, Uygulama Yönetmeliğinin yollaması ile aranan kararın mahkeme kararı değil, kat maliklerinin nitelikli çoğunlukla alacağı karar kastedilmektedir[303]. Aksi hâlde, güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması hâlinde, bu kez, yapı maliklerinin seçimlik haklarının elinden alınacağı, örneğin, yapı maliklerinin riskli yapının yıktırılıp yeniden yapılmasını isteyemeyecekleri gibi anlamsız bir sonuç çıkmaktadır. Çünkü, mahkeme kararı ile yapının yıkılmasına değil, güçlendirilmesine karar verilmiş olunmaktadır. Ayrıca, doksan gün içinde ülkemizde mahkemelerden bir karar alınması da oldukça güç, hatta imkânsızdır[304]. Zira, mahkemenin, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olup olmadığını tespit etmesi için fenni yönden teknik inceleme yaptırması gerekir. Bu incelemenin ise kısa bir zamanda olmayacağı gerçeği yanında bir de mahkemelerin yoğun iş yükü dikkate alınırsa, doksan günlük sürede bir karar çıkmasının neredeyse ihtimal dışı olduğu kolaylıkla anlaşılabilir. Tüm kat maliklerinin beşte dördünün rızasının aranmasının diğer bir nedeni de, riskli yapılarda esas olanın yıkılıp yeniden yapılması, istisna olanın ise yapının güçlendirilmesidir. Kanaatimizce, üst norma aykırı olmakla birlikte, Uygulama Yönetmeliğiyle yapılmak istenen, yapı maliklerinin tercihlerini yıkım ve yeniden yapıma yöneltip, güçlendirmeyi zorlaştırmak da olabilir.

Yine, kat maliklerinin KMK m.19/2'ye göre verecekleri rızanın kat malikleri kurulu kararı şeklinde alınmasına gerek bulunmamaktadır[305].

Ayrıca, ülkemizdeki bütün yapılar Kat Mülkiyeti Kanununa tabi değildir. Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesine göre, sanki sadece kat mülkiyetli/irtifaklı yapılarda güçlendirmenin yapılabileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Zira, KMK'nın uygulanmadığı yapılarda KMK'nın 19/2. maddesine göre maliklerin alabileceği bir

yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

[303] Genç Arıdemir ise, riskli yapıların güçlendirilmesi için yönetmelikte aranan kararın mahkeme kararı olduğunu, aksi takdirde, tüm kat maliklerinin beşte dördünün bu yönde rıza göstermesinin aranmasının, 6306 sayılı Kanun uygulamasında güçlendirme yapılmasını zorlaştıracağını belirtmektedir. Bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.731. Aynı yönde bkz. **AYAR**, s.94.

[304] Yapı maliklerinin idare mahkemesinde iptal davası açıp ve böylece süre kazanıp, güçlendirme için riskli yapı kararının kesinleşmesinden itibaren verilen doksan günlük yıkım ve tahliye süresini uzatmaları mümkündür.

[305] Yarg. 18. HD., 29.06.2010 tarihli ve 2561/9748 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 15.03.2023).

karar söz konusu olamaz. Bu sebeple, Uygulama Yönetmeliği m.8/5'in iyi olmayan ifade tarzının yanında yetersiz ve eksik olduğunu da belirtmeliyiz.

Kanaatimizce, Uygulama Yönetmeliği m.8/5'te yer alan *"(...) Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, (...)*" ibaresinin, *"(...) en az salt çoğunluk ile güçlendirme kararı alınması, (...)*" şeklinde değiştirilmesi uygun olur. Böylece, alt normun üst norma aykırılığı giderilir ve KMK'ya tabi olmayan yapıların güçlendirilemeyeceği gibi bir anlamın çıkması ortadan kaldırılmış olur[306].

Son olarak ifade edelim ki, her kat malikinin, anagayrimenkulün güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun bilimsel olarak tespit edilmesi hâlinde, diğer maliklerin rızası olmasa dahi güçlendirmenin yapılmasını kat maliklerinden isteyebileceği, buna karşı çıkan kat malikleri aleyhine masrafların tahsili için eda davası açabileceği Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir (KMK m.20)[307].

E- Zarardan Sorumluluk

Kat Mülkiyeti Kanununun 19/3. maddesinde her kat malikinin anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Burada kullanılan "*zarar*" kavramının isabetli olmadığı haklı olarak öğretide eleştirilmiştir[308]. Çünkü bir malın hasara uğraması veya tahrip edilmesi ya da bozulması hâlinde kişinin malvarlığı eksilir ve sonuçta zarar gören malvarlığı değil, kişi olur[309].

---

[306] Güçlendirme konusunun Kanun yerine Yönetmelikte düzenlenmiş olması öğretide de eleştirilmektedir. Eleştiriler için bkz. **CENK ŞAHİN**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme), Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed: Melikşah Yasin/ Cenk Şahin), İstanbul 2015, s.54-55. 6306 sayılı Kanun'un geneline ilişkin eleştiri ve düşünceler için bkz. **ERGUN ÖZSUNAY**, 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul 2015, s.15 vd.

[307] Yarg. 20. HD., 17.09.2019 tarihli ve 2423/4926 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 16.03.2023); Bu kararda ayrıca, KMK'nın 35. maddesinin (d) bendi uyarınca anataşınmazın korunması, onarımı ve bakımının yöneticinin görevleri arasında sayıldığından bahisle, güçlendirme ve avans toplama için varsa öncelikle yöneticiye yetki ve uygun bir süre verilmesi, yöneticinin bulunmaması veya yöneticinin yerine getirmemesi hâlinde, davacı tarafın bu konuda yetkilendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

[308] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.271; **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.244.

[309] **AKSAN NAR**, s.131.

Madde metninde korunan malvarlığı değerleri, anagayrimenkul ve diğer bağımsız bölümlerdir. Burada birden fazla sorumluluğun yarışması söz konusu olabilir (TBK m.60). Örneğin, bir bağımsız bölümün onarımı sebebiyle veya anagayrimenkulün bakımının eksikliği yüzünden diğer bir bağımsız bölümde meydana gelen zarardan, onarımı yapan kat maliki veya bakımı ihmal eden kat malikleri KMK m.19/3 uyarınca sorumlu olacakları gibi TBK m.69'a göre yapı malikinin sorumluluğu çerçevesinde de sorumlu olabileceklerdir[310]. Aynı örnekteki onarım veya bakım eksikliği sebebiyle zarar gören bir bağımsız bölüm değil de örneğin, otoparktaki aracın olması hâlinde, bu kez KMK m.19/3 hükmüne göre tazminat istemek mümkün değildir. Zira, madde ile korunan[311], sadece anagayrimenkul ve bağımsız bölümdür. Bu durumda araç sahibi zararını, TBK m.69 uyarınca onarımı yapan veya bakımı ihmal eden kat malik(ler)inden talep edebilecektir[312].

Keza, taşınmaz malikinin sorumluluğu kusursuz sorumluluk olarak TMK m.730'da düzenlenmektedir. KMK m.19/3 hükmü, TMK m.730'un[313] özel bir uygulama hâlini oluşturmasına karşın kusura dayanan sorumluluk olarak düzenlenmiştir[314]. Ancak bu durum öğretide eleştirilmektedir[315]. Öğretide, hükümde yer alan "*kusur*" ifadesinden, bağımsız bölümden doğan sorumluluktaki kusurun değil, kat malikinin kendisinin yapmış olduğu eylemde kusurlu olduğunun anlaşılması gerektiği, buradaki sorumluluğun daha çok haksız fiilden doğan sorumluluk olduğu belirtilmektedir[316].

Bu durumda, bir kat malikinin KMK m.19 kapsamında anagayrimenkule veya diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zararlarda, zarar gören kat malikinin, şartları gerçekleştiği takdirde KMK m.19/3 hükmüne dayanabileceği gibi TMK m.730'a ya da TBK m.69'a dayanması da söz konusu olabilir. Ayrıca belirtelim ki, KMK m.19/3

---

[310] Ayrıca bkz. Birinci Bölüm, § 8, II.

[311] Normun koruma amacı hakkında geniş açıklamalar için bkz. **YILDIZ ABİK**, "*Normun Koruma Amacı Teorisi*", AÜHFD, C.59, S.3, 2010, s.345 vd.

[312] **GENÇ ARIDEMİR**, s.768.

[313] Ayrıca bkz. Birinci Bölüm, § 8, I.

[314] **GERMEÇ**, s.328. Burada kusura dayalı sorumluluğun düzenlenmesinin isabetli olmadığı yönünde bkz. **ERTAŞ**, Şerh, s.178.

[315] **ERTAŞ**, Şerh, s.178. Aybal/ Sanal'a göre ise ortada kusursuz sorumluluğu gerektiren bir durum varsa, zarar veren kat maliki kusursuz da olsa sorumlu tutulacaktır. Bkz. **AYBAL/ SANAL**, s.130. Aynı yönde bkz. **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.79.

[316] **VELİDEDEOĞLU**, s.13, s.413.

uyarınca kusurun derecesi sorumluluğun doğması açısından önemli olmadığı için zarar, kat malikinin kasti ya da ihmali davranışından doğmuş olabilir. Kusurun derecesi sadece tazminat miktarının belirlenmesinde dikkate alınabilir[317].

III- BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİŞE İZİN VERME VE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Kat Mülkiyeti Kanununun "*Müsaade mecburiyeti*" kenar başlıklı 23. maddesinde kat maliklerinin bazı durumlarda bağımsız bölümlerine girilmesine izin verme zorunluluğu düzenlenmektedir. Bu izin, yapılacak işin niteliğine göre, sadece oraya girişi veya geçişi kapsayabileceği gibi, orada birtakım işlemlerin yapılmasına katlanmayı da kapsayabilir[318]. Maddenin birinci ve ikinci fıkraları şu şekildedir:

"*Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.*

Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması hâlinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.".

Bağımsız bölümüne girilen kat maliki açısından bu yükümlülük konut dokunulmazlığını ihlal ya da özel hayat alanına müdahale sonucunu doğurmakta ise de, kanun koyucu, meydana gelen hasar nedeniyle zarar gören kat malikinin menfaatini üstün tutmakta, ancak verilen izin nedeniyle yükümlü tutulan kat malikine bir zarar verilmesi hâlinde de, bu zararın derhal tazminini aynı maddede düzenleyerek menfaat dengesini korumaya çalışmaktadır[319]. Ayrıca, KMK'nın 23. maddesi hükmü,

[317] **GENÇ ARIDEMİR**, s.769.
[318] **AYBAL/ SANAL**, s.166.
[319] **GENÇ ARIDEMİR**, s.771.

başkasının arazisine girme hakkını düzenleyen TMK'nın 752 ve 753. maddeleri ile tamamlanmalıdır[320].

KMK m.23'e göre üç ihtimalde izin verme ve katlanma yükümlülüğü söz konusu olmaktadır. Bunlardan ilki, bir bağımsız bölümde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bozukluğun onarımı veya yeniden yapılması ile ilgilidir. Diğeri, yapı güvenliğiyle ilgili olarak gerekli görülen teknik incelemelerin[321] yapılması sebebinden doğmaktadır. Üçüncüsü ise, anagayrimenkulün bir kısmının harap olması hâlinde, buranın onarımı için sağlam kalan bağımsız bölümlerden faydalanılması hâlidir. Aşağıda her üç durumu ayrı ayrı inceleyeceğiz.

A- Yükümlülüğün Doğumunu Gerektiren Sebepler

1- Hasar veya Bozukluğun Ortaya Çıkması

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi ya da tesislerin yeniden yapılması söz konusu olabilir. Maddede yer alan tesis kapsamına elektrik, su, telefon, internet, doğalgaz, kalorifer gibi tesisatlar girer[322]. Yine, metinde geçen *bozukluğun* da hasar kavramı içerisinde değerlendirilmesi gerekir[323]. Bu hasar ya da bozukluklar çeşitli şekillerde meydana gelebilir. Örneğin, banyodaki gider borularının eskimesinden kaynaklı sızıntının giderilmesi için alt kattaki bağımsız bölüme girilmesi ve orada onarımın yapılması gerekebilir. Bu hâllerde yükümlü tutulan kat malikinin izin vermesi zorunludur[324].

---

[320] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.87. Başkasının arazisine girme hakkına ilişkin açıklamalar için bkz. **TEKİNAY**, Takyitler, s.150 vd.

[321] Madde metninde yer alan "*ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler*" ibaresi, 5711 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile eklenmiştir. Böyle bir düzenleme yapılmasa idi dahi, sonucun değişmeyeceği ve bağımsız bölüm malikinin izin vermekle yükümlü olduğu yönünde bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.65.

[322] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.282.

[323] **GENÇ ARIDEMİR**, s.772.

[324] Anayapının çatısına kurulan güneş enerji sistemini ve su deposunu onarmak için çatıya çıkılmasına izin verilmesi yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 17.05.2007 tarihli ve 4207/4398 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.03.2023); Kalorifer tesisatı onarımı için gerekli işlemlerin yapılmasına izin verilmesi ve buna katlanılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 02.04.1998 tarihli ve 1755/3552 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.03.2023).

Hükmün ifadesinden anlaşılmasa da bu yükümlülük, sadece bağımsız bir bölümde değil, ortak yerlerde veya eklentilerde meydana gelen bozuklukların onarımı gerektiğinde de söz konusu olur[325]. Örneğin, havuzun tahliye borusunun tıkanması bir bağımsız bölümden kaynaklanıyorsa, bunun onarılması için o bağımsız bölüm malikinin giriş izni vermesi ve orada gerekli işlerin yapılmasına katlanması gerekir.

KMK m.23 metninde, sadece meydana gelen hasarın onarılması için bu yükümlülüğün doğacağından bahsedilmiştir. Hükmün amacı dikkate alınarak henüz ortaya çıkmamış, ancak çıkması muhtemel olan hasarın da bu madde kapsamında değerlendirilmesi ve bağımsız bölüme giriş izni verilmesi gerekir[326].

2- Yapı Güvenliğiyle İlgili Teknik İnceleme Yapılması

5711 sayılı Kanun'la KMK m.23'ün birinci fıkrasına "*ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler*" ibaresi eklenmiştir. Böylece, anataşınmazın yapı güvenliğiyle ilgili olarak teknik inceleme ve çalışmaların yapılma zorunluluğu söz konusu olduğunda, bağımsız bölümlere girilmesi ve orada inceleme yapılmasına izin verilmesi zorunludur. Bu bağımsız bölüm genellikle zemin veya bodrum kattakilerdir.

Ülkemizin deprem kuşağında yer aldığı ve olası depremlerle karşı karşıya olduğu bilimsel bir gerçektir. Örneğin, zemin kattaki kolondan karot alınması (beton delme ve kesme işlemi) için o kat malikinin izin vermesi gerekir. Böylesine önemli bir afet karşısında mevcut yapıların güçlendirilmesine de ihtiyaç duyulabilir[327]. Özellikle, yıkılıp yeniden yapılmasına ihtiyacı olmamakla birlikte, sağlamlaştırılması ve can ve mal güvenliğinin bu şekilde sağlanması gereken yapılar ülkemizde fazlasıyla mevcuttur[328]. İşte, yapı güvenliğinin deprem ve imar mevzuatı açısından belirlenmesi ve teknik incelemenin yapılması için bağımsız bölüme girilmesi zorunlu ise, yükümlü

---

[325] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.282; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZEMİR**, s.746; Yarg. 5. HD., 23.05.1983 tarihli ve 5027/4907 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.03.2023).

[326] Sadece hasarın doğması hâlinde değil, hasarın doğma tehlikesinin bulunması hâlinde de kat malikinin bağımsız bölümüne girilmesine katlanmakla yükümlü olduğu yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.774.

[327] **GERMEÇ**, s.553.

[328] Kentsel dönüşüm ve özellikle riskli yapıların güçlendirilmesi için bkz. **SÖNMEZ**, s.304 vd.

olan kat maliki bu izni vermek zorundadır[329]. Ayrıca, bu izin konusunda kat maliklerinin menfaatinin ortak olduğunu da belirtmek gerekir[330].

3- Harap Olan Yerlerin Yeniden Yapılması

Kat Mülkiyeti Kanunu m.23/2'de, anagayrimenkulün bir kısmının harap olması hâlinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, kat maliki buna izin vermekle yükümlü tutulmuştur. İkinci fıkra hükmü, geniş bir yorumla birinci fıkra kapsamında yer alabilecek bir hususun özel hükümle düzenlenmiş hâlidir[331]. Örneğin, toprak kayması, deprem veya yangın sonucu yapının bir bölümü oturulamayacak derecede harap olmuşsa, bunların onarımı ve eski hâle getirilmesi için sağlam kalan bağımsız bölümlere girilmesi gerekebilir. Bu onarımın uzun sürmesi ve izin veren kat malikinin bağımsız bölümünü bir müddet kullanamaması muhtemeldir. Buna rağmen, anayapının onarımı için izin veren kat maliki yapılan işlemlere katlanmak zorundadır. Zira, bu onarımda kendisinin de menfaati bulunmaktadır.

B- Yükümlü Kat Malikinin Korunması

1- Genel Olarak

Bağımsız bölümüne girilmesine izin veren kat maliki, onarımın ya da teknik incelemenin *-elverdiği ölçüde-* kendisi için uygun bir zamanda yapılmasını isteyebilir[332]. Kanaatimizce, onarımı yaptırmak isteyen kat malikleri de, izni veren kat malikinin yararlarını göz önünde tutmakla yükümlüdür[333]. Bu konuda yükümlü kat

---

[329] Yarg. 18. HD., 14.09.2000 tarihli ve 8782/8703 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.03.2023).

[330] Kat mülkiyetinde ortak menfaatin korunması hakkında bkz. **PINAR AĞCA TOPLANDI**, Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi, Ankara 2017, s.178 vd.

[331] **GERMEÇ**, s.554.

[332] **REZAKİ/ GERMEÇ**, s.568.

[333] Benzer yönde bkz. TBK'nın 319/3. maddesi. Burada kiracı kiralananın gösterilmesine katlanma borcu altında olmakla beraber kiraya verenin de, kiralananı 3. kişilere gösterirken kiracının yararlarını gözetme borcu söz konusudur. Konu hakkında bkz. **FİKRET EREN**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2022, s.371, (*Özel Hükümler*); **MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014, s.447; **DUYGU KOÇAK DİKER**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), İstanbul 2018, s.182-183.

malikinin, onarımın uygun olan zamanda yapılmasının sağlanması için belli bir süre önce bilgilendirilmesi gerekir. Ayrıca, yükümlü kat malikinin, onarımın kendisini rahatsız etmemesi için gereken önlemlerin alınmasını, bağımsız bölümüne zarar verilmemesi ya da en az zararla onarımın yapılması için ne gibi önlemlerin alındığının kendisine izah edilmesini isteme hakkı da bulunmaktadır. Elbette, bu isteklerin dürüstlük kuralına göre belirlenmesi gerekir. Özellikle, acele onarım gereken hâllerde yükümlü kat malikinin, zararın daha fazla artmaması için izni bir an önce vermesi gerekebilir.

Bunların dışında, yapılacak onarım sebebiyle kendi bağımsız bölümünde meydana gelecek zarar miktarının onarım öncesinde tespit raporu ile belirlenmesini ve bunun bir yere depo edilmesini de isteyebilir. Yükümlü kat maliki, giriş izni isteyen ancak makul isteklerini dürüstlük kuralı kapsamında karşılamayan kat malikleri aleyhine KMK m.33 kapsamında hâkimin müdahalesini talep ederek bir çözüm bulunmasını isteyebilir.

Yine, hasarın giderilmesi zorunlu olmalıdır. Eğer, zorunlu olmayan bir hasar söz konusu ise, bir diğer ifadeyle, onarım yapılmasının temelinde kişisel zevk ya da kendi bağımsız bölümünün değerinin artırılması gayesi mevcutsa, yükümlü kat malikinin giriş izni vermeme hakkı bulunmaktadır[334].

2- Zararın Karşılanması

Onarım veya teknik inceleme çalışmalarının yapılması esnasında yükümlü kat malikinin bağımsız bölümüne bir zarar verilmişse, bunun tazmini gerekir. Zira Kat Mülkiyeti Kanununun 23/3. maddesinde "*Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler*." hükmü yer almaktadır. Bir an için, bu hüküm olmasa idi dahi, haksız fiil hükümleri uyarınca zararın tazmini yine talep edilebilirdi (TBK m.49 vd.).

Katlanmaya zorlanan kat malikinin bu yüzden önemli bir zararı söz konusu ise, bunu tazmin etmek gerekir. Fakat örneğin, geçiş izni sebebiyle bağımsız bölümün çok az

[334] **GENÇ ARIDEMİR**, s.774.

kirlenmesi söz konusuysa, yükümlü kat malikinin tazmin talebi dinlenmez. Buna karşın, büyük bir temizlik gerekiyorsa, bu durumu gidermek için yapacağı temizlik masrafları zarar olarak kabul edilmelidir[335].

Hükümde kusur şartı aranmamaktadır ancak öğretide, burada haksız fiile dayanan bir sorumluluk söz konusu ise genel prensiplerin dikkate alınması ve kusur şartının aranması gerektiği belirtilmektedir. Bu ihtimalde izin alan kat maliki, ancak kusurlu olarak bağımsız bölüme verdiği zararlardan sorumlu tutulabilir[336].

Kanaatimizce, KMK m.23/3'te kusur şartının özellikle aranmaması, verilen zararlardan doğan sorumluluğun kusursuz sorumluluk esasına dayandırılmış olmasından kaynaklıdır. Zira, onarım ya da teknik inceleme için bağımsız bölüme girilmesi ve zararın bu fiillerden kaynaklanmış olması, meydana gelen zararın tazmini için yeterli bulunmamıştır. Kusur esasına dayanılması ve zararın da izin alan kat malikinden kaynaklanmaması hâlinde, onarım veya teknik incelemeden doğan zararlara, sadece izin veren kat malikinin katlanması gibi bir anlam çıkar ki, bu sonuç hem hükmün amacına aykırı olur, hem de hakkaniyete uygun düşmez.

Zarar, fiili zarar ya da yoksun kalınan kâr şeklide olabilir[337], ancak Yargıtay verdiği bir kararında yoksun kalınan kâr şeklinde ortaya çıkan zararın tazmini talebini kabul etmemiştir[338]. Kanaatimizce, KMK'nın 23/3. maddesinde zararın şekline ilişkin bir sınırlama bulunmadığı için zararın tespitinde genel hükümlere gidilmeli ve uygun nedensellik bağı bulunan her türlü zararın tazmini talep edilebilmelidir. Böylece, bu kat maliki verdiği iznin karşılığını tam olarak almış olacaktır. Zira, külfet kime ait ise, nimet de onundur (*Ad quem spectat onuş est, et emolumentum*)[339]. Ayrıca biz, manevi zararın da şartları varsa karşılanması gerektiğini düşünüyoruz. Örneğin, yapılan onarım esnasında, yükümlü kat maliki için manevi değeri bulunan bir eşyaya zarar verilmesi hâlinde, onun bu zararının da karşılanabilmesi gerekir.

---

[335] **AYBAL/ SANAL**, s.167.

[336] **GENÇ ARIDEMİR**, s.779.

[337] **GENÇ ARIDEMİR**, s.780.

[338] Yarg. 18. HD., 24.04.2000 tarihli ve 3131/4821 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.03.2023).

[339] Ayrıca, Mecelle m.88'de de "*Külfet nimete nimet külfete göredir*" ilkesi yer almaktadır. Bkz. **HELVACI/ TOPUZ**, s.187.

Çalışmalar sırasında verilen zararın derhal karşılanması gerektiği yine aynı fıkrada belirtilmektedir. Metinde yer alan "*derhal*" ibaresini, somut durumun koşullarına göre değerlendirmek gerekir. Örneğin, çalışmaların başlanmasından önce verilecek zararın tespit edilmesi mümkün olduğunda, bu tahmini zarar bedelinin peşinen ve nakden depo edilmesi[340] ve ardından iznin verilmesi hükmün amacına uygun düşebilir. Çalışmalar bittikten sonra zararın gerçek tutarı ortaya çıktığında ise, varsa eksik kalan kısmın yine derhal tamamlanması, fazladan depo edilmiş bir para varsa bunun da derhal iade edilmesi gerekir. Özellikle, acele hâller gibi verilecek zararın bedelinin tespiti için yeterli vakit bulunamadığı durumlarda, onarım sonrası verilen zararın tespiti yapıldığında, bunun karşılığı, yine derhal ve nakden izni veren kat malikine ödenmelidir. Ayrıca, zarar gören kat maliki değil de, o bağımsız bölümde oturan kiracı, intifa veya oturma hakkı sahibi gibi başkaca kişilerse, bunların zararı da aynı şekilde tazmin edilir.

Lehine izin verilen kat maliki birden fazla olabilir. Bu durumda, ortaya çıkan zararlardan söz konusu kişiler, izni veren kat malikine karşı arsa payı oranlarına göre sorumlu olurlar[341].

Son olarak belirtmek gerekir ki, izni veren kat maliki ya da o bağımsız bölümde oturan kişiler, haklı bir neden olmaksızın izni zamanında vermeyip izin isteyen kat malikinin zararının artmasına yol açmışlarsa, uygun nedensellik bağı içerisinde artan bu zararların tazmini ile yükümlü olurlar[342].

---

[340] **AYBAL/ SANAL**, s.167; Yarg. 18. HD., 03.12.2015 tarihli ve 10623/17695 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.03.2023).

[341] **ARCAK**, s.664. Yarg. 18. HD., 02.07.2001 tarihli ve 6675/6779 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.03.2023); Yarg. 18. HD., 13.06.2000 tarihli ve 6360/7194 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.03.2023). Genç Arıdemir ise lehine izin verilenlerin TBK m.61 uyarınca müteselsil sorumlu olacağını belirtmektedir. Bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.781. Biz de Arcak'a katılmakta ve sorumluluğun müteselsil olmadığını düşünmekteyiz.

[342] **GENÇ ARIDEMİR**, s.778.

IV- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ TAHSİS AMACINA UYGUN KULLANMA BORCU

A- Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununun "*Yasak işler*" kenar başlıklı 24. maddesinde, bağımsız bölümlerin kullanılmaları ile ilgili önemli yasaklar düzenlenmektedir. Bu yasaklarda, kat mülkiyetinin kurulması sırasında bağımsız bölümlere atfedilen *nitelik,* ölçü olarak rol oynamaktadır[343]. Gerçekten, kat mülkiyeti tesis edilirken kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalara bağımsız bölümlerin özgülendikleri amaç yazılır. Bu husus, KMK'nın 12/a maddesinde düzenlenmektedir. Buna göre, kat mülkiyeti kurulurken tapu müdürlüğüne sunulacak belgeler arasında yer alan mimari projede bağımsız bölümlerin kat, daire, iş bürosu gibi nev'ileri belirtilir. Ayrıca, kat mülkiyeti kurulurken mimari proje ile uyumlu olarak düzenlenen resmi senette ve yönetim planında da bağımsız bölümlerin özgülendikleri amaç yer alabilir[344]. Yani, kat malikleri, kat mülkiyeti kurulduğu safhada bağımsız bölümlerin nitelik ve çeşidini, kullanım biçimlerini belirlemekte özgürdürler[345].

Diğer yandan, KMK m.1'de yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden bahsedilmesine karşın KMK m.24/1'de anagayrimenkulün *mesken, iş veya ticaret yeri*nden bahsedilmektedir. Bağımsız bölümün özgülemesi mesken, konut, işyeri, ofis, depo, dükkân, home-office, ticarethane vb. şeklinde olabilir. Bağımsız bölümlerin, kural olarak, işte bu özgülendikleri amaç doğrultusunda kullanılmaları gerekir[346]. Böylece, kanun koyucu, diğer kat maliklerinin menfaatlerini, bağımsız bölüm malikinin menfaatinden üstün tutmuş ve mülkiyet hakkının malike

---

[343] **AYBAL/ SANAL**, s.169.

[344] **GENÇ ARIDEMİR**, s.684.

[345] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.97.

[346] Aynı yükümlülük TBK'da kiracılar için düzenlenmiştir. Buna göre kiracı, kiralananı, sözleşmeye (ve özgülendiği amaca) uygun olarak özenle kullanmakla yükümlüdür. Bkz. **EREN**, Özel Hükümler, s.366 vd.; **KOÇAK DİKER**, s.103 vd.; **FAHRETTİN ARAL/ HASAN AYRANCI**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2022, s.359-361; **ABDÜLKADİR ARPACI**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s.67 vd., (*Kira Hukuku*); **AYDIN ZEVKLİLER/ K. EMRE GÖKYAYLA**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2020, s.312 vd.; **MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2012, s.152 vd.; **İNCEOĞLU**, Cilt 1, s.360 vd.

tanıdığı kullanma ve yararlanma yetkisini sınırlandırmaktadır[347]. Yani, KMK m.24 hükmü, kat maliklerine bağımsız bölümleri tahsis edildiği amaca uygun olarak kullanma ve yararlanma yükümlülüğü yüklemektedir[348].

İşte, kanun koyucu bu yükümlülük kapsamında, kat mülkiyeti kurulduktan sonra kat maliklerinin hiçbir şekilde değiştiremeyecekleri mutlak yasaktan bahsederken, aynı zamanda kat maliklerinin bazı koşuların varlığı hâlinde bağımsız bölümlerin özgüleme amacını değiştirebileceklerini de düzenlemektedir[349].

Belirtmek gerekir ki, bağımsız bölümler gibi eklentilerin de tahsis edildikleri amaca uygun şekilde kullanılması gerekir. Örneğin zemin kattaki bağımsız bölüme bahçe olarak bağlanmış bir eklentinin otopark olarak kullanılması mümkün olmayıp, özgülendiği amaca uygun olarak yani, bahçe olarak kullanılması gerekir[350].

B- Bağımsız Bölümde Yapılması Mutlak Yasaklanan Faaliyetler

KMK'nın 24/1. maddesine göre, "*anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı*[351] *gibi müesseseler kurulamaz. (...)*". Hükmün amacı, hastalık taşıyan kimselerin sürekli ve kalabalık olarak ortak yerlere girip çıkması sebebiyle kat maliklerinin ve diğer sakinlerin sağlık ve huzurunun bozulmasını engellemektir[352]. Görüldüğü üzere, madde metninde mutlak bir yasaktan bahsedilmektedir. Metinde yer

---

[347] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.739, **TUBA AKÇURA KOCAMAN**, "*Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması*", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2012, Cilt: 8, Sayı: 93-94, s.82 vd.

[348] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.177.

[349] **ÖMER BAĞCI**, "*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler*", MÜHF - HAD, C.22, S.1, Mart 2017, s.304 vd.

[350] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.653; **SİNANOĞLU ALTUNTAŞ**, s.34; Yarg. 5. HD., 09.10.1998 tarihli ve 1260/19357 sayılı kararı (Yasa Hukuk Dergisi, 1990/1, s.86).

[351] Yarg. HGK., 20.10.2004 tarihli ve E:2004/18-476-K:2004/561 sayılı kararına göre, "*Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, ecza laboratuvarı gibi sair laboratuvar çalışmaları da yasak kapsamında mütalaa edilmektedir. Buna göre, hastalardan alınan materyallerin laboratuvarda birtakım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez.*". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.03.2023); Benzer yönde bkz. Yarg. HGK., 31.05.2000 tarihli ve E:2000/18-918-K:2000/934 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.03.2023).

[352] **GERMEÇ**, s.571; **GENÇ ARIDEMİR**, s.685.

alan sayım da tahdidi olmayıp örnek olarak verilmektedir[353]. Maddede "*gibi*" sözcüğü kullanılarak bunlara benzer nitelikteki sağlık müesseselerinin[354] açılması kesin olarak yasaklanmaktadır. Örneğin, kimya laboratuvarı veya patlayıcı madde imalathanesi doğal olarak yasak kapsamında değerlendirilir[355]. Bu konudaki ölçüt, sağlık ve can güvenliği yönünden zararlı etkilerle çevreyi bozma ihtimalidir[356].

Kat maliklerinin menfaatlerini koruyan bu hükmün gerek lafzı gerekse amacı dikkate alındığında emredici nitelikte olduğu görülmektedir[357]. KMK m.24/1'de, kat maliklerinin bu yasağa aykırı sözleşmelerinin hükümsüz olacağı vurgulanmaktadır. Bu bakımdan, kat mülkiyeti kurulduktan sonra kat maliklerinin yönetim planı değişikliğiyle veya kat malikleri kurulunda oybirliği ile alacağı bir kararla dahi bu yasağı aşmalarının imkânı bulunmamaktadır (TBK m.27)[358]. Buna rağmen, alınan kararların iptal edilmesinden değil, kesin hükümsüzlüğünden[359] söz etmek gerekir[360]. Yine belirtmek gerekir ki, kütükte hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza

---

[353] Bunların tahdidi mahiyette olmadığı Hükümet gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir: "*Kat maliklerinin yapmaları yasak olan işler 24 üncü maddede gösterilirken zikrolunan misaller tadadî mahiyette değildir. Özellikle maddenin birinci fıkrasında mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulde hangi müesseselerin kurulup kurulmayacağının incelenmesi bakımından, anagayrimenkulün genel durumunun göz önüne alınması ve açılacak iş yerlerinin birbiriyle olan alakası ve bunların binanın durumu ile bağdaşıp bağdaşamayacağı noktaları incelenmek lazımdır. Bir anlaşmazlık çıktığı takdirde bütün bu cihetler göz önüne alınarak bir karara varılması hâkime düşmektedir*.". Bkz. www.tbmm.gov.tr. Fakat, Hükümet gerekçesinde "*zikrolunan misaller tahdidi mahiyette değildir*" yazılacağı yerde "*zikrolunan misaller tadadî mahiyette değildir*" ifadesi yazılmıştır. Hâlbuki, tadadî kelimesi, tahdidi kelimesinin tersidir. Yani, örneklerin, sayılanlarla sınırlı olmamak üzere verildiği anlamına gelir. Gerekçeye göre, verilen örneklerin örneklerle sınırlı olduğu anlamı çıkmaktadır. O hâlde, gerekçede yazılması gereken ifade "*zikrolunan misaller tahdidi mahiyette değildir*" veya "*zikrolunan misaller tadadîdir (örneklerle sınırlandırılmamıştır)*" olmalıydı.

[354] Ayrıca bkz. 11.04.1928 tarihli ve 1219 sayılı Tababet ve Şuabatı San'atlarının Tarzı İcrasına Dair Kanun, 07.05.1987 tarihli ve 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanunu.

[355] **ALİ HULKİ CİHAN**, "*Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulama Işığında Özellikle Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kullanım Şekline İlişkin Sorunlar*", Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, Cilt: 11, Sayı: 26, Yıl: 2019, s.400; **GERMEÇ**, s.570; Diş protez laboratuvarının da söz konusu yasak kapsamında olduğu yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 24.12.1979 tarihli ve 8862/9738 sayılı kararı (YKD. 1980/3, s.361).

[356] **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.391; **AYBAL/ SANAL**, s.170; **BÜŞRA TİRYAKİ**, "*Bağımsız Bölümlerin Kullanım Biçimine Getirilen Yasaklar*", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.1216.

[357] **ERTAŞ**, Şerh, s.377; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.155; **BAĞCI**, s.306.

[358] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.650; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.159; **BAĞCI**, s.309.

[359] Yargıtay yanılgılı bir değerlendirme ile, KMK m.24/1'e aykırı olarak düzenlenen yönetim planı hükümlerinin yok hükmünde olduğunu belirtmektedir. Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 02.07.2012 tarihli ve 5399/8320 sayılı kararı (**BAĞCI**, s.306 vd.).

[360] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.159; **BAĞCI**, s.309; **GENÇ ARIDEMİR**, s.688.

laboratuvarı vb. olarak belirtilen bağımsız bölümlerde, özgülenen amaca uygun müesseselerin kurulmasına bir engel bulunmamaktadır[361]. Tabii ki, bu müesseselerin diğer bağımsız bölümlerde oturanlara rahatsızlık vermeleri hâlinde KMK m.18 uyarınca hâkimin müdahalesi ve rahatsız edici unsurların giderilmesi pekâlâ istenebilir[362].

KMK m.24/1'in son cümlesinde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin yasak kapsamı dışında olduğu hükme bağlanmaktadır[363]. Sözlük anlamı itibariyle muayenehane, hekimlerin hastalarını muayene ettikleri yerdir[364]. Bu durumda, bağımsız bölümde muayenehane açılabilmesi için bu muayenehanenin özellikle dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmaması gerekir. Bunlar arasında kesin bir çizgi çekmek çoğu zaman kolay olmamaktadır. Bu sebeple, somut durumun koşullarına göre muayenehanelerin yasak kapsamında kalıp kalmadığını tespit etmek gerekir.

Kütükte iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin açılabilmesi mümkündür. Bunun için bir kat malikleri kurulu kararı da gerekmemektedir[365]. Fakat, mesken nitelikli bağımsız bölümde bu tür muayenehanelerin açılabilmesi için oybirliğiyle kat malikleri kurulu kararının alınıp alınmaması gerektiği hususunda öğretide görüş farklılığı vardır. Bir görüşe göre[366], mesken nitelikli bağımsız bölümde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehanelerin açılabilmesi, KMK m.24/2 gereği, ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar vermesi hâlinde mümkündür. Bir diğer görüşe göre ise [367], bu çeşit muayenehanelerin mesken nitelikteki bağımsız bölümlerde

---

[361] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.97.

[362] Yarg. 18. HD., 01.07.1996 tarihli ve 5936/6577 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.04.2023).

[363] KMK'nın 24/1. maddesinde yer alan "… *dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır*." ibaresinin Anayasa'ya aykırı olduğundan bahisle iptali istenmiş ise de, Anayasa Mahkemesince (AYM) verilen 24.03.2010 tarihli ve E:2006/159-K:2010/47 sayılı karar ile bu istem reddedilmiştir. AYM kararı için bkz. RG. 18.05.2010, S. 27585.

[364] www.sozluk.gov.tr.

[365] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.98; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.156.

[366] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.98; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.206; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.157; **GENÇ ARIDEMİR**, s.711; **GERMEÇ**, s.574; **AYAR**, s.82.

[367] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.650; **ERTAŞ**, Şerh, s.378; **ARCAK**, s.674.

açılabilmesi için böyle bir karara gerek yoktur, çünkü muayenehaneler 24. maddenin birinci ya da ikinci fıkrası kapsamına girmemektedir.

Yagıtay'a göre, yönetim planında bir yasaklama veya kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karar ile açılabileceği yönünde bir koşul söz konusu değilse, mesken nitelikli bağımsız bölümlerde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan doktor ve diş hekimi muayenehaneleri açılabilir[368].

Kanaatimizce, kütükte mesken olarak kaydedilmiş bağımsız bölümlerde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan doktor ve diş hekimi muayenehanelerinin işyeri olduğundan bahisle bunların açılabilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararının aranmasını istemek peşinen doğru olmayabilir. Bu tür muayenehanelerin açılmasında kat malikleri kurulu kararının aranıp aranmayacağını, somut durumun özelliğine bakarak belirlemek daha doğru olur. Öyle ki, bazı muayenehanelerin bazı zamanlarda hasta sayısının çokluğu ve gelip gitmeleri yüzünden huzursuzluk yaratmaları söz konusu olabilirken, bazı muayenehanelerde küçük çapta hizmet sunulduğu için burada bir rahatsızlık söz konusu olmayabilir. Örneğin, tek bir hekimin faaliyet gösterdiği ve hasta sayısının az olduğu bir muayenehane ile pek çok hekimin ve hastanın bulunduğu bir muayenehane aynı ölçüde değerlendirilmemelidir. Bu durumda, yönetim planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, küçük çaplı hizmet sunan muayenehanelerin açılmasında kurul kararı aranmamalı, orta ve üstü seviyede[369] bir hizmetin sunulduğu muayenehanelerin açılması ise tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar vermesi koşuluna bağlı tutulmalıdır. Bu hizmet seviyesi ise anagayrimenkulün durumu, bağımsız bölümlerin sayısı, nitelikleri, konumu, faaliyetin yapılış şekli[370] ve her somut durumun diğer özelliklerine göre belirlenmelidir. KMK m.24'ün birinci fıkrasının son cümlesi ile ikinci fıkrasının birlikte değerlendirilmesi

[368] Yarg. HGK., 18.05.2011 tarihli ve E:2011/18-176-K:2011/318 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.04.2023); Yarg. HGK., 11.12.2002 tarihli ve E:2002/18-1055-K:2002/1057 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.04.2023); Yönetim planında konutların muayenehane olarak kullanılamayacağı öngörülmüşse, bu yasağa uyulması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 23.05.1997 tarihli ve 3581/5237 sayılı kararı (YKD. 1997/8, s.1279).

[369] Yargıtay da bir kararında, yedisi doktor otuz beş kişinin çalıştığı yerin, doktor muayenehanesi olarak kabulüne olanak bulunmadığına karar vermiştir. Bkz. Yarg. 18. HD., 30.10.2000 tarihli ve 9945/11489 sayılı kararı (**PULAK**, El Kitabı, s.205).

[370] Doktor muayenehanesinde kürtaj ve doğum yaptırmanın, KMK'nın 24/1. maddesindeki yasak işler kapsamında olup olmadığının (bilirkişi incelemesi ile) araştırılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 08.02.1996 tarihli ve 12965/1312 sayılı kararı (**PULAK**, El Kitabı, s.211).

sonucu, ancak bu şekildeki bir yaklaşımın makul, mantığa ve hakkaniyete uygun, tarafların menfaat dengesini gözeten bir çözüm olduğunu söyleyebiliriz. Uyuşmazlık hâlinde ise bunun takdiri elbette hâkime aittir.

Doktor muayenehanelerinden farklı olarak, mesken nitelikli bağımsız bölümlerde veteriner hekimler tarafından muayenehanelerin açılabilmesi için tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları karar bulunmalıdır[371].

C- Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümlerde Yapılabilen İşler

Kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak özgülemiş bağımsız bölümlere ilişkin mutlak yasaklanan faaliyetler KMK m.24'ün birinci fıkrasında düzenlemişken, ikinci fıkrada mesken nitelikli bağımsız bölümlerde bazı faaliyetlerin belli şartlar altında yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Buna göre, anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması zorunludur (KMK m.24/2). Maddede belirtilenler tahdidi olmayıp örnek mahiyetinde sayılmıştır. Ayrıca, ülkemizde bu konuda oldukça zengin bir içtihat da oluşmuştur.

KMK m.24/2'de, sadece mesken nitelikli bağımsız bölümler düzenlendiği için kütükte işyeri olarak kayıtlı yerler için kat malikleri kurulu kararı gerekmemektedir[372]. Örneğin, tapuda işyeri olarak gösterilen bağımsız bölümde dükkân veya mağaza açılabileceği gibi bar ve pavyonun da açılmasına engel bir durum yoktur. Elbette bu değerlendirme, sadece kat malikleri kurulu kararı bakımından yapılmaktadır. Yoksa,

---

[371] Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde hayvanların tedavi ve bakımlarının yapıldığı veterinerlik faaliyetlerinin yürütülebilmesi için tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri kararla mümkün olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 25.05.2009 tarihli ve 4897/5402 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.04.2023); Benzer yöndeki karar için bkz. Yarg. 18. HD., 22.04.1996 tarihli ve 3713/4283 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.04.2023); Ayrıca bkz. 09.03.1954 tarihli ve 6343 sayılı Veteriner Hekimliği Mesleğinin İcrasına, Türk Veteriner Hekimleri Birliği ile Odalarının Teşekkül Tarzına ve Göreceği İşlere Dair Kanun (RG. 18.03.1954, S. 8661), 11.06.2010 tarihli 5996 sayılı Veteriner Hizmetleri, Bitki Sağlığı, Gıda ve Yem Kanunu, Veteriner Hekim Muayenehane ve Poliklinik Yönetmeliği (RG. 15.10.2011, S. 28085), Hayvan Hastaneleri Yönetmeliği (RG. 21.12.2011, S. 28149).

[372] **AYBAL/ SANAL**, s.170.

işyeri nitelikli tüm bağımsız bölümlerde kişilerin arzusuna göre her türlü işyerinin açılabilmesi diğer mevzuat bakımından sınırlandırılmıştır[373].

Mesken nitelikli bağımsız bölümlerde vakıf[374], sendika[375] veya dernek[376] merkez ve şubeleri, noter dairesi[377], emlakçı[378], ticaret merkezi veya şubesi[379], işyeri niteliği taşıyan dershane[380], dükkân[381], ticari büro[382], epilasyon merkezi[383], eczane[384] açılabilmesi, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla mümkündür. Böyle bir karar verilmiş olsa dahi, bağımsız bölümde faaliyet gösteren işyerinin diğer kat maliklerini rahatsız etmemesi gerekir[385]. Rahatsız etmeme yükümlülüğünü ihlal eden ve bu konuda gerekli önlemleri almayan malikin KMK m.33 kapsamında bağımsız bölümde yaptığı faaliyetin sona erdirilmesine karar verilebilir[386]. Burada TMK m.737 hükmü de uygulama alanı bulur.

---

[373] Örnek olarak bkz. 14.06.1989 tarihli ve 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun (RG 17.06.1989, S. 20198), İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (RG. 10.08.2005, S. 25902)

[374] Yarg. 18. HD., 29.02.1996 tarihli ve 1065/1998 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[375] Yarg. 18. HD., 03.02.1994 tarihli ve 54/1061 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023); Yarg. 18. HD., 11.04.1995 tarihli ve 3970/4462 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[376] Yarg. 18. HD., 02.02.2012 tarihli ve 316/900 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[377] Yarg. 5. HD., 24.06.1985 tarihli ve 5953/7476 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[378] Yarg. 18. HD., 01.05.2007 tarihli ve 2832/3803 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[379] Yarg. 18. HD., 01.03.1994 tarihli ve 650/2528 sayılı kararı (YKD. 1994/2, s.787).

[380] Yarg. 18. HD., 27.10.2008 tarihli ve 9827/10977 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[381] Yarg. 18. HD., 19.02.2009 tarihli ve 10771/1364 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[382] Yarg. HGK., 20.02.1985 tarihli ve E:1983/5-311-K:1985/119 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.603).

[383] Yarg. 18. HD., 12.11.2001 tarihli ve 9084/10180 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023); Bu kararda epilasyon faaliyetinin doktor gözetiminde yapılmasının buranın muayenehane niteliği kazanmasına imkân vermediği ve işyeri mahiyetinde olması sebebiyle kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacağı karar olmadıkça faaliyet gösteremeyeceği belirtilmiştir.

[384] Yarg. 18. HD., 17.04.2006 tarihli ve 1825/3223 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[385] Yarg. 18. HD., 01.12.1992 tarihli ve 10686/12122 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[386] Yarg. 18. HD., 04.07.1995 tarihli ve 7122/7929 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

Keza, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün, kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri bir karar bulunmadıkça otel olarak kullanılması mümkün değildir[387]. Diğer taraftan, mesken nitelikli bağımsız bölümlerin saatlik, günlük, haftalık kiralanması (airbnb) söz konusu olabilmektedir. Bu gibi hâllerde bir ayrım yapılarak durum değerlendirilmelidir: Bağımsız bölüm otel, pansiyon işletmesi gibi sürekli olarak değişen kiracıların kullanımına sunulmuşsa burada kullanım amacının işyeri olduğu kabul edilir ve KMK m.24/2 kapsamında değerlendirilir, fakat işletme sayılacak yoğunlukta olmayan, yıl içinde birkaç kiracının yararlanması söz konusu ise, bu hâlde bağımsız bölümün mesken niteliğinin değişmediği kabul edilmelidir[388]. Dolayısıyla bu tür kullanımda, mesken veya otel şeklindeki fiili kullanımdan hangisine yakınsa, bağımsız bölüm hakkında o yolda işlem yapılır. Kanaatimizce, buradaki ölçütü belirlerken 25.10.2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun[389] hükümlerinden yararlanılabilir. Buna göre, mesken nitelikli bağımsız bölüm tek seferde yüz gün ve daha az bir süre[390] ile kiraya veriliyorsa, artık bu bağımsız bölümdeki faaliyetin, yıl içinde kaç kere kiraya verildiğine bakılmaksızın, işyeri (otel) faaliyeti olduğu ve dolayısıyla kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç duyulduğu kabul edilmelidir. Ancak, yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunması hâlinde kurul kararına ihtiyaç duyulmaz (7464 sayılı Kanun m.3/10).

KMK m.24/2 kapsamında bulunan bir işyerinin faaliyet gösterebilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karara ihtiyaç vardır. Bu karardan maksat, kat

---

[387] Yarg. 18. HD., 27.05.1998 tarihli ve 5555/6226 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.608); Karara göre "... *Yargıtay uygulamalarında bağımsız bölüm sınırlarını ve eklentilerini geçmemek ve mesken gibi kullanılmak koşulu ile meskenlerin pansiyon olarak kullanımı KMK'nın 24/2. maddesindeki yasak kapsamında görülmemekle beraber, bağımsız bölümün otel olarak kullanımı bu uygulama dışındadır. O nedenle, apart otel şeklinde kullanımın pansiyon kullanımına nazaran arz ettiği farklılıklar belirlenerek otel kullanımı bu farklılıklara göre ağırlık kazandığı takdirde bu tür kullanımın yasaklanmasına karar verilmesi gerekir*.".

[388] **GENÇ ARIDEMİR**, s.693.

[389] RG. 02.11.2023, S. 32357.

[390] Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanmasına turizm amaçlı kiralama denir. Bu kiralamalar için Kültür ve Turizm Bakanlığından (veya İl Müdürlüğünden) izin belgesi alınmalıdır. İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama yapılması hâlinde idari yaptırım uygulanır. (7464 sayılı Kanun m.4). Ayrıca bu Kanun'un uygulaması için bkz. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik, RG. 28.12.2023, S. 32413.

malikleri kurulunun bütün kat malikleriyle toplanması ve oybirliği ile olumlu yönde irade beyanlarını açıklamaları gerekliliğidir. Yoksa, sadece toplantıya katılanların oybirliği ile verilecek bir karar burada yeterli olmaz[391]. Bu hüküm emredici niteliktedir[392]. Böyle bir toplantı yapılmaksızın kat maliklerinden alınacak rıza beyanları KMK m.24/2 kapsamında hukuki sonuç doğurmayacak, yani kurul kararı alınmamış sayılır[393]. Toplu yapılarda ise, bu kurul kararının, blok kat malikleri kurulunca mı yoksa toplu yapı kat malikleri kurulunca mı alınması gerektiği yönünde öğretide görüş ayrılıkları bulunmaktadır[394]. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca, yönetim planında başkaca ayrıksı bir hüküm bulunmadığı takdirde, KMK'nın 69/1. maddesi çerçevesinde değerlendirme yapılmalı, mesken nitelikli bağımsız bölümde açılacak işyerinin sadece o bloğu ilgilendirmesi hâlinde blok kat malikleri kurulunun, birden fazla bloğu ya da toplu yapının tamamını ilgilendirmesi hâlindeyse, toplu yapı kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekir[395].

Kat malikleri kurulunda olumsuz oy veren malik(ler)e karşı hâkimin müdahalesinin talep edilip edilemeyeceği hususuna da değinmek gerekir. Bu konuda öğretide yine bir tartışma bulunmaktadır. Bir görüşe göre[396], olumsuz oy verilmesi hakkın kötüye kullanımını oluşturuyorsa hâkim olumsuz oy veren kat malikinin yerine geçerek olumlu karar verebilir. Bize de uygun görünen diğer görüşe göre ise[397], bu konuda hâkimin müdahalesi talep edilemez. Zira, KMK m.24/2'de kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alacağı açıkça ifade edilerek olumlu oy kullanıp kullanmayacakları, bağımsız bölüm maliklerinin takdirlerine bırakılmıştır. Kanun koyucu aksini düşünseydi, KMK m.28/3'teki gibi bir hükme, yani yönetim planının değiştirilmesi için aranan çoğunluğa ulaşılamaması hâlinde kat maliklerinin KMK'nın 33.

---

391 **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.98.

392 **BAĞCI**, s.308.

393 **GENÇ ARIDEMİR**, s.696; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.160; Yarg. 5. HD., 21.03.1973 tarihli ve 777/6188 sayılı kararına göre, "*toplantı dışında yazılı olarak rızaları elde edildiği takdirde dahi, kat malikleri kurulunca oybirliğiyle verilmiş bir kararın varlığı kabul edilemez*.". (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.378).

394 Çeşitli görüşler için bkz. **ERTAŞ**, Şerh, s.376 vd.; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.159 vd.; **GENÇ ARIDEMİR**, s.699.

395 **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.565.

396 **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.161; **BAĞCI**, s.314; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.160.

397 **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.593.

maddesine göre hâkime başvurma haklarının bulunduğu şeklinde bir düzenlemeye KMK m.24'te yer verirdi. Ancak, böyle bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Yine, Yargıtay da olumsuz oy veren kat malik(ler)ine karşı hâkimin müdahalesinin istenemeyeceğini içtihat etmiştir[398].

D- İşyeri Nitelikli Bağımsız Bölümün Özgüleme Amacı Dışında Kullanılması

Tapu kaydında işyeri olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümde diğer mevzuatın ayrıca bir kısıtlama getirmediği hâllerde, kural olarak, her türden işyeri faaliyet gösterebilir. Örneğin, bağımsız bölümde kafeterya, düğün salonu, spor salonu açılabilir; ancak buralarda diğer kat maliklerine rahatsızlık verilmemesi gerekir. Bununla birlikte, kütükte açıkça kreş ya da düğün salonu gibi bir özgüleme amacı belirlendiği takdirde, bu yerlerde acaba farklı türde bir faaliyet gösterilebilir mi? Veya işyeri olarak belirlenen bağımsız bölümün mesken olarak kullanılması mümkün mü? Bunlar için kat malikleri kurulundan oybirliğiyle bir karar almak gerekir mi? Bu konularda öğretide görüş farklılıkları bulunmaktadır.

Yazarların çoğunluğuna göre, tapu kaydında işyeri veya ticarethane olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümde özgüleme amacı dışında farklı bir faaliyet gösterilmesi ya da işyeri niteliğindeki bir bağımsız bölümün mesken olarak kullanılabilmesi için kat malikleri kurulundan bir karar alınmasına ihtiyaç bulunmamaktadır[399]. Örneğin, tapu kaydında kreş olan bağımsız bölüm jimnastik salonu olarak kullanılabilir[400]. Ayrıca,

---

[398] Yarg. 18. HD., 21.10.1994 tarihli ve 10530/12720 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.613). Karara göre, "*Yasa ile bağımsız bölüm maliklerine verilen bu hakların kullanılıp kullanılamayacağı ve sözü edilen değişikliklere muvafakat edilip edilmeyeceği, bağımsız bölüm maliklerinin takdiridir. Hâkim bağımsız bölüm maliklerinin yerine geçerek onların adına muvafakat vermiş sayılmalarına karar veremez.*"; Bir kimsenin yasanın kendisine verdiği yetki ve hakka dayanarak bir şeye razı olup olmamasının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde görülemeyeceği hakkında bkz. Yarg. HGK., 30.06.1973 tarihli ve E:1971/5-66-K:1973/577 tarihli kararı (**ARCAK/ ERDOĞAN**, s.501 vd.); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 09.02.2009 tarihli ve E:2008/10150-K:2009/783 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.04.2023).

[399] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, 160; **ERTAŞ**, Şerh, s.380; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.567; **GENÇ ARIDEMİR**, s.713.

[400] Yarg. 18. HD., 19.06.1997 tarihli ve 4789/6941 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.613). Karar uyarınca kreşin jimnastik salonu olarak kullanılmasında diğer bağımsız bölümlere rahatsızlık verilmesi söz konusu ise bunun önlenmesi için hâkimin müdahalesi talep edilebilir.

KMK m.24/2'de işyerinin mesken olarak kullanılması kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karara tabi tutulmamıştır[401].

Diğer görüşe göre ise, özgüleme amacı dışında kullanım için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği karar gerekir. Yani, bu karar olmadan bağımsız bölümün, tahsis amacı dışında kullanımı mümkün değildir[402].

Kanaatimizce de, tapu kütüğünde açıkça bir özgüleme amacı belirtilmiş işyeri veya ticarethanede farklı bir iş kolunda faaliyet gösterilmesi ya da işyeri nitelikli bağımsız bölümün mesken olarak kullanılması için kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç duyulmamalıdır. KMK m.24/2 hükmü, sadece mesken nitelikli bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanımı hakkında bir düzenleme getirmiştir. Bu hükmü, özgüleme amacı kendi özelinde farklı olan, ancak nihayetinde işyeri veya ticarethane niteliği bulunan bağımsız bölümler için genişletmek kanunun "*ratio legis*"ine aykırı olur.

Yargıtay da çoğunluk görüşünü destekleyen kararlar vermektedir. Bu yöndeki bir kararına göre "*projesinde ve tapu kaydında 'düğün salonu' olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümün, düğün salonu ve gece kulübü olarak kullanılması KMK yönünden diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatine bağlı değildir. Ancak içkili yerlerin açılması için idari mercilerce ruhsat verilmesinde kat maliklerinin muvafakati aranmakta ise, mahkemece, bunlardan muvafakat vermemeyi seçenlerin muvafakat etmiş sayılmalarına karar verilemez*."[403].

Burada önemli olan, bağımsız bölümün tahsis amacını değiştirirken diğer kat maliklerine rahatsızlık verilmemesi, onların huzurunun bozulmasına yol açılmamasıdır. Rahatsızlık vermeme yükümlülüğüne aykırılık söz konusu ise KMK m.18/1 uyarınca m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesi talep edilebilir[404].

Son olarak belirtmek gerekir ki, yönetim planında işyeri veya ticarethane nitelikli bağımsız bölümlerin özgüleme amacı dışındaki bir başka iş kolunda veya mesken

---

[401] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.160.

[402] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.86.

[403] Yarg. 18. HD., 12.12.1996 tarihli ve 10337/11129 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.596). Benzer yönde bkz. Yarg. HGK., 25.06.2003 tarihli ve E:2003/18-416-K:2003/433 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.04.2023); Yarg. 18. HD., 12.06.2002 tarihli ve 5572/6755 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.04.2023).

[404] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.160.

şeklinde kullanılmayacağına dair yasak bulanabileceği gibi bu tür kullanımlar için belli bir çoğunlukla ya da oybirliği ile karar alınması gerektiği düzenlenmiş olabilir. Bu durumda, kat maliklerinin yönetim planındaki hükümlere uyulmaları zorunludur[405].

E- Şerh Verilmesi

Meskenin işyerine dönüştürülmesine dair kat malikleri kurulu kararının, KMK'nın 24/4. maddesi uyarınca yöneticinin ya da kat maliklerinden birinin talebi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına "*şerh verilmesi*" mümkündür. Madde metninde şerhten bahsedilmekte ise de, tapu tekniği bakımından bunun gerçek anlamda şerh değil, beyan olması ve söz konusu kararın tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekir[406].

Uygulamada kat malikleri kurulu kararının noterlikçe onaylı karar defterine geçirilmiş olması aranmaktadır. Sadece onayları içeren bir yazı, tapu kütüğüne şerh için yeterli bulunmamaktadır. KMK'da yer almamakla birlikte, tapuya şerh edilecek olan kat malikleri kurulu kararının, kat malikleri karar defterindeki aslına uygunluğunun noterlikçe onanmış olması ve tescil için gerekli diğer belgelerin ibrazı hâlinde tapu sicil memuru gerekli idari işlemleri[407] yapacaktır[408].

Bu şerhin (*beyanın*), bağımsız bölümleri daha sonra satın alacak kişilerin bilgi sahibi olmalarını sağlamayı amaçladığı, yani açıklayıcı bir fonksiyona sahip olduğu görülmektedir[409]. İfade edelim ki, KMK m.24/4'teki bu hüküm olmasaydı, yine de kat

---

[405] Yarg. 18. HD., 24.02.2011 tarihli ve 879/2517 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.594); Karar uyarınca, "*yönetim planında açıkça yasaklayan bir hüküm bulunmadıkça, tapuda depolu dükkân (işyeri) olan bağımsız bölüm kahvehane (işyeri) olarak kullanılabilir, bu konuda mesken nitelikli bağımsız bölümlerde işyeri açılabilmesi için Kanunda öngörülen tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar almış olmaları koşulu aranmaz*."; Ayrıca bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.718; Yarg. 18. HD., 12.9.1995 tarihli ve 8591/8525 sayılı kararına göre "*Yönetim planı, kat maliklerinin 4/5'inin oyu ile değiştirilebilir ise de, anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün iş yeri olarak kullanılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir*.". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.04.2023).

[406] **AYBAL/ SANAL**, s.171.

[407] İdari nitelikte olan şerh işleminin dava konusu edilip mahkeme kararına bağlanmasının söz konusu olamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 05.12.1996 tarihli ve 10054/10855 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.04.2023).

[408] **GERMEÇ**, s.578-579.

[409] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.99.

malikleri kurulu kararı sonraki malikleri bağlayacaktı. Çünkü, KMK m.32/2'de, kat malikleri kurulu kararlarının, bütün kat malikleri ile külli ve cüz'i haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayacağı düzenlenmektedir. Bu açıdan, KMK m.24/4'te ifade edilen şerhin (beyanın) tapu kütüğüne işlenmediği varsayımında dahi, kurul kararı bağlayıcı nitelikte olur[410].

F- Büroların Durumu

1- Genel Olarak

Tapu kütüğünde özgüleme amacı işyeri olarak belirtilen bağımsız bölümlerde büro açılmasında herhangi bir duraksama bulunmamasına rağmen büroların mesken nitelikli bağımsız bölümlerde açılıp açılamayacağı, açılabilecekse kat malikleri kurulunun oybirliğiyle alacağı bir karara ihtiyaç olup olmadığı konusunda öğretideki görüşlerle Yargıtay uygulaması arasında farklılıklar bulunmaktadır.

Öğretideki görüşe göre[411], kütükte mesken olarak belirtilmiş bağımsız bölümlerde büro açılabilmesi, KMK'nın 24/2. maddesi gereğince kat malikleri kurulunun oybirliğiyle alacağı karara bağlıdır. Bu karar olmadan büro açılması mümkün olmamalıdır. Zira, büro da nihayetinde bir işyeridir ve KMK m.24/2 kapsamında değerlendirilmelidir.

Yargıtay ise, büro konusunda büro (yazıhane)[412] – ticari büro[413] şeklinde bir ayrım yaparak mesele yaklaşmaktadır. Yargıtay uygulamasında, kütükte mesken olarak özgülenen bağımsız bölümlerin, büro (yazıhane) olarak kullanılmasında kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karara ihtiyaç duyulmazken, ticari büro kapsamında

---

[410] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.163. KMK m.32/2'de kat malikleri kurulu kararlarının ve bu anlamda kurul kararıyla yaratılan yükümlülüklerin bütün kat maliklerini, külli ve cüzi haleflerini bağlayacağı düzenlenmiştir. Bu hükümden hareketle, KMK m.24/2 uyarınca alınan bir kurul kararı da, şerh verilmese dahi, eşyaya bağlı borç olarak sonraki malikleri bağlayacaktır. Eşyaya bağlı borç kavramının kat mülkiyeti açısından değerlendirilmesi hakkında ayrıca bkz. **EREL**, s.230 vd.

[411] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.98; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.652; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.207; **GERMEÇ**, s.575; **GENÇ ARIDEMİR**, s.705; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.155.

[412] Mimarlık çizim bürosu olarak kullanılan bağımsız bölümün işyeri olmadığı, büroların 634 sayılı Kanun'un 24/2. maddesinde belirtilen koşulları içermediği yönünde bkz. Yarg. HGK., 21.12.1988 tarihli ve E:1988/5-759-K:1988/1043 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.619).

[413] Kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün ticari büro biçiminde kullanılabilmesi ancak kat malikleri kurulunun oybirliğiyle verecekleri kararla mümkün olacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 20.02.1985 tarihli ve E:1983/5-311-K:1985/119 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.603).

değerlendirilen bürolar için kurul kararı aranmaktadır. Yargıtay, somut olaydaki yerin hangi tip büro kapsamında kaldığı tespit edilerek değerlendirme yapılması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu kararlarda genel olarak, emeğin ya da ticari faaliyetin yoğunluğu, burada çalışanların uğraşı biçimleri, herkese açıklık derecesi, bağımsız bölüme girip çıkanların sayısı ve sürekliliği gibi ölçütlerle değerlendirme yapılmaktadır. Eğer, icra edilen faaliyet büro (yazıhane) niteliğini aşıyor ve daha çok ticari iş kapsamında kalıyorsa, burada kat malikleri kurulunun oybirliğiyle alacağı bir karar olmadıkça faaliyet gösterilemez. Örneğin, Yargıtay'a göre, büro (yazıhane) niteliği taşımayan emlak bürosu[414], şirket[415], dernek[416], vakıf[417], sendika[418], kulüp[419], siyasi parti ile meslek odası[420] merkez ve şubeleri KMK m.24/2 kapsamında yer almaktadır.

Belirtmek gerekir ki, meskenlerde büronun (yazıhanenin) açılması için kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç duyulmamasını, meskende sadece bir büronun faaliyet göstermesi şeklinde anlamak gerekir. Bir meskende birden fazla iş kolunda faaliyet gösteren büronun (yazıhanenin) açılması ya da birden çok kişinin değişik amaçlarla meskeni büro (yazıhane) olarak kullanması KMK m.24/2 kapsamı dışında değildir.

---

[414] Yarg. 18. HD., 22.10.2002 tarihli ve 7572/10144 sayılı kararına göre "*(...) bu nitelikte olmayan her tür ticari faaliyet (emlak bürosu şeklindeki kullanım) meskende yürütülebilecek büro faaliyeti olarak kabul edilemez.*". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[415] Yarg. 18. HD., 19.07.2005 tarihli ve 4972/7656 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[416] Yarg. 18. HD., 02.02.2012 tarihli ve 316/900 sayılı kararına göre "*(...) Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre dernek ile şubelerinin işgal ettikleri mekanlar işyeri niteliğinde olup, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi hükmü uyarınca tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün bu amaçla kullanılması, tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile verecekleri karara bağlıdır.*". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[417] Yarg. 18. HD., 23.01.2012 tarihli ve E:2011/11879-K:2012/435 sayılı kararına göre "*Yargıtay uygulamalarına göre vakıf merkezleri büro kapsamında değerlendirilemez. Bu nedenle tapuda mesken niteliğinde olan bağımsız bölümün mevcut biçimde kullanımı yasaya aykırı olup, kullanan kuruluşun vakıf veya dernek ya da başka bir nitelikte olması sonuca etkili değildir*.". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[418] Yarg. 18. HD., 03.02.1994 tarihli ve 54/1061 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023); Yarg. 18. HD., 11.04.1995 tarihli ve 3970/4462 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[419] Yarg. 18. HD., 29.02.1996 tarihli ve 1065/1998 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[420] Yarg. 18. HD., 11.04.1995 tarihli ve 3970/4462 sayılı kararı uyarınca "*Sendika, dernek veya siyasi parti temsilciliklerinden farkı bulunmayan, Mühendis Odaları temsilciliğinde; birçok üyesi bulunan bir kuruluşun faaliyetleri söz konusu olacağından, bu faaliyetlerin yürütüldüğü bağımsız bölümün, büro değil, işyeri olarak kullanıldığının kabulü gerekir.*". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

Yani, bu tür kullanımlar büro (yazıhane) olarak nitelendirilemez ve kurul kararı gerekir[421].

Bunlardan ayrı olarak, yönetim planında kütükte mesken olarak özgülenen bağımsız bölümlerde büro açılamayacağına ya da kat maliklerinin belirli bir çoğunluğu ya da oybirliğiyle alacakları kararı ile açılabileceğine dair bir düzenleme varsa, artık buralarda büro (yazıhane) açılamaz ya da belirtilen kurul kararı ile açılabilir[422]. Ayrıca, kat malikleri kurulunca meskenin büro olarak kullanılmasına oybirliğiyle izin verilmesi hâlinde, irade bozukluğu gibi bir durum söz konusu olmadıkça, olumlu oy kullanan kat malikinin, daha sonradan hâkimin müdahalesini istemesi dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacaktır[423]. Aşağıda inceleyeceğimiz üzere, yasaklayıcı yönetim planı hükümleri hiçbir şekilde avukatlık ve mali müşavirlik büroları hakkında uygulanamaz.

Ülkemizde nitelikli işyerlerinin sayısının yeteri seviyede olmaması ve ekonomik maliyetin fazla olması gibi sebeplerle büroların (yazıhanelerin) meskenlerde açılması sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Yargıtay da büro (yazıhane) - ticari büro ayrımı yaparak ülkemiz gerçekliğine uygun çözümler üretmeyi amaçlamaktadır. Kanaatimizce, yürürlükteki mevzuat bakımından (*de lege lata*) Yargıtay'ın bu tarz kararlarının kanuni dayanağının bulunduğu söylenemez. Zira bürolar, ayrım yapılmaksızın birer işyeridir ve KMK m.24/2 kapsamında yer almaktadır. Hâl böyle olunca, Yargıtay'ın yarattığı fiili durumun yasal dayanağa kavuşabilmesi için KMK m.24/2'de düzenleme yapılarak, tıpkı doktor muayenehanelerinin olduğu gibi ticari nitelikte olmayan büroların da KMK'nın 24. maddesi kapsamı dışında bulunduğu açıkça belirtilmelidir. Aksi hâlde, özel hükümleri gereği avukatlık ve mali müşavirlik büroları hariç, her türlü büro tipi için kat malikleri kurulu kararı aranması gerekir.

---

[421] Yarg. 18. HD., 01.05.1997 tarihli ve 3982/4243 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

[422] Yönetim planında yasaklayıcı hüküm varsa, bunun tersine -tüm kat maliklerince oybirliğiyle karar alınmış olmadıkça- meskenin büro olarak kullanılamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 23.11.2004 tarihli ve 7346/8666 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023); Benzer yönde bkz. Yarg. 18. HD., 03.02.1992 tarihli ve E:1991/727-K:1992/288 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.634).

[423] Kat malikleri kurulunda muvafakat veren kat malikinin, lehine muvafakat verdiği kat maliki aleyhine dava açmasında kötüniyetli sayılacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 23.12.1993 tarihli ve 12663/14368 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 08.04.2023).

2- Avukatlık ve Mali Müşavirlik Büroları

Avukatlık ve mali müşavirlik büroları, işyeri olmasına rağmen ve hatta büro (yazıhane) kapsamında değerlendirilmesine rağmen kanun koyucu, bu iki mesleğin meskenlerde faaliyet göstermesini ayrı olarak düzenlemektedir. İlk olarak, KMK'nın 24. maddesine 13.02.2011 tarihli ve 6111 sayılı Kanun'un 194. maddesi ile eklenen geçici nitelikteki üçüncü fıkra ile her iki meslek grubuna yönelik özel bir hüküm getirilmiştir. Bu hüküm getirilmese idi, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca verilen bir karar uyarınca, büroların açılmasının yönetim planlarında yasaklandığı hâllerde bu iki meslek grubu mensupları da meskenlerde büro açamayacaklardı[424]. Söz konusu hüküm ile, avukatlık ve hukuk büroları ile mali müşavirlik bürolarının, ilgili kanunlarda değişiklik yapılıncaya kadar, düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl süreyle mesken nitelikli bağımsız bölümlerde faaliyet göstermelerine imkân tanınmıştır[425].

KMK m.24/3 hükmü öncelikle şu açıdan eleştirilebilir: Geçici nitelik taşıyan maddeler geçiş sürecini düzenlerler[426]. Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 16/3. maddesine göre, yeni mevzuat metni ile getirilen düzenleme uygulanmaya başlayıncaya veya yürürlüğe girinceye kadar geçecek süre içinde yapılacak işlem ve düzenlemeler ya da uyulacak ilke ve kurallar ile daha önceki düzenlemelerden doğan hakların korunmasına ilişkin hususlar ve benzeri geçiş hükümleri geçici maddelerle düzenlenir[427]. Bu bakımdan, kanaatimizce, KMK'nın 24. maddesinin üçüncü fıkrası, sadece iki yıl uygulanmak üzere getirilmiş bir hüküm

---

[424] Yarg. HGK., 08.12.2010 tarihli ve E:2010/18-617-K:2010/637 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.04.2023). Karara göre "*Yönetim planında yer alan bağımsız bölümlerin münhasıran mesken olarak kullanılacağı hükmü karşısında dava konusu bağımsız bölümün avukatlık bürosu olarak kullanılması mümkün değildir. Yönetim planında sadece doktor muayenehaneleri için bu kurula istisna getirilmiş olup, bu istisna da yorum yoluyla genişletilemez.".*

[425] KMK'nın 24. maddesine 6111 sayılı Kanunla eklenen üçüncü fıkranın buyurucu hükmü uyarınca, yönetim planında yasaklanmış olsa da, meskende açılmış bulunan avukatlık bürosunun faaliyetini sürdüreceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 14.03.2011 tarihli ve 106/3295 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.04.2023).

[426] **ERDİN BAYRAM**, "*Kanun Sistematiğinde 'Madde'*", Yasama Dergisi, Sayı: 8, Ocak-Şubat-Mart-Nisan 2008, s.112 vd.

[427] AYM'nin 15.06.2000 tarihli ve E:2000/37-K:2000/14 sayılı kararında geçici maddenin hukuki niteliğine özetle şu şekilde değinmiştir: "*Geçici maddeler, genellikle geçiş dönemlerine ilişkin işlemlerin uygulama yöntemini ve kapsamını gösteren ayrık hükümleri içerirler. Bir maddenin geçici madde olarak adlandırılmış olması onun etki ve değer bakımından diğerlerinden daha zayıf ve önemsiz olduğu anlamına gelmez. Varsa yasanın geçici maddeleriyle esas maddeleri arasındaki farklılık özel nitelikleri nedeniyle geçici maddelerin esas maddelerden önce uygulanmasıdır*.". Karar için bkz. RG. 30.06.2000, S. 24095.

olduğu için kanun yapma tekniği bakımından bunun 24. madde içerisinde değil de, geçici madde olarak düzenlenmesi isabetli olurdu.

30.04.2013 tarihli ve 6460 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile 1136 sayılı Avukatlık Kanununun (Av. K.)[428] 43. maddesine bir ekleme yapılarak KMK'daki geçici çözüm, kalıcı hâle getirilmiştir[429]. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık bürolarının faaliyet gösterebileceği, bu konuda yönetim planındaki aksine hükümlerin uygulanmayacağı açıkça düzenlenmektedir. Benzer bir hüküm de 6460 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun[430] 45/6. maddesine konulmuştur. Bu hükümler sayesinde meskenlerde büro açılamayacağına dair yönetim planlarına konulan yasaklar, her iki meslek grubu açısından hüküm ifade etmez.

Kanaatimizce, gerek Av. K.'daki gerekse Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunundaki açık düzenlemeler yanında KMK m.24/3'ün geçici nitelikte olması birlikte değerlendirildiğinde, artık uygulama kabiliyeti kalmayan KMK m.24/3'ün yürürlükten kaldırılması gerekir[431] (*Cessante ratione legis cessat ipsa dispositio/ Varlık amacı kalmayan hukuk kaidesi tatbik olunamaz*[432].). Bu hâliyle KMK m.24/3'ün bir "caput mortuum" (*ölü hüküm*) olduğunu söylemek doğru olur.

Öğretide[433], avukatlık ve mali müşavirlik bürolarının, diğer mesleki bürolardan farklı uygulamaya tâbi tutulmasının nedenini ve yönetim planı ile her iki meslek grubuna ait bürolara neden sınırlama getirilemeyeceğini açıklayan haklı bir gerekçe bulmanın zor

---

[428] 19.03.1969 tarihli, RG. 07.04.1969, S. 13168.

[429] 1136 sayılı Kanun ile 3568 sayılı Kanunda düzenleme yapılması yerine, Kat Mülkiyeti Kanununda düzenleme yapılmasının ve böylece geçici nitelik taşıyan üçüncü fıkranın yerini almasının daha uygun olacağı yönünde bkz. **GERMEÇ**, s.577, dn.212/c.

[430] 13.06.1989 tarihli, RG. 13.06.1989, S. 20194.

[431] Geçici maddelerin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin çeşitli sorunlar ve görüşler için bkz. **BAYRAM**, s.114 vd.

[432] **HELVACI/ TOPUZ**, s.78.

[433] **BAĞCI**, s. 306 vd.; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.504; **TAHSİN MURAT PULAK**, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2021, s.421, (*Kanun Açıklaması*).

olduğu belirtilmiş ve yapılan düzenlemeler eleştirilmektedir[434]. Ayrıca, söz konusu düzenlemelerin Anayasa'ya aykırılığı sebebiyle itiraz yoluyla iptali talep edilmesine rağmen, Anayasa Mahkemesi iptal talebini reddetmiştir[435].

Gerçekten, avukatlık ve mali müşavirlik meslekleri bakımından getirilen bu ayrıcalıklı hükümlerin kimi zaman sorunlara yol açması mümkündür. Kanaatimizce, Yasama Organındaki hukukçu milletvekili sayısının fazla olması ve meslek taassubuyla hareket edilmesi sebebiyle avukatlara ve bu arada mali müşavirlere tanınan ayrıcalığın tekrar gözden geçirilmesinde fayda bulunmaktadır. Örneğin, yüzlerce kişinin çalışabildiği bir hukuk veya mali müşavirlik bürosunun tapuda mesken olarak kayıtlı olan bir bağımsız bölümde faaliyet yürütebilmesi ve diğer kat maliklerinin bu kullanıma itiraz edememesi, KMK m.24'ün "*ratio legis*"i ile de bağdaştırılamaz[436]. Dolayısıyla, her iki meslek kanunundaki hükümlerin tekrar ele alınması ve çalışan sınırı konulması, örneğin toplam on çalışanı aşan bu tür bürolarda kat malikleri kurulu kararının gerekeceği veya yönetim planı hükümlerinin uygulanacağı belirtilebilir. Ayrıca, ülkemizde inşaat sektörü sürekli bir gelişim içerisinde olup, avukatlık ve mali müşavirlik faaliyetleri için tasarlanmış büroların sayısının yeterli seviyeye ulaşması mümkündür. Bu bakımdan, diğer kat maliklerinin haklarını orantısız bir şekilde

---

[434] 6460 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerin gerekçesi Adalet Komisyonunda şu şekilde izah edilmiştir: "*Ülkemizde avukatlık faaliyetleri için tasarlanmış bürolar yok denecek kadar azdır. Kat mülkiyetine tabi mesken niteliğindeki bağımsız bölümler, avukatlık bürosu olarak kullanılmakta ve bu kullanımın aynı binada bulunan diğer bağımsız bölüm mesken sahiplerini rahatsız eden bir tarafı da bulunmamaktadır. Bu nedenle 13/2/2011 tarihli ve 6111 sayılı Kanunun 194'üncü maddesiyle, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24'üncü maddesinde yapılan düzenlemeyle avukatlık büroları ve benzer durumdaki serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik büroları için öngörülen geçici düzenlemenin sürekli hâle getirilmesini içeren Tekliflerde yer alan düzenlemeler günümüz koşulları dikkate alındığında yerindedir*.". (www.tbmm.gov.tr).

[435] AYM'nin 04.06.2014 tarihli ve E:2014/75-K:2014/102 sayılı kararı için bkz. RG. 12.09.2014, S. 29117. AYM'nin ret kararının gerekçesi özetle, "*İtiraz konusu kurallara ilişkin gerekçelerde de belirtildiği üzere, söz konusu meslek gruplarının fikri emek karakterleri de göz önüne alınarak farklı değerlendirmeye tabi tutulması kanun koyucunun takdirindedir. Kanun koyucu, itiraz konusu kurallarla avukatlık büroları ve serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik bürolarının kendine özgü birtakım farklılıklarını gözeterek kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerde açılabilmesine izin vermiş, söz konusu büroları diğer iş veya ticaret yerlerinden ayırarak farklı nitelikte değerlendirmiştir. Dolayısıyla kanun koyucunun, söz konusu büroları farklı nitelikte değerlendirerek farklı hukuki düzenlemelere tabi kılmasında eşitlik ilkesine aykırı bir yön bulunmamaktadır*." şeklindedir. Bu karara karşı bir üye muhalefet şerhi düşmüş ve "*düzenlemelerin, mülkiyet hakkını ölçüsüz olarak sınırladığı gibi, avukatlık ve mali müşavirlik meslekleri bakımından getirilen bu ayrıcalıklı hükümlerin hangi açıdan gerekli ve kamu yararına dayandığının da anlaşılamadığını, daha açıkçası, sözü edilen düzenlemelerde bir kamu yararı bulunmadığı gibi, Anayasal ilkelere, temel haklara ve genel kamu yararına da aykırı bulunduğunu*" ifade etmiştir.

[436] **BAĞCI**, s.306, dn.11.

kısıtlayan hükümlerin tüm kesimlerin menfaat dengesine göre yeniden ele alınması uygun olur. Ancak her hâlükârda, yukarıdaki örnekte olduğu gibi, özel kanunları gereği kısıtlamaya tabi olmasalar bile, rahatsızlık veren avukatlık ve mali müşavirlik büroları hakkında diğer kat maliklerinin KMK m.18 uyarınca m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesini talep etme hakları her zaman bulunmaktadır.

Burada şu hususu vurgulamak isteriz; uygulamada avukatlık ya da mali müşavirlik büroları ile farklı iş kollarına ait faaliyetler birlikte yürütülebilmektedir. Örneğin, mesken nitelikli bağımsız bölüm, hem avukatlık bürosu hem de emlak ofisi ya da mühendislik bürosu şeklinde ortak kullanılıyor olabilir. Bu gibi hâllerde, eğer yönetim planında büro açılması yasaklanmışsa, bu durumda avukatlık ya da mali müşavirlik bürosu dâhil orada faaliyet gösteren tüm büroların izin almadan faaliyet göstermesi mümkün değildir. Çünkü, burası artık salt avukatlık veya mali müşavirlik bürosu (yazıhane) kullanımı dışındadır. Avukat ya da mali müşavirlere tanınan ayrıcalık, diğer büro faaliyetlerini kapsayacak ve özellikle ticari büro kullanımına dönüşecek şeklide genişletilemez. Aksi hâlde, kanuna karşı hile yolu açılmış olur[437]. Bu durumda, diğer kat maliklerinin hâkimin müdahalesini isteyerek avukatlık veya mali müşavirlik bürosu dâhil tamamının faaliyetine son verilmesini isteme hakları bulunmaktadır[438].

3- Home-Office Kullanımı

Günümüzde yaygın görülen kullanım biçimlerinden biri de home-office kullanım şeklidir. Bu tip kullanımda, bağımsız bölümden hem konut olarak hem de işyeri olarak istifade edilmektedir. Bağımsız bölümün kütüğünde home-office ya da işyeri olarak özgüleme söz konusuysa ve yönetim planında başkaca bir yasak söz konusu değilse, KMK m.24 kapsamında buranın home-office şeklinde kullanımında bir sakınca söz konusu değildir.

---

[437] *Contra legem facit qui id facit quod lex prohibet, in fraudem vero qui, salvis verbis legis, sententiam eius cicumvenit/ Kanunen yasaklanan şeyi yapan kimse, kanuna aykırı hareket ettiği hâlde kanunun lafzına uyarak hükmünü ihlal eden kimse kanuna karşı hile yapmış olur.* (**HELVACI/ TOPUZ**, s.129).

[438] "*Dava konusu bağımsız bölüm kapısında, 'Turunç ve Savaşçın', 'Avukat Mehtap Beningtan', 'Av. Mustafa Bozcaadalı' ve 'İnş. Yük. Müh. Ahmet Özbek' adlarını yansıtan ayrı ayrı dört levha bulunmaktadır. Bu duruma göre üç odadan ibaret olduğu anlaşılan bağımsız bölümde beş kişi muhtelif işlerle uğraşmak üzere çalışmaktadırlar. (...) Değişik işlerle her biri meslekleri icabı uğraştıkları anlaşılan beş kişinin bir araya gelerek tek bir bağımsız bölümü işgal etmeleri 'Büro' kullanımı dışındadır*.". Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 01.05.1997 tarihli ve 3982/4243 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.625).

Kütükte mesken olarak özgülenmiş bağımsız bölümün home-office olarak kullanımında konut kullanımı baskın, işyeri kullanımı tali nitelikteyse, burada kat malikleri kurulu kararına ihtiyacın bulunmadığı; ancak kullanım şeklinde işyeri yönü baskınsa, örneğin ticari büro olması, gelip gidenlerin çokluğu, çalışanların bulunması vb. söz konusuysa, burada kat malikleri kurulu kararının aranması gerektiği sonucuna ulaşmak makul bir çözüm olacaktır[439]. Fakat, bu home-office kullanım tarzının işyeri yönü baskın olmakla birlikte büro (yazıhane) kapsamında kalıyorsa, kanaatimizce, Yargıtay'ın da yaklaşımı dikkate alınarak, kat malikleri kurulu kararının aranmaması gerekir. Çünkü, home-office kullanımındaki ofis kısmı, büro (yazıhane) olarak değerlendirilir. Elbette, home-office tarzı kullanım hâlinde de, KMK m.18 uyarınca diğer kat maliklerine rahatsızlık verilmekten kaçınılmalıdır.

V- BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLI OLARAK FAYDALANANLARIN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEN SORUMLULUĞU

A- Genel Olarak

Hâkimin müdahalesini talep davasına konu olan borç ve yükümlülüklerden kural olarak, kat malikleri sorumludurlar. Ancak KMK, kat malikleri yanında başkaca kişilerin de bu borç ve yükümlülüklere uymak zorunda olduklarını belirtmekte ve sorumluların kapsamını geniş tutmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanununun genel kuralı düzenleyen 18. maddesinin ikinci fıkrasına göre, "*Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.*".

Kanun koyucu, KMK m.19/2'de, kat malikleri yanında sorumlu olan kişilerden kiracıları ve oturma hakkı sahiplerini açıkça belirtmekte, ancak "*bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar*" şeklinde genel bir ifade kullanarak başkaca kişilerin de sorumluluk kapsamında olduğunu hükme bağlamaktadır. Bu

[439] **GENÇ ARIDEMİR**, s.707-708.

madde ile kat mülkiyeti düzeninin sağlıklı ve huzurlu biçimde işlemesi amaçlanmaktadır[440].

KMK m.18/2'deki düzenleme ile bu kişilerin, kat maliklerinin yapma, yapmama ve katlanma borçlarından sorumlu olduğu belirtilmektedir. Bir başka ifadeyle, KMK m.18 yanında m.19, m.23 ve m.24'te düzenlenen borç ve yükümlülükler de bu kişilere uygulanır[441]. Kat maliklerinin vermeye (genel giderlere ve avansa) ilişkin borçları bakımından ise özel düzenleme bulunmaktadır. Buna göre, KMK m.20/son ve 22/1'de bu kişilerin verme borcu bakımından sorumlulukları, KMK m.18/2'den ayrı olarak düzenlenmiştir.

KMK m.20/son hükmüne göre, "*Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır*.".

Yine, KMK m.22/1'e göre, "*Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.".*

Görüldüğü üzere kiracılar, oturma hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden sürekli şekilde faydalananlar, kat maliklerinin verme, yapma, yapmama ve katlanma borçlarından sorumlu tutulmuşlardır. Bununla birlikte, kat maliklerinin vermeye ilişkin borçları teknik olarak hâkimin müdahalesini talep davasının konusunu oluşturmazlar[442]. Bu tür borçlar için alacak veya tazminat davası ya da icra takibi açılır. Nitekim, KMK'nın 20/2. maddesinde gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına,

[440] **AKSAN NAR**, s.120.

[441] **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.219; **GERMEÇ**, s.293; **ARCAK**, s.384.

[442] **TEKİNAY**, s.94.

KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açılabileceği veya icra takibi yapılabileceği açıkça belirtilmiştir.

B- Devamlı Olarak Faydalanma Kavramı

KMK m.18/2'de "*devamlı olarak faydalanma*" kavramına yer verilmiştir. Biz de, bu başlık altında önce faydalanma kavramına değineceğiz ve ardından faydalanmanın hangi hâllerde devamlılık arz ettiğini açıklayacağız.

Faydalanma kavramı, KMK'da veya genel hükümlerde tanımlanmış değildir. TMK m.683/1'de yer alan "*yararlanma*" kelimesi ile KMK m.18/2 hükmündeki "*faydalanma*" kelimesi, sözlükte eş anlamlıdır[443]. BGB'nin "Nutzungen" (*Yararlanmalar*) başlıklı 100. paragrafında, yararlanmalar, bir eşyadan veya haktan elde edilen ürünlerle, o eşyanın veya hakkın kullanılmasından elde edilen menfaatler olarak tanımlanmaktadır[444]. Türk ve İsviçre öğretisinde ise kullanmanın, yararlanmanın özel bir türü olduğu belirtilerek[445] mülkiyet hakkından kaynaklanan yararlanma yetkisi dar ve geniş anlamlarıyla tanımlanmaktadır[446].

Dar anlamıyla yararlanma, eşyadan hukuki ve doğal ürünlerin elde edilmesi anlamını taşımaktayken geniş anlamıyla yararlanma, dar anlamıyla yararlanmanın yanında kullanmayı da kapsamaktadır[447]. Yine, öğretide kat malikinin bizzat kendisinin bağımsız bölümünden yararlanmasının kullanma; bu bağımsız bölümünü kira,

---

[443] www.sozluk.gov.tr.

[444] https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html.

[445] **BENNO SCHNEIDER**, Das Schweizerishe Miteigentumsrecht, Bern 1973, s.82; **ARTHUR MEIER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Kommentar zum Schwiezerischen Privatrecht, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Artikel 641-654 ZGB, 5. Auflage, Bern 1981, Art. 643, N.26, Art. 648, N.17; **ABDÜLKADİR ARPACI**, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990, s.7, (*Müşterek Mülkiyet*); **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.106; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.320; **MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007, s.160; **ARZU GENÇ ARIDEMİR/ SANEM AKSOY DURSUN**, "*Paylı Mülkiyete Tabi Bir Taşınmazda Paydaşların Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Hukuki İşlemlerinin Şerhi*", İstanbul Hukuk Mecmuası, C.77, S.1, 2019, s.75.

[446] Arpacı, yararlanmayı bir üst kavram olarak kabul ederek "*kullanma şeklindeki yararlanmalar*" ve "*kullanma dışındaki yararlanmalar*" şeklinde ikiye ayırmaktadır. Bkz. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.7.

[447] **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY**, Eşya Hukuku, Cilt 1, İstanbul 1978, s.404, (*Eşya Hukuku*); **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.7; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.106; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.320; **İLKER ÖZTAŞ**, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, İstanbul 2011, s.46.

kullanma ödüncü ya da farklı bir şekilde üçüncü kişilerin yararlanmasına sunmasının ise yararlanma olduğu ifade edilmektedir[448]. Tanımlar dikkate alındığında, KMK'da belirtilen bağımsız bölümden faydalanma kavramının dar anlamıyla değil, kullanmayı da kapsayacak şekilde geniş anlamıyla kullanılması gerekir. Zira, KMK m.18/2'de, faydalanmanın herhangi bir suretle olması gerektiği belirtildiği için faydalanma türleri konusunda sınırlayıcı değil, aksine genişletici bir kavrama yer verilmiştir[449].

KMK m.18/2'de, faydalanmaya ilişkin hem nisbi hakka (kira) hem de ayni hakka (oturma hakkı) birer örnek verildikten sonra bağımsız bölümden faydalanmanın *herhangi bir suretle* olabileceği ifade edilmiştir. Madde uyarınca, kat maliki olmadan bağımsız bölümde bir şekilde oturanların, örneğin, alelâde dostluk ilişkisine dayanarak bağımsız bölümden istifade edenlerin[450], hatta hiçbir hakka dayanmadan zilyet olanların da sorumlu tutulması söz konusudur[451].

KMK m.18/2 uyarınca, kat malikleri dışındaki kişilerin sorumlu tutulabilmesi için faydalanmanın, ayrıca sürekli olması gerekir. Bu bakımdan, geçici olarak bağımsız bölümden faydalananlar KMK'daki sorumluluk bakımından kapsam dışı bırakılmıştır. Örneğin, bağımsız bölümde geçici olarak belirli veya belirsiz süreyle bulunan misafir, müşteri gibi kişiler, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananlar arasında sayılamaz[452]. Bu kişilerin, KMK bakımından sorumlu tutulması söz konusu olamasa da, diğer kat maliklerine vermiş oldukları zararlardan genel hükümler uyarınca sorumlulukları bulunmaktadır. Acaba bu kişilerin, diğer kat maliklerine verdikleri zararlar sebebiyle onları misafir eden kat malikinin sorumluluğuna gidilebilir mi? Öğretide, bağımsız bölümde misafir, müşteri gibi geçici olarak bulunanların fiillerinden, misafir eden kat malikinin sorumlu tutulmasının TBK m.116 hükmünün kıyasen uygulanmasına dayandırılabileceği belirtilmektedir[453]. Biz ise, bu kişilerin fiillerinden dolayı onları misafir eden kat malikinin, genel hükümlerin yanında KMK

---

[448] **RENÉ BÖSCH**, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB, 5. Auflage, Hrsg.: Honsell/ Vogt/ Geiser, Helbing & Lichtenhahn Verlag 2019, Art.712a, N.6.

[449] **ÜREM**, s.120; **GENÇ ARIDEMİR**, s.885.

[450] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.74.

[451] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.

[452] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.209-210; **AKSAN NAR**, s.122; **GENÇ ARIDEMİR**, s.917.

[453] **GENÇ ARIDEMİR**, s.919 vd.

hükümleri bakımından da sorumlu tutulması gerektiğini düşünmekteyiz. Örneğin, ara sıra misafirliğe gelen kişilerin vermiş oldukları rahatsızlık (gürültü gibi) sebebiyle diğer kat malikleri, o bağımsız bölümün maliki aleyhine KMK m.18 uyarınca m.33 kapsamında hâkimin müdahalesini isteyebilirler. Esasen, burada rahatsızlığın o bağımsız bölümden doğduğu açık olup, rahatsızlığın o bağımsız bölümdeki hangi kişi tarafından yapıldığının da önemi olmamalıdır. Burada rahatsızlığı veren o bağımsız bölümdeki kişilerdir. Dolayısıyla, geçici suretle bağımsız bölümde bulunan kişilerin yaptığı taşkınlıkların sonuçlarına da, o bağımsız bölümün maliki bizzat kendisi katlanmalıdır.

Bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerle birlikte yaşayanlar, örneğin bağımsız bölümü kullanan kişinin eşi[454], ailesi[455], kardeşleri[456] ya da ev arkadaşları, çocuk bakıcıları, gündelik temizlikçiler, işyeri niteliğindeki bağımsız bölümde çalışanlar gibi kişiler, geçici amaçla bulunmadıkları sürece, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan sayılırlar[457]. Hangi durumun geçici, hangi durumun sürekli sayılacağı, somut olayın özelliklerine göre belirlenmelidir[458].

C- Devamlı Surette Faydalananlar

1- Ayni Hakka Dayalı Faydalanma

KMK m.18/2'de ayni hakka dayalı faydalanmaya örnek olarak oturma (sükna) hakkı (*usus*) sahipleri verilmiştir. Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir (TMK m.823)[459]. Buna göre, oturma hakkı

---

[454] Yarg. 18. HD., 17.04.2003 tarihli ve 1844/3148 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.04.2023).

[455] İzmir BAM. 6. HD., 14.04.2017 tarihli ve 474/659 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.04.2023); İzmir BAM. 4. HD., 09.02.2018 tarihli ve E:2017/1286-K:2018/186 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.04.2023).

[456] Yarg. 18. HD., 11.05.2009 tarihli ve 4903/5003 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.04.2023).

[457] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.508.

[458] Aynı yönde **GENÇ ARIDEMİR**, s.918.

[459] **C. WIELAND**, Kanunu Medenide Aynî Haklar, Ankara 1946, s.491; **FERİT H. SAYMEN/ HALİD K. ELBİR**, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İstanbul 1954, s.534; **ŞAKİR BERKİ**, Aynî Haklar, Ankara 1965, s.116, (*Ayni Haklar*); **JALE G. AKİPEK**, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Üçüncü Kitap: Mahdut Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974, s.116, (*Mahdut Aynî Haklar*); **BÜLENT KÖPRÜLÜ/ SELİM KANETİ**, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982-1983, s.153; **KEMAL T. GÜRSOY/ FİKRET EREN/ EROL CANSEL**, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.941;

sadece mesken nitelikli bağımsız bölümlerde kurulabilirken[460] tapu kütüğünde işyeri, ticarethane gibi mesken dışı özgülenmiş bağımsız bölümlerde oturma hakkı tesis edilemez[461].

KMK'da sayılmamakla birlikte intifa hakkı (*usus fructus*) sahipleri de ayni hakka dayanarak bağımsız bölümlerden yararlanan kişiler arasındadır[462]. İntifa hakkı, konusunu oluşturan şey üzerindeki tüm yararları elde etme yetkisini sağlar (TMK m.794)[463]. Oturma hakkı sahipleri gibi intifa hakkı sahipleri de bağımsız bölümden sürekli yararlanan kişiler arasında yer aldığı için kat maliklerine yüklenen borç ve yükümlülüklerden sorumludurlar[464].

Üzerinde intifa hakkı bulunan bağımsız bölümünün kuru mülkiyet (çıplak mülkiyet) hakkına sahip olan kat malikinin sorumluluğu ise, somut duruma göre belirlenebilir[465]. İntifa hakkı sona ermediği sürece kuru mülkiyet hakkı sahibinin bağımsız bölümü kullanma ve yararlanma hakkı bulunmamaktadır. Bu sebeple, kuru mülkiyet hakkına sahip kat malikinin KMK'dan doğan borç ve yükümlülükleri söz konusu değildir, ancak intifa hakkı sahibinin herhangi bir sebeple bulunamaması hâlinde, kuru mülkiyet hakkı sahibinin sorumluluğu söz konusu olabilir[466]. Örneğin, intifa hakkı sahibine ulaşılamaz ise, KMK m.23'te düzenlenen bağımsız bölüme giriş iznini kuru mülkiyet hakkı sahibinin vermesi gerekir. İntifa hakkının sona ermesi hâlinde kat malikinin KMK'dan doğan tüm borç ve yükümlülüklere sahip olacağı kuşkusuzdur.

SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar (Eşya Hukuku II/3), İstanbul 1991, s.55, (*Sınırlı Aynî Haklar*); **AYİTER**, s.164.

[460] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.862; **TEKİNAY**, Sınırlı Aynî Haklar, s.56.

[461] **GENÇ ARIDEMİR**, s.889.

[462] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.507.

[463] **WIELAND**, s.425; **AKİPEK**, Mahdut Aynî Haklar, s.86; **TEKİNAY**, Sınırlı Aynî Haklar, s.39; **BURAK ÖZEN**, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s.43; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.827; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.701; **BERKİ**, Ayni Haklar, s.105; **SAYMEN/ ELBİR**, s.503.

[464] Yarg. 18. HD., 23.12.1999 tarihli ve 13234/16743 sayılı kararı (**ERTAŞ**, Şerh, s.367).

[465] Dava hakkı bakımından kat maliki ile bağımsız bölümde intifa hakkı sahibi olan kişi arasında farkın bulunmadığı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 09.12.1971 tarihli ve 10049/10690 sayılı kararı (**ARCAK**, s.387).

[466] **ARCAK**, s.387.

Konuyu üst hakkı (*inşaat hakkı*[467]) (*superficies*) bakımından da değerlendirmek gerekir. Üst hakkı, bir kişiye, başkasına ait arazinin üstünde veya altında yapı inşa etme ya da mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi tanıyan bir irtifak hakkıdır (TMK m.726/1)[468]. KMK m.5/4'e göre, kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifakların kurulamayacağı, KMK m.6/3'e göre ise bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifakların kurulamayacağı hükme bağlanmıştır. Benzer şekilde, bağımsız bölümler üzerinde üst hakkının kurulamayacağı TMK m.726/3'te de belirtilmiştir[469]. Bununla birlikte öğretide, kat mülkiyeti kurulduğunda bağımsız ve sürekli bir irtifak hakkı olarak üst hakkı tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmişse, bu hakkın üzerine kat mülkiyeti kurulmasının mümkün olduğu belirtilmektedir[470]. Bu hâlde, üst hakkı sahipleri, KMK m.18/2 uyarınca bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan değil, bizzat kat maliki olarak borç ve yükümlülüklerle sorumludurlar[471].

Yararlanma tarzı bakımından olumlu ve olumsuz irtifaklar olarak ikiye ayrılan irtifak haklarından intifa ve oturma hakkı dışındaki olumlu irtifak hakkı sahiplerinin de KMK m.18/2 uyarınca kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden sorumlu tutulması gerekir[472]. Örneğin, bir binada yeterli sayıda kömürlüğün bulunmaması sebebiyle yan

---

[467] Tesis edilen irtifak hakkının arazinin yalnızca üstüne değil, altına da ilişkin olmasından ötürü, üst hakkı yerine "inşaat hakkı" teriminin daha başarılı olduğu yönünde bkz. **VECDİ ARAL**, İnşaat (Üst) Hakkı (MK. Mad. 652, 751), İstanbul 1962, s.2, dn.4.; **KÖPRÜLÜ/ KANETİ**, s.158.

[468] **WIELAND**, s.496; **SAYMEN/ ELBİR**, s.536; **GÜRSOY/ EREN/ CANSEL**, s.948; **TEKİNAY**, Sınırlı Aynî Haklar, s.57; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.704; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.862; **MEHMET SERKAN ERGÜNE**, "*Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukukî Sorunlar*", İÜHFM, C. LXVI, S.1, 2008, s.275; **BERKİ**, Ayni Haklar, s.118; **MELEK BİLGİN YÜCE**, Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, Ankara 2022, s.257.

[469] Mehaz Kanun'a göre, bir binanın bağımsız katları üzerinde üst hakkı kurulması mümkün değildir. (Baurecht, Art.675/ Abs.2, ZGB).

[470] **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.95 vd.; **JALE G. AKİPEK**, "*Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti*", Prof. Dr. H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972, s.61; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.66. Üst hakkının ayrı bir sayfaya tesciline ilişkin işlemler ve açıklamalar hakkında bkz. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 19.03.1991 tarih 1508 sayılı Genelgesi, 15.06.2010 tarihli ve 1705 sayılı Genelgesi, 01.09.2021 tarihli ve 2021/3 sayılı Genelgesi (www.tkgm.gov.tr); Üst hakkının kat mülkiyetine konu olamayacağı yönündeki görüşler için bkz. **OSMAN BERAT GÜRZUMAR**, "*Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil*", İstanbul 2001, s.64 vd.; **GERMEÇ**, s.15, s.158.

[471] **ÜREM**, s.143; Kat mülkiyeti kurulduktan sonra ise, niteliği bağdaşmadığı için üst hakkı kurulmasının mümkün olmadığı yönünde bkz. **GENÇ ARIDEMİR**, s.893.

[472] **GENÇ ARIDEMİR**, s.893.

binadaki kömürlüklerden birinde bağımsız bölüme ait olumlu irtifak tesis edilebilir. Aynı şekilde, yan yana bulunan binalarda işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerden birinde tuvalet bulunmadığı için diğeri üzerinde bir irtifak kurulabilir. Böylece, olumlu irtifak hakkı sahibinin irtifak hakkına konu olan yeri kullanarak yararlanma yetkisine sahip olmaktadır. Bu gibi hâllerde, olumlu irtifak hakkı sahipleri, kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklere uymak zorundadırlar. Olumsuz irtifak hakkı sahipleri[473] ise, kanaatimizce, niteliği gereği mülkiyetin içeriğindeki bazı yetkileri kullanmama (yapmama) borcu altında oldukları için KMK m.18/2 kapsamında bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişi olarak değerlendirilmez.

2- Nisbi Hakka Dayalı Faydalanma

Çeşitli sözleşme tipleriyle bağımsız bölümden kullanma ve/veya yararlanma hakkının belirli veya belirsiz süreyle karşı tarafa devredilebilmesi mümkündür[474]. Nisbi hakka dayanarak bağımsız bölümden yararlananlara, KMK m.18/2'de kiracılar örnek olarak verilmiştir. Bu madde uyarınca, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara uygulanır.

Kiracıların bağımsız bölümü kullanmaları sebebiyle kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklere tabi olması KMK m.18/2'ye, yani kanuna dayanmaktadır. Bağımsız bölümlerin kiralanması hâlinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden kiralanmış sayılır (KMK m.6/4). Bu sebeple, kiracılar bağımsız bölümü, eklentileri ve ortak yerleri kat mülkiyetinden doğan kurallara uygun şekilde kullanmakla yükümlüdürler. Kira sözleşmesinde kiracının birden fazla olması da mümkündür. Bu durumda kiracıların tamamı, KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklere uymak zorundadırlar.

Bağımsız bölümlerin kiralanmasında genellikle karşılaşılan kira ilişkisi, "*konut ve çatılı işyeri*" kirasıdır[475]. Bunlar hakkında TBK'nın 339 vd. maddeleri uygulanır. Buna karşın, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bağımsız bölümlerin altı ay ve daha

---

[473] İrtifak hakları ve türleri hakkında geniş bilgi için bkz. **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.684 vd.

[474] **CEVDET YAVUZ/ FARUK ACAR/ BURAK ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2022, s.7, s.179 vd.; **ZEVKİLİLER/ GÖKYAYLA**, s.27, s.195 vd.; **MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt I), İstanbul 2013, s.312 vd., (*Borçlar Özel*).

[475] **MEHMET ŞENGÜL**, "*Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*", TBB Dergisi, S.137, 2018, s.341, (*Kira*).

kısa süreyle kiralanmalarında ise, TBK'nın adi kiraya ilişkin hükümleri (TBK m.299 vd.) uygulanır. Bağımsız bölümün kullanılmasının ve ürünlerin devşirilmesinin bedel karşılığında bırakıldığı örneğin plaza, otel, benzin istasyonu gibi bağımsız bölümlerin tamamı için yapılan kira sözleşmesine ürün kirasına ilişkin hükümler (TBK m.357 vd.) uygulanır.

KMK m.18/2'nin açık düzenlemesi uyarınca bağımsız bölümü kiracı olarak kullananlar, KMK'daki borç ve yükümlülüklerden sorumlu olurlar. Burada, kira sözleşmesinin türü ve süresi önemli değildir. Fakat, bu hükmü her zaman tüm kiracılar için uygulamak çok da anlamlı sonuçlar vermeyebilir. Örneğin, bağımsız bölümü saatlik veya günlük kiralayan (airbnb)[476] bir kiracıyı bağımsız bölümden sürekli yararlanan olarak kabul etmek mantığa uymamaktadır. Bu tür kiracılar tıpkı müşteri, misafirler gibi geçici suretle bağımsız bölümü kullanmaktadırlar. Bunların KMK'dan doğan bir yükümlülüğü ihlal etmesi, mesela aşırı gürültü yapmaları hâlinde hâkimin müdahalesi nasıl istenecektir? Nasıl ki müşteriler, misafirler KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerden sorumlu değillerse, kanaatimizce, özellikle saatlik ve günlük kiralama yapan kiracıların da, KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerden sorumlu olmamaları gerekir. Kat malikinin ise, kiracının fiillerden dolayı müteselsil sorumluluğu saklıdır (KMK m.18/2-son cümle). Elbette, bu tür kiracıların diğer kat maliklerine verdiği zararlardan haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulmalarında da bir tereddüt bulunmamaktadır.

Kiracıların TBK uyarınca kira sözleşmesinden doğan borç ve yükümlülükleri ile KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerinin örtüşmesi söz konusu olabilir. Örneğin, kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu[477] düzenleyen TBK'nın 316. maddesinin KMK'daki karşılığı m.18, m.19, ve m.24 hükümleridir. Kiracı, bağımsız bölümü kullanırken hem TBK'daki hem de KMK'daki hükümlere uymak zorundadır. Kiracı bu yükümlülüklerini ihlal ederse, kiraya verene

[476] Ayrıca bkz. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun; Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik.

[477] Kiracıların ödeme dışındaki yan borçları hakkında geniş bilgi için bkz. **KOÇAK DİKER**, s.103 vd.

karşı TBK hükümleri uyarınca, diğer kat maliklerine karşı ise KMK hükümleri uyarınca sorumlu olur[478].

Konu başlığı açısından, uygulamada sıklıkla karşılaşılan diğer bir kullanma ve/veya yararlandırma yetkisi veren sözleşme, TBK m.379 ve devamında düzenlenen kullanım ödüncü sözleşmesidir[479]. Burada özellikle yakın akrabalara bağımsız bölümler bedelsiz olarak kullandırılmaktadır[480]. Kullanım ödüncü sözleşmesi uyarınca, ödünç veren, bağımsız bölümünün kullanılmasını karşılıksız olarak ödünç alana bırakmakta ve ödünç alan da o bağımsız bölümü kullandıktan sonra sözleşme sonunda geri vermektedir. İşte, bu sözleşmeye göre bağımsız bölümü kullanan ödünç alan, KMK m.18/2'ye göre bağımsız bölümü devamlı olarak faydalananlardan biri olarak kabul edilir ve KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerden sorumlu olur[481].

Yine, bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara kapıcılar ve yöneticiler örnek olarak verilebilir. Örneğin, kapıcılık sözleşmesi uyarınca kapıcıya; çok sayıda bağımsız bölümden oluşan klasik kat mülkiyetinde veya toplu yapılarda yöneticiye (yönetim kuruluna) bağımsız bölüm tahsis edilebilmektedir[482]. Bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan bu kişilerin de KMK m.18/2 uyarınca, niteliği elverdiği ölçüde hâkimin müdahalesine konu olan borç ve yükümlülüklere uymaları gerekir[483].

---

[478] **GENÇ ARIDEMİR**, s.898-899.

[479] Kullanım ödüncü sözleşmesi hakkında geniş bilgi için bkz. **NAGEHAN KIRKBEŞOĞLU**, Kullanım Ödüncü (Âriyet) Sözleşmesi Kısa Şerhi, İstanbul 2020, s.11 vd.; **AHMET M. KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2022, s.363 vd., (*Özel Hükümler*); **EREN**, Özel Hükümler, s.366 vd.; **CEVDET YAVUZ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt, İstanbul 2022, s.802 vd.; **ZEVKİLİLER/ GÖKYAYLA**, s.400 vd.

[480] Yarg. 18. HD., 03.03.2011 tarihli ve 1906/2858 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.04.2023).

[481] **AKSAN NAR**, s.77.

[482] **GENÇ ARIDEMİR**, s.894.

[483] Yarg. 5. HD., 01.02.1998 tarihli ve 20450/1310 sayılı kararına göre "*davacı kapıcı, apartmanın ortak bir yeri olan kapıcı dairesinden devamlı olarak yararlanan bir kimse olduğundan 634 sayılı Yasanın 33. maddesine göre hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir*.". (YKD. 1998, S.6, s.772).

3- Zilyetler

TMK'nın 973. ve devamı maddelerinde düzenlenen zilyetlik (*possessio*), genel olarak bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti ifade eder[484]. Bu tanıma göre zilyetliğin varlığı, fiili hâkimiyetin bir hakka dayanmasına bağlı değildir[485]. Hiçbir hak sahibi olmadığı hâlde hırsız dahi, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti sebebiyle zilyettir[486].

Zilyetlik taşınırlarda, tapu sicili ise taşınmazlarda kural olarak ayni hakların tesisini, naklini ve sona ermesini sağlamaktadır. Bu sebeple, taşınırlarda zilyetliğin ifa ettiği fonksiyonu, taşınmazlarda tapu sicili karşılamaktadır[487]. TMK m.992/1 uyarınca "*Tapuya kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adına tescil bulunan kimse yararlanır*.". Kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölümün maliki ya da sınırlı ayni hak sahibi olarak tescil edilen kişinin zilyetliği, sicil zilyetliği (*Buchbesitz*)'dir[488]. Bu zilyetlerin KMK m.18/2 uyarınca, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden sorumlulukları bulunmaktadır. Kat maliki dışında, nisbi hakka dayanarak bağımsız bölümü kullanan -fiili hakimiyeti bulunan- kiracılar ve kullanım ödüncü alanlar ise dolaysız zilyettirler[489]. TMK m.992/2 gereği "*taşınmaz üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse, gasp veya saldırı sebebiyle dava açabilir.*"[490]. Bu bakımdan, fiili hakimiyeti elinde bulunduran zilyetler ile KMK m.18/2'de belirtilen bağımsız bölümden devamlı surette yararlananlar örtüşmektedir.

---

[484] **WIELAND**, s.777; **A. HOMBERGER**, İsviçre Medeni Kanun Şerhi, Aynî Haklar-Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Çev. Suat Bertan), Ankara 1950, s.16; TMK m.973/1'de düzenlenen zilyetliğin "eşya zilyetliği" (*Sachbesitz*) olduğu kabul edilir. **JALE G. AKİPEK**, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972, s.137, (*Zilyetlik*); **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.243; **GÜRSOY/ EREN/ CANSEL**, s.76; **MEHMET ÜNAL/ VEYSEL BAŞPINAR**, Şeklî Eşya Hukuku, Ankara 2021, s.104.

[485] Zilyetliğin bir hak mı, hukuki durum mu, yoksa kendisine hukuki sonuçlar bağlanan fiili bir durum mu olduğu tartışmalıdır. Görüşler ve gerekçeleri için bkz. **SAFA REİSOĞLU**, Türk Eşya Hukuku, Cilt I, Giriş- Zilyetlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu, Ankara 1966, s.19-20, (*Zilyetlik*); **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.52 vd.

[486] **REİSOĞLU**, Zilyetlik, s.19.

[487] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.45; **HOMBERGER**, s.180.

[488] **HALÛK N. NOMER/ MEHMET SERKAN ERGÜNE**, Eşya Hukuku, İstanbul 2022, s.19; **O. GÖKHAN ANTALYA**, "*Eşya Hukukuna Hakim İlkelerden Aleniyet İlkesi*", MÜHF - HAD, Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU'na Armağan, Özel Sayı – C.23, S.3, İstanbul 2017, s.421.

[489] **GENÇ ARIDEMİR**, s.914.

[490] **WIELAND**, s.789; **HOMBERGER**, s.65 vd.

TMK m.973/2'ye göre "*taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır*.". Taşınmaz üzerinde irtifak hakkı bulunmasına rağmen taşınmazı kullanma yetkisine sahip olmayanların, TMK m.973/2 gereği hak zilyetliğine (*Rechtsbesitz*)[491] sahip oldukları kabul edilir[492]. Konumuz açısından, bu zilyetlerin bağımsız bölümü, eklentileri veya ortak yerleri kullanması veya onlardan yararlanması, yani fiili hakimiyetleri söz konusu olmadığı için, KMK m.18/2 kapsamında bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan olarak sayılmamaktadır[493].

Diğer taraftan, haksız zilyedin de bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişi kapsamında sayılıp sayılmayacağını incelemek gerekir. Haksız zilyet (*unrechtmäßiger Besitzer*), eşya üzerinde herhangi bir hakka dayanmaksızın fiili hâkimiyet sağlayan kişidir[494]. Haksız zilyedin bu haksız zilyetlik durumunu bilmesine veya bilebilecek durumda olup olmamasına göre iyiniyetli - kötüniyetli haksız zilyetlik ayrımı yapılmaktadır. Bu ayrım, özellikle eşyayı iade borcunun kapsamının belirlenmesinde önem taşır[495]. Haksız zilyedin hak sahibi ile olan ilişkisinde TMK ve ilgili kanunlar uygulanırken, haksız zilyedin kat maliklerine verdiği zararlar bakımından KMK'nın uygulanması söz konusu olabilir.

Örneğin, bağımsız bölümü kullanma yetkisi veren kira sözleşmesinde kiracı veya kullanım ödüncü sözleşmesinde ödünç alan, sözleşme hükümlerine aykırı olarak alt kiralama ya da alt ödünç sözleşmesi yapmış olabilir[496]. Uygulama en çok rastlanılan

---

[491] Hak zilyetliği yerine "*haklarda zilyetlik*" ifadesi de kullanılmaktadır. Bkz. **SAYMEN/ ELBİR**, s.48.

[492] **HOMBERGER**, s.23 vd.; **NOMER/ ERGÜNE**, s.18; **HÜSEYİN TOKAT**, "*Türk – İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği*", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXVII, S.2, 2023, s.42.

[493] **GENÇ ARIDEMİR**, s.915.

[494] **HOMBERGER**, s.65; **BURAK ÖZEN**, Haksız Zilyetlikte İade, İstanbul 2003, s.6; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.286-287.

[495] **WIELAND**, s.834 vd.; **HOMBERGER**, s.145 vd.; **FEYZİ NECMEDDİN FEYZİOĞLU**, Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümulü, (Hususiyle "Ecrimisil" Meselesi), İstanbul 1958, s.126 vd.

[496] TBK'nın 322/1. maddesine göre kiracı, adi kiralarda bağımsız bölümü alt kiraya verdiğinde kiraya verenden izin almak zorunda değildir. Bu durumda alt kiracılar KMK m.18/2 kapsamında bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler arasındadır. Ancak, TBK m.322/2'ye göre kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı için bu hükme aykırı alt kiralamalarda, alt kiracı haksız zilyet olacaktır. Aynı şekilde, TBK'nın 380/2. maddesine göre, kural olarak ödünç alan, ödünç konusu bağımsız bölümü başkasına kullandıramaz, aksi hâlde kullanan kişiler haksız zilyet sayılırlar. Ancak TBK m.380/2 emredici nitelikte olmadığı için

durum, kiracının kiraladığı bağımsız bölümü saatlik, günlük ya da haftalık olarak alt kiraya (airbnb) vermesidir. Keza, oturma hakkı sahibinin, hakkın konusu olan konutu bizzat kullanma yükümlülüğüne rağmen bu konutu kiraya vermesi de uygulamada sıklıkla görülen bir başka örnektir.

Haksız zilyedin, diğer kat maliklerini rahatsız etmesi, yönetim planı hükümlerine uymaması gibi kat maliklerinin hâkimin müdahalesine konu olan borç ve yükümlülüklere aykırı davranması hâlinde, bu zilyetleri de bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan kişiler kapsamında saymak gerekir[497]. Elbette, haksız zilyet, kendisinin bağımsız bölümde ayni ya da nisbi bir hakka sahip olmadığından bahisle sorumlu tutulamayacağını ileri süremez. Zira, temel hukuk ilkelerinden olan "*Nemo auditur proprium turpitudinem allegans*" (Kendi ahlâka aykırılığına dayanan kimse dinlenmez)[498] ve "*Nemo ex suo delicto meliorem suam condicionem facere potest*" (Hiç kimse durumunu haksızlık ederek iyileştiremez)[499] kuralı uyarınca haksız zilyedin KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerden sorumlu tutulması gerekir. Birden fazla haksız zilyedin bulunması hâlinde hepsinin sorumluluğu bulunur. Önemli olan kat maliklerinin huzur ve barış ortamının sağlanmasıdır. Kanaatimizce, burada haksız zilyetliğin niteliği elverdiği ölçüde bu kişileri KMK m.18/2 kapsamında saymak gerekir. Özellikle, saatlik ve günlük kiralamaya konu edilen bağımsız bölümlerde, diğer kat maliklerine zarar veren haksız zilyedin bağımsız bölümden devamlı olarak yararlandığını kabul etmek mümkün olmadığı için somut durumun özelliğine göre değerlendirme yapılmalı ve bunların verdiği zararlar bakımından KMK ya da genel hükümlerden hangisine başvurulacağı tespit edilmelidir.

4- Diğer Kişiler

Bağımsız bölümlerden yararlanma yetkisi, ayni ya da nisbi hak dışında farklı bir sebebe dayanıyor olabilir. Örneğin, boşanma veya ayrılık davası açılınca TMK m.169

taraflar aksini düzenleyebilirler. Bu durumda, ödünç konusu bağımsız bölümünü kullananlar haksız değil, hakka dayanan zilyet sayılırlar.

[497] **GENÇ ARIDEMİR**, s.916.

[498] **BELGİN ERDOĞMUŞ**, Hukukta Latince Teknik Terimler Özlü Sözler, İstanbul 2011, s.91.

[499] **ERDOĞMUŞ**, s.92.

gereği aile konutundan hangi eşin yararlanacağına dair geçici önlemi hâkim resen alır. Aynı durum, TMK m.197/2 hükmü için de geçerlidir. Ayrı yaşama söz konusu olduğunda ortak konuttan hangi eşin yararlanacağına hâkim karar verir[500]. Bu gibi hâllerde, mülkiyet gibi ayni hakkı veya kira gibi nisbi hakkı olmayan bir eşin konutta oturmasına karar verilmesi hâlinde, söz konusu eş, oturmaya devam ettiği sürece KMK m.18/2 kapsamında bağımsız bölümden sürekli yararlanan kimse sayılır[501].

Bağımsız bölümden yararlanma hakkının, tek taraflı bir hukuki işlemden doğması da mümkündür. Örneğin, kat maliki düzenlediği vasiyetnamesi ile bir yakın arkadaşının ölümüne kadar herhangi bir bedel ödemeden maliki olduğu bağımsız bölümde oturmasını arzu etmiş olabilir. Bu durumda, vasiyetnamenin açılmasıyla birlikte vasiyet alacaklısının o bağımsız bölümden yararlanmasının kaynağı, tek taraflı hukuki işlem olur[502]. Bu kişi, KMK m.18/2 uyarınca bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişi sayılır.

Bağımsız bölümü kullananların çalışanları da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kimseler arasında sayılır. Örneğin, kat malikinin veya nisbi ya da sınırlı ayni hak sahibinin bağımsız bölümünde çalışan ev görevlileri, çocuk bakıcıları, çeşitli statülerde çalışan kişiler, ortak alanlar için güvelik ve temizlik görevlileri, resepsiyon görevlisi gibi kişiler, KMK m.18/2 kapsamında değerlendirilirler. Keza, bağımsız bölümden ayni veya nisbi hakka dayanarak faydalananların aile bireyleri de bu kapsamda yer alırlar[503].

D- Devamlı Surette Faydalananların Borç ve Yükümlülükleri

Hâkimin müdahalesini talep davasına konu edilen borç ve yükümlülüklerden bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerin sorumlu tutulması, KMK'da dağınık bir şekilde düzenlenmiştir.

---

[500] Benzer bir hüküm 08.03.2012 tarihli ve 6284 sayılı Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanun Kanunun 5/2. maddesinde de yer almaktadır. Buna göre, müşterek konutun korunan kişiye tahsis edilmesi konusunda hâkimin takdir yetkisi bulunmaktadır. (RG. 20.03.2012, S. 28239).

[501] **GENÇ ARIDEMİR**, s.886.

[502] **GENÇ ARIDEMİR**, s.886.

[503] **GENÇ ARIDEMİR**, s.918-920.

Öncelikle, genel kuralı düzenleyen KMK m.18/2'ye göre, Kanun'da düzenlenen kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümlerin, bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara uygulanacağı açıkça belirtilmiştir. Bu kişilerin genel giderlere ve avansa katılma borcunu ise, kanun koyucu özel olarak KMK m.20/son ve 22/1'de düzenlemiştir.

KMK m.23'te onarım amacıyla bağımsız bölüme giriş izni verilmesi gerekiyorsa, o bölümde "*başka sıfatla oturanlar*"ın giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecbur oldukları hükme bağlanmıştır. Görüldüğü üzere Kanun'un genelinde bağımsız bölümden faydalanma ifadesi tercih edilmişken, KMK m.23'te "*başka sıfatla oturanlar*" ifadesine yer verilmiştir. Ancak "*başka sıfatla oturanlar*" ifadesi ile kastedilenin, bağımsız bölümden faydalanan kişiler olduğuna şüphe bulunmamaktadır. Bir an için bağımsız bölümden yararlanan kişilerin giriş izni verme yükümlülüğü KMK m.23'te düzenlenmemiş olsaydı dahi, KMK m.18/2'deki genel kural uyarınca, yine de bu kişilerin giriş izni vermek zorunda olacaklarını söylemek gerekir. Bu bakımdan, kanaatimizce, KMK m.23'teki hüküm, KMK m.18/2'nin tekrarından başka bir şey değildir.

Bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişilerin, kat maliklerinin borç ve yükümlerinden sorumlu olduğuna dair bir başka hüküm KMK'nın 33. maddesinde yer almaktadır. Buna göre kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişilerin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliklerinin hâkimin müdahalesini isteyebileceği belirtilmiştir.

Bu sebeplerle, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişiler için KMK m.18/2'de belirtilen borç ve yükümlülükler, sadece KMK m.18/1'de belirtilenlerle sınırlı değildir[504]. Bu kişiler, KMK m.18/2 uyarınca dürüstlük kurallarına uymak, birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymak (KMK m.18/1); anagayrimenkule özen göstermek ve zarar vermemek (KMK m.19); gerekli onarımın yapılması amacıyla bağımsız bölüme girilmesine izin vermek (KMK m.23) ve bağımsız bölüm ile eklentilerini özgüleme amacı dışında kullanmamak (KMK m.24) ile yükümlüdürler. Hâkimin müdahalesini

[504] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.295; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.74.

talep davasına konu olmayan sigorta primlerini ödeme yükümlülüğü bu kişiler için söz konusu değildir. Ayrıca, yine konumuz dışında kalmakla beraber, bu kişilerin genel giderlere ve avansa katılma borcundan sorumlulukları KMK m.20 ve m.22 kapsamında bulunmaktadır.

E- Müteselsil Sorumluluk

Yukarıda değindiğimiz üzere, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin sorumluluğunun doğması için, bu kişilerin özellikle KMK'nın 18., 19., 23. ve 24. maddelerinde belirtilen borç ve yükümlülükleri ihlal etmeleri gerekir[505]. KMK m.18/2'de "*bu borçları yerine getirmiyenler*" ifadesi yerine "*bu borçları ihlal edenler*" denmemiş olması yerinde değildir[506]. Böyle bir ihlalin varlığı hâlinde, KMK m.18/2'deki hüküm gereği, bu kişiler kat malikleriyle birlikte müteselsil olarak sorumlu olurlar. KMK m.18/2'den doğan müteselsil sorumluluk kanundan doğmaktadır. Kat malikinin müteselsil sorumluluğuna ilişkin KMK m.18/2 hükmü emredici niteliktedir. Bu açıdan, devamlı faydalanan kişinin verdiği zararlardan kat malikinin, diğer kat maliklerine karşı sorumluluğu kaldırılamaz veya sınırlandırılamaz. Yani, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle zarara uğrayanlar, isterlerse hem kat maliklerine hem de malik dışındaki anılan kişilere karşı hâkimin müdahalesini talep edebilirler[507] ancak bu durum aşağıda belirteceğimiz gerekçelerle, her zaman böyle olmayabilir. Borçlar hukukunun müteselsil sorumluluğa ilişkin genel hükümleri (TBK m.162 vd.), KMK m.9'un atfıyla kat maliki ile devamlı olarak faydalananlar arasındaki ilişkide uygulama alanı bulur.

Müteselsil borçluluk, bir irade beyanı veya kanun hükmü sebebiyle birden çok borçludan her birinin edimin tamamını ifa ile yükümlü olduğu, alacaklının ise edimin tamamını borçlulardan dilediğinden talep etmeye yetkili olduğu ve borçlulardan birinin ifası veya ifa yerini tutan edim ile diğerlerinin ifa edilen oranda alacaklıya karşı

---

[505] Bağımsız bölümde oturanların, salt kat malikleri için 18. maddenin 1. fıkrasında sayılan genel kural değil, KMK'da kat maliklerinin borçlarına ilişkin diğer hükümlere de uymakla yükümlü oldukları, bu bağlamda bağımsız bölümde oturanlara sadece 18/1. madde değil, 19., 23., 24. ve 25. maddelerin de uygulanacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 27.06.2012 tarihli ve E:2012/18-102-K:2012/424 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.295); Aynı yönde bkz. Yarg. 5. HD., 11.05.1987 tarihli ve 5791/8730 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.351).

[506] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.91.

[507] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.74.

borçlarının sona erdiği bir birlikte borçluluk hâlidir[508]. KMK m.18/2 hükmü ile kurulan müteselsil sorumlulukta, birden fazla borçlu (kat maliki ile bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişi/ler), alacaklıya (zarar gören kat malik(ler)ine) karşı borç ve yükümlülüğün ifa edilmesinden dolayı sorumlu tutulmuştur. Örneğin, bağımsız bölümdeki kiracının, yarattığı gürültü sebebiyle diğer kat maliklerine rahatsızlık vermesi, kiracı ile kat malikinin KMK m.18/2 uyarınca müteselsil sorumluluğunu doğurmaktadır. Bu durumda alacaklı (zarar gören kat maliki), borcun ifası için dilerse kat malikine, dilerse doğrudan kiracıya, dilerse de her ikisine karşı dava açabilir. Ancak, zarar gören kat malikinin, kiracıya dava açmadan doğrudan kat malikine dava açarak gürültünün önlenmesini talep etmesi hâlinde, borçlu olan kat malikinin bu borcu ifa etmesi mümkün olmaz. Zira, gürültüyü çıkaran kat maliki değil, kiracıdır. Hâl böyle olunca, hâkimin müdahalesi ile verilen kararın icra edilmesi, kiracı yönünden mümkün olmaz. Kanaatimizce, burada davalı kat malikinin bu davayı kiracısına ihbar etmesi ve kiracının davaya fer'i müdahale talebinde bulunması mümkün olmalıdır (HMK m.61 vd.[509])[510]. Yargıtay da bazı kararlarında, kiracı ya da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerin, usul ekonomisi ve işin niteliği gereği kat maliki yanında davaya katılarak taraf teşkilinin sağlanmasına karar vermektedir[511].

Kanun koyucu, kat malikini, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanmasına izin verdiği kişilerin davranışlarından dolayı ortaya çıkan zararlardan müteselsil olarak sorumlu tutarak diğer kat maliklerine karşı teminat sağlamayı amaçlamıştır[512]. Esasen,

---

[508] **FUNK**, s.210; **HERMANN BECKER**, İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül IV (İsviçre BK. 104-150, Türk BK. 103-148, (Çev. Saim Özkök), Ankara 1972, s.158, (*Dördüncü Fasikül*); **ANDREAS von TUHR/ ARNOLD ESCHER**, Allgemenier Teil des Schweizerischen Obligationenechts von Andreas Von Tuhr, Zürich 1974, s.297; **Von TUHR**, s.785; **M. KEMAL OĞUZMAN/ M. TURGUT ÖZ**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-2, İstanbul 2020, s.464, (*Cilt II*); **FEYZİ NECMEDDİN FEYZİOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-II, İstanbul 1969, s.247 (*Cilt II*).

[509] 12.01.2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, RG. 04.02.2011, S.27836.

[510] Fer'i müdahale ve davanın ihbarı için bkz. **ABDURRAHİM KARSLI**, Medeni Muhakeme Hukuku, İstanbul 2020, s.298 vd.; **ALİ CEM BUDAK/ VAROL KARAASLAN**, Medenî Usul Hukuku, Ankara 2020, s.120 vd.; **BAKİ KURU/ RAMAZAN ARSLAN/ EJDER YILMAZ**, Medenî Usul Hukuku, Ankara 2014, s.494 vd., (*Medeni Usul*).

[511] Yarg. 18. HD., 15.05.2012 tarihli ve 2968/5672 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 25.04.2023); Yarg. 18. HD., 18.03.2013 tarihli ve 2903/4039 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 25.04.2023).

[512] **GENÇ ARIDEMİR**, s.946.

KMK m.18/2'deki müteselsil sorumluluk asıl işlevini tazminat sorumluluğu bakımından doğurmaktadır[513]. Örneğin, oturma hakkı sahibinin KMK'dan doğan ve hâkimin müdahalesine konu olan bir borç ve yükümlülüğü ihlal etmesinden dolayı başka bir kat maliki zarara uğramışsa, açılacak tazminat davasında, oturma hakkı sahibi ile kat maliki birlikte sorumlu olurlar. Davanın sadece kat malikine açılması hâlinde, tazminatı ödeyen kat malikinin zararı meydana getiren oturma hakkı sahibine iç ilişkide TBK m.167/1 uyarınca rücu hakkı doğabilecektir. Bu maddeye göre, aksi kararlaştırılmadıkça veya borçlular arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinden anlaşılmadıkça, borçlulardan her biri, alacaklıya yapılan ifadan, birbirlerine karşı eşit paylarla sorumludurlar. Ancak, aksine bir anlaşma yoksa, kat maliki ile bağımsız bölümden devamlı faydalanan kişi arasındaki hukuki ilişki, KMK m.18/2'de kat malikinin sorumluluğunun teminat amaçlı olduğu dikkate alındığında, kat malikinin, tazminatın tamamını ödemesi hâlinde yaptığı bu ödemenin tamamını rücu hakkına sahiptir. Bununla birlikte, kat malikinin zararın doğmasına yol açan kusuru varsa, bu kusur, TBK m.61/1 uyarınca rücu miktarının belirlenmesinde dikkate alınır[514].

Bununla birlikte, kat malikinin KMK m.18/2'de geçen "*herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar*" ile müteselsil sorumlu tutulması ve hükmün geniş yorumlanması adaletsiz sonuçlara yol açabilir. Örneğin, haksız zilyedin komşulara verdiği rahatsızlıklardan dolayı kat malikinin müteselsil sorumlu tutulması kabul edilmemelidir. Yine, hakka dayansa dahi, bağımsız bölüme zilyet olan kişilerin sebep oldukları -ve kat malikinin önleyemeyeceği- zararlardan doğan sorumluluğun çok geniş tutulması savunulamaz[515]. Keza, kiracının bağımsız bölümü ahlâka aykırı kullanmasından haberi ve kusuru olmayan kat malikinin, kiracının bu davranışı sebebiyle sorumlu tutulması kabul edilmemelidir[516]. Buna rağmen, KMK m.18/2 hükmü gereği kat malikinin sorumlu tutulması ve tazminat ödemesi hâlinde, bunun tamamını rücu hakkına sahip olduğu kabul edilebilir[517].

---

[513] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.295.

[514] **GENÇ ARIDEMİR**, s.947.

[515] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.

[516] **GERMEÇ**, s.294.

[517] **GENÇ ARIDEMİR**, s.948; Yarg. 1. HD., 05.03.2013 tarihli ve E:2012/9216-K:2013/3239 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 25.04.2023).

Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı bulunması durumunda, kat malikinin intifa hakkı sahibi ile birlikte müteselsil sorumlu tutulup tutulmayacağı konusunda öğretide tartışma bulunmaktadır. Örneğin, üzerinde intifa hakkı bulunan bir bağımsız bölüm kiralanmış olabilir. Bu durumda, kiracının diğer kat maliklerine verdiği zararlardan kat maliki de sorumlu tutulmalı mıdır? Bir görüşe göre[518], kuru mülkiyet hakkına sahip olan kat malikinin bağımsız bölüme ilişkin kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadığı için, kullanma ve yararlanmaya ilişkin borçlardan da sorumlu tutulmaması gerekir. Karşı görüşe göre ise[519], KMK m.18/2'de herhangi bir sınırlama olmadığından kat malikinin bağımsız bölümden faydalanan hem intifa hakkı sahibi hem de kiracı ile müteselsil sorumluluğunun bulunduğu; kat malikinin tazminat ödemesi hâlinde bunu intifa hakkı sahibine ve şartları varsa kiracıya rücu edebileceği belirtilmektedir. Yargıtay, üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmazın kiraya verilmesi hâlinde davanın intifa hakkı sahibine yöneltilmesi gerektiğine karar vermiştir[520]. İkinci görüş uyarınca, intifa hakkı tesis edilmesi hâlinde, kat maliki yerine intifa hakkı sahibinin, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler (örneğin kiracı, kullanım ödüncü alan vb.) ile müteselsil sorumlu olacağı KMK m.18/2'de açıkça düzenlenmelidir[521].

Burada son olarak belirtmek isteriz ki, KMK m.18/2'de düzenlenen müteselsil sorumluluk, sadece borç ve yükümlülüklerin kat maliki dışındaki kişiler tarafından ihlal edilmesi durumunda söz konusu olur. Kat malikinin bizzat kendisinin borç ve yükümlüklerine aykırı davranması, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiyi, örneğin kiracıyı, müteselsilen sorumlu kılmaz. Buna karşın, söz konusu kişinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi, kat malikini de sorumlu hâle düşürür[522].

[518] **ARCAK**, s.387.

[519] **GENÇ ARIDEMİR**, s.948.

[520] Yarg. 5. HD., 14.09.1981 tarihli ve 7391/8612 sayılı kararı (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.381).

[521] **GENÇ ARIDEMİR**, s.948.

[522] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.74.

§ 8. TAŞINMAZ VEYA YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN KAT MÜLKİYETİNDEKİ YANSIMALARI

I- TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU ÇERÇEVESİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ

Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş yetkileri veren mutlak bir haktır, ancak bu hak, sınırsız bir hak değildir[523]. Taşınmaz mülkiyetindeki sınırlamalar, ya hukuki işlemden ya da kanundan doğar. İşte, mülkiyet hakkının tanıdığı yetkileri sınırlandıran veya daraltan TMK'nın 737 vd. maddelerindeki komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemeler, kanundan doğan kısıtlamalar arasında yer almaktadır[524]. Kat Mülkiyeti Kanunundaki borç ve yükümlülükler gibi TMK m.737 ve devamındaki düzenlemeler de komşuluk esasına dayanan sınırlamalardır[525].

Taşınmaz mülkiyetinde, malik için komşuluk ilişkilerinden kaynaklanan en önemli ödev, mülkiyet hakkını kullanmasında aşırıya kaçmamasıdır[526]. Gerçekten, TMK m.737/1'e göre, "*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür*.". Mevzuatımızda tanımı yapılmayan *komşu* kavramıyla kastedilen, "*taşınmazlardan birinde yapılan taşkın eylemlerin etkilerini duyurabileceği alan içinde bulunan taşınmazların tümü*"dür[527]. Bu anlamda, komşu kavramının nisbi bir kavram olduğu, her somut olayda yapılan eylemin etkilerinin tesir ettiği alanın dikkat alınarak hangi taşınmazların komşu sayılması gerektiğinin saptanacağı; komşunun sadece taşkın ve zararlı fiilin meydana geldiği taşınmazın yanında, civarında, bitişiğinde bulunanların değil, bu fiilden zarar gören bütün

---

[523] **FEYZİOĞLU**, Cilt I, s.670; Alman Anayasasında mülkiyet hakkının sınırlandırılması "*Eigentum verpflichtet*" (Mülkiyet yükümlendirir) (Mecelle'nin deyimi ile; nimet külfet iledir) tarzında ifade edilmiştir. (**HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.655).

[524] Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **WIELAND**, s.245 vd.; **İ. SAHİR ÇÖRTOĞLU**, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982, (*Çevreye Etki*); **ALAATTİN BÜK**, Uygulamada Komşuluk Hukuku (TMK 737-750), Ankara 2021.

[525] **TEKİNAY**, Takyitler, s.67.

[526] **WIELAND**, s.266; **AYAN**, Eşya Hukuku, s.354; **ESENER/ GÜVEN**, s.324.

[527] **MUSTAFA REŞİT KARAHASAN**, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, İstanbul 2007, s.1293.

taşınmazlar olduğu belirtilmektedir[528]. Yine, kat mülkiyetinin tesis edildiği alanlarda da komşuluk ilişkisinin oluştuğu şüphesizdir[529].

Komşuluk ilişkileri, kanundan doğan borçlar ve yükümler olarak, komşulara olumlu yükümler (yapma yükümleri), olumsuz yükümler (yapmama yükümleri) ve katlanma yükümleri yükleyebilir[530]. Ayrıca, komşuları rahatsız eden ya da zarara uğratan taşkınlıklar maddi veya manevi nitelikte olabilir[531]. TMK'nın 732/2. maddesinde "*özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermenin yasak olduğu*" hükme bağlanmıştır. Elbette, komşular arasında hoş görülebilecek derecedeki gürültü ve benzeri fiiller taşkınlık yaratmaz ve komşular buna katlanmak zorundadırlar. Zira, sosyal yaşamda herkesin uğraşısı az veya çok bir başkasını rahatsız eder[532]. Bu sebeple TMK, rahatsızlığın sınırını *hoş görülebilecek derece* şeklinde belirlemiştir. Taşınmazın kullanılması ve işletilmesinden kaynaklı bir fiilin taşkınlık teşkil edip etmediği taşınmazın durumu, tahsis amacı, niteliği, komşular arasındaki özel ilişki, çevrenin özellikleri ve yerel adet dikkate alınarak hâkim tarafından belirlenecektir (TMK m.2, m.4)[533], ancak Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere, TMK m.737/2'de örnek olarak sayılan yasak eylemler, taşkınlık sayılabilecek eylemlerdir[534].

---

[528] **WIELAND**, s.266-267; **PIERRE TUOR**, İsviçre Medeni Kanununun Federal Mahkeme İçtihatlarına Göre Sistemli İzahı Birinci Kısım, (Çev. Amil Artus), Ankara 1956, s.556; **SENAİ OLGAÇ**, İçtihatlarla Türk Medenî Kanunu Şerhi, Ankara 1975, s.658; **FİKRET EREN**, Mülkiyet Hukuku, Ankara 2016, s.378, (*Mülkiyet*); **AHMET M. KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, Ankara 2021, s.413, (*Eşya Hukuku*); **AKİPEK**, Mülkiyet, s.220; **ESENER/ GÜVEN**, s.303.

[529] İsviçre Federal Mahkemesi, menfaatler durumunun büyük bir benzerlik arz ettiği kat mülkiyetinde muhtelif kat malikleri hakkında da TMK m.730'un (e.MK 656) tatbik edileceğini kabul etmiştir. (Journal des Tribunaux 1929, s.432), **JALE G. AKİPEK**, "*Gayrimenkul Malikinin Mes'uliyeti*", AÜHFD, Yıl 1954, C.11, S.1, s.340, (*Mes'uliyet*); **MUSTAFA REŞİT BELGESAY**, Türk Kanunu Medenisi Şerhi, IV, Aynî Haklar, İstanbul 1945, s.116, (*Ayni Haklar*); Aynı yönde bkz. Yarg. 5. HD., 01.03.1976 tarihli ve 22/2345 sayılı kararı (YKD. 1977/4, s.493).

[530] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.655; **EREN**, Mülkiyet, s.378; **ÇÖRTOĞLU**, Çevreye Etki, s.105; **ESENER/ GÜVEN**, s.325.

[531] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.354; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.600; Yarg. HGK., 27.09.2006 tarihli ve E:2006/1-551-K:2006-597 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.04.2023); **EREN**, Mülkiyet, s.380.

[532] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.565-567.

[533] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.354; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.414-415.

[534] **BELGESAY**, Ayni Haklar, s.116; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.565-567.

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanırken TMK m.737'deki komşuluk hukuku kurallarına aykırı davranması, TMK m.730 gereğince onun sorumluluğunu doğurur. Malikin buradaki sorumluluğu, kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir olağan sebep sorumluluğu, yani kusursuz sorumluluktur[535]. Fakat, belirtmek gerekir ki, zarar görenin kusurlu davranışı, malikin davranışını geri plana atacak derecede yoğunsa nedensellik bağı kesilir ve taşınmaz maliki sorumluluktan kurtulur[536]. Bunun haricinde, taşınmaz malikinin taşkın eylemde kusuru var olsa dahi, zarar görenin TMK m.730'a başvurabileceği açıktır, ancak bu durumda malikin munzam (ek) kusuru, daha çok nedensellik bağının kesilip kesilmemesi, tazminat miktarının tespiti ve zarar görenin müterafik (birlikte) kusuru olması hâllerinde önem taşır[537]. Malikin kusursuz olması ise tek başına tazminat miktarının düşürülmesine etkili olamaz[538]. Taşkın kullanım sebebiyle zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kişiler, TMK m.730 gereğince durumun eski hâle getirilmesini, tehlikenin önlenmesini, taşkın kullanımın tespitini[539] ve uğradığı zararın giderilmesini taşınmaz malikinden talep edebilirler. Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir[540].

TMK m.737'de düzenlenen ve komşuluk hukukuna ilişkin yükümlülüklerin kat mülkiyeti ilişkilerinde geniş ve etkili bir uygulama alanı bulacağında şüphe yoktur[541]. Bir taşınmaz maliki olarak kat maliki de, TMK m.737 ve devamında yer alan komşuluk hukuku kuralları ile bağlıdır[542]. TMK'nın 737 vd. maddelerinde düzenlenen hükümlere aykırı davranan kat maliki, KMK m.18 uyarınca sorumlu tutulabileceği gibi TMK m.730 uyarınca da sorumlu tutulabilir. Bu noktada KMK hükümleri ile

---

[535] **HALÛK TANDOĞAN**, Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdî Mes'uliyet), Ankara 1961, s.202, (*Mes'uliyet Hukuku*); **EREN**, Mülkiyet, s.466; **TEKİNAY**, Takyitler, s.124; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.440; **ESENER/ GÜVEN**, s.323.

[536] **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.203; **EREN**, Mülkiyet, s.478; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.400.

[537] **EMEL BADUR**, "*Gayrimenkul Malikinin Sorumluluğu*", TBB Dergisi, 2001/3, s.839.

[538] Yarg. 4. HD., 03.10.2020 tarihli ve E:2019/835-K:2020/3372 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.04.2023).

[539] **EREN**, Mülkiyet, s.485.

[540] Konu hakkında bkz. **İLHAN ULUSAN**, Medenî Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul 2012, s.158 vd.; **HASAN PETEK**, Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK. m.730/II), Ankara 2005, s.311 vd.

[541] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.

[542] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.647.

TMK hükümlerinin örtüşmesi söz konusu olabilir. Örneğin, kat maliklerinin gürültü çıkarak diğer kat maliklerini rahatsız etmeme yükümlüğü, KMK m.18'de düzenlendiği gibi TMK m.737'de de düzenlenmiştir. Rahatsız olan kat malikinin KMK m.33'e göre hâkimin müdahalesini isteme hakkı olduğu kadar TMK m.730 uyarınca taşkın kullanımın sona erdirilmesi için dava açma hakkı da bulunmaktadır. Bu açıdan, KMK m.18 ve devamında düzenlenen kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri ile dava açma hakkını düzenleyen m.33 hükmü, TMK'daki komşuluk hukukuna ilişkin m.737 ve devamı hükümler ile dava açma hakkını tanıyan m.730 hükmü karşısında uygulama bakımından özel nitelikli hükümlerdir[543]. Elbette, KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalede bulunabilmesi için öncelikle o taşınmazda kat mülkiyetinin kurulmuş olması gerekir[544]. Kat mülkiyetinin bulunmadığı bir yerde KMK m.33 anlamında hâkimin müdahalesi söz konusu olamaz ise de, zarar gören malikin genel hüküm olan TMK m.730'a göre dava açma hakkı her zaman bulunmaktadır.

Komşuluk hukukundan doğan borçlar ve yükümler gibi KMK'nın kat maliklerine yüklediği borç ve yükümler de olumlu yükümler (yapma yükümleri)[545], olumsuz yükümler (yapmama yükümleri)[546] ve katlanma yükümleridir[547]. Yine, kat maliklerinin yarattığı rahatsızlık maddi[548] veya manevi nitelikte olabilir[549].

Konumuz bakımından, kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri kapsamında hem taşkınlık oluşturan müdahaleler hem de taşkınlık oluşturmayan müdahaleler yer almaktadır. Örneğin, bir kat malikinin sürekli gürültü çıkarması, hem KMK m.18 uyarınca hem de TMK m.737 uyarınca komşu kat malikine karşı taşkınlık oluşturur. Dolayısıyla, taşkınlık oluşturan ve KMK ile TMK'nın örtüştüğü eylemlerde zarar gören kat malikinin, dilerse KMK'ya dilerse TMK'ya dayanarak dava açma hakkı

---

[543] **GENÇ ARIDEMİR**, s.658.

[544] Kat mülkiyetinin (veya kat irtifakının) kurulmadığı hâllerde ancak komşuluk hukuku kurallarının uygulanabileceği, sorunun kat mülkiyetinden doğmadığı için sulh hukuk mahkemelerinin değil genel mahkemelerin görevli olduğu yönünde bkz. Yarg. 3. HD., 19.03.2012 tarihli ve 2930/7153 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 28.04.2023).

[545] Örneğin, anagayrimenkulün bakımını yapma gibi.

[546] Örneğin, kat maliklerini rahatsız etmeme gibi.

[547] Örneğin, bağımsız bölüme girilmesine izin verme ve orada gerekli işlerin yapılmasına katlanma gibi.

[548] Örneğin, bir kat malikinin hastalığını önlem almayarak diğer bir kat malikine bulaştırması gibi.

[549] Örneğin, bir kat malikinin diğer bir kat malikini taciz edici şekilde gözetlemesi gibi.

bulunmaktadır[550]. Buna karşın, bir kat malikinin mesken nitelikli bağımsız bölümünde bir işyeri açması, KMK m.24/2'nin ihlali anlamına gelirken bu işyeri açma eylemi TMK m.737 bakımından her zaman taşkınlık oluşturmaz. Zira, ortada bir taşkın eylem (örneğin, gürültü) bulunmayabilir. Bu sebeple ihlal, sırf KMK'daki borç ve yükümlülüklere aykırılıktan kaynaklanıyorsa, (davacı) kat malikinin yalnızca KMK'dan doğan hâkimin müdahalesini talep hakkı bulunmaktadır.

Diğer taraftan, KMK m.33, hâkimin müdahalesinin nasıl yapılacağını açık bir şekilde belirtmemiştir. Bu sebeple, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kat malikine karşı hâkimin TMK m.730'da düzenlenen yaptırımları uygulaması söz konusu olur. Örneğin, ortak yer niteliğindeki depoyu kendi bağımsız bölümüne katan kat malikine karşı hâkimin müdahalesi talep edildiğinde, mahkemece TMK m.730 uyarınca eski hâle getirmeye karar verebilecektir.

TMK m.737 ve m.730 açısından asıl sorumlu kişi taşınmaz malikidir. Taşınmazın birden fazla maliki varsa, zarar gören lehine olmak üzere bütün maliklerin müteselsil sorumluluğu kabul edilir[551]. Aynı şekilde, taşınmaz üzerindeki intifa ya da oturma hakkı gibi sınırlı ayni hak sahiplerinin de bu hakkın kendilerine verdiği yetkiyi taşkın kullanmaları hâlinde sorumlulukları bulunur[552]. Kiracı gibi kişisel hak sahiplerinin mülkiyet hakkını aşırı kullanmalarından bir zarar doğarsa, bunların TMK m.730'a göre sorumlu tutulup tutulamayacakları ise öğretide tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, TMK m.730, maliklerin kusursuz sorumlu tutulmasını düzenlediği için istisnai bir hükümdür ve dar olarak yorumlanmalıdır[553]. Taşınmaz malikinin iç ilişkide kusuru bulunan kişisel hak sahibine rücu hakkı bulunmaktadır. Ayrıca, bu kişilerin haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulmaları da mümkündür.

---

[550] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.483.

[551] **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.204; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.503. Aksi yönde **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.399. Yazara göre, taşınmaz üzerinde pay mülkiyet varsa, paydaşlar payları oranında sorumlu olurlar, çünkü Türk Hukukunda müteselsil sorumluluk istisnai bir sorumluluktur. Asıl olan birden fazla borçlunun payları oranında sorumlu olmasıdır. Ayrıca, paydaşların müteselsil sorumlu olacaklarını öngören bir kanun hükmü de mevcut değildir.

[552] **ROBERT HAAB**, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 4. Band, Das Sachenrecht, Erste Abteilung, Das Eigentum Art. 641-729 ZGB, 2. Auflage, Zürich 1977, (Dieter Zobl, Werner Scherrer, August Simonius), Art. 679, N.12; **EREN**, Mülkiyet, s.481.

[553] **HAAB**, Zürcher Kommentar, Art. 679, N.13; **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.205; **EREN**, Mülkiyet, s.482. Karşı yöndeki görüş için bkz. **AKİPEK**, Mes'uliyet, s.370.

Yine, malikin mülkiyet hakkını kötüye kullanması da taşkın kullanım olarak kabul edilir[554].

KMK açısından ise asıl yükümlü kat malikidir. Ancak, KMK m.18/2 uyarınca kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır. Yani KMK m.18, TMK m.730'a göre daha kapsamlı düzenlenmiştir. Bu bakımdan, TMK m.730'a göre sorumlu tutulması tartışmalı bulunan kiracı gibi kişisel hak sahipleri, KMK'daki borç ve yükümlülüklerini ihlal ettiğinde doğrudan sorumlu tutulurlar[555].

Taşınmaz malikinin iradesi dışında taşınmazı kullanan haksız zilyetlerin komşulara verdiği zarardan taşınmaz maliki TMK m.730'a göre sorumlu tutulamaz[556]. Buna karşın, bağımsız bölümden devamlı yararlanan haksız zilyedin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi onun KMK m.18/2 uyarınca sorumluluğunu doğurur[557]. Yukarıda değindiğimiz ve eleştirdiğimiz üzere, haksız zilyedin bu eylemlerinden KMK m.18/2 gereği kat malikinin de müteselsil sorumlu tutulması adaletsiz sonuçlara yol açar[558].

Tazminat bakımından taşınmaz malikinin TMK m.730'a göre sorumlu tutulabilmesi için hukuka aykırı taşkınlığın sonucunda bir zararın meydana gelmesi ve zarar ile taşkın eylem arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekir[559]. Burada taşınmaz malikinin kusursuz bir sorumluluğu bulunmaktadır. Buna karşın, KMK bakımından kat malikinin sorumluluğunda bazı farklılıklar vardır. Genel kuralı düzenleyen KMK m.18'de tazminat yaptırımı için özel bir kusursuz sorumluluk hükmüne yer verilmemiştir. Anagayrimenkule özen göstermek ve zarar vermemek

---

[554] Öğretideki bu konuya ilişkin farklı görüşler için bkz. **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **AKİPEK**, Mes'uliyet, s.352 vd.; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.505. Hakkın kötüye kullanılmasıyla, mülkiyetin taşkın kullanılması arasındaki farkın sun'i olduğu yönünde bkz. **EREN**, Mülkiyet, s.475.

[555] **GENÇ ARIDEMİR**, s.661.

[556] **GÜRSOY/ EREN/ CANSEL**, s.700; **EREN**, Mülkiyet, s.478.

[557] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 3.

[558] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, E.

[559] **EREN**, Mülkiyet, s.470; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.598-599; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.492-493.

yükümlülüğünü düzenleyen KMK m.19/3'te kusur sorumluluğu düzenlenmiştir[560]. Gerekli onarımın yapılması amacıyla bağımsız bölüme girilmesine izin verildiği hâllerde bir zarar meydana gelmişse, KMK m.23/3 gereği lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri bu zararı derhal ödemekle yükümlüdürler. Bizim de katıldığımız düşünceye göre, KMK m.23/3'teki sorumluluk kusursuz sorumluluktur[561]. Bu açıdan, kat malikinin verdiği zarar sebebiyle TMK m.730'a göre kusursuz sorumlu tutulması mümkündür, KMK hükümleri bakımından ise, ihlal ettiği yükümlülüğün türü dikkate alınarak o kat malikinin kusurlu veya kusursuz sorumlu tutulması söz konusu olur.

II- YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU ÇERÇEVESİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ

Bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğu, TBK'nın 69. maddesinde bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmektedir[562]. Buna göre, bir binanın[563] veya diğer yapı[564] eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki

---

[560] Bu maddedeki *kusur* kelimesinin eleştirisi için bkz. Birinci Bölüm, § 7, II, E.

[561] Bu maddede düzenlenen sorumluluk hakkında bkz. Birinci Bölüm, § 7, III, B, 2.

[562] **ALFRET MARTEN**, Borçlar Kanunu Şerhi Umumî Nazariyeleri, Cilt:1, (Çev. Ahmet Cevat), İstanbul 1930, s.79; **H. OSER/ W. SCHÖNENBERGER**, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Madde: 41-109 (TBK: 41-108) (Çev. Recai Seçkin), Ankara 1950, s.532, (*İkinci Kısım*); **Von TUHR**, s.403; **HERMANN BECKER**, İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül II (İsviçre BK. 37-63, Türk BK. 37-62, (Çev. Kemal Reisoğlu), Ankara 1968, s.346, (*İkinci Fasikül*); **NEVZAT KOÇ**, Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukukî Sorumluluğu (BK.m.58), Ankara 1990, s.28; **M. ALİ ERTEN**, Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu (BK. md. 58), Ankara 2000, s.65; **ECE BAŞ**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, İstanbul 2011, s.37; **BAŞAK BAYSAL**, Haksız Fiil Hukuku (BK m.49-76), İstanbul 2019, s.276; **GÖNENSAY**, Borçlar Hukuku, s.219; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.698; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.173; **HALÛK TANDOĞAN**, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk, Ankara 1981, s.161, (*Kusura Dayanmayan Sorumluluk*); **FİKRET EREN/ ÜNSAL DÖNMEZ**, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt II, (m.49-82), Ankara 2022, s.1546, (*Cilt II*); **O. GÖKHAN ANTALYA**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,2, Ankara 2019, s.389, (*Cilt V/1,2*); **İNAN**, s.309; **TUNÇOMAĞ**, s.588; **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.208; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.481; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.449.

[563] İmar Kanunu m.5'te bina; "*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*" olarak tanımlanmıştır.

[564] İmar Kanunu m.5'te yapı; "*karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler*" olarak tanımlanmıştır.

eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür[565]. Kat mülkiyeti açısından bağımsız bölüm, bina ve yapı kavramı içerisinde yer alır. Otopark, kömürlük, depo, teras, gösteri salonu, spor salonu gibi ortak yerler ise sabit, toprağa doğrudan doğruya veya dolayısıyla bağlı ve insan emeğiyle yapılmış olması hâlinde, yapı ve bina kavramı içerisinde değerlendirilir[566].

Konumuz bakımından, TBK m.69'da düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu ile kat maliklerinin anagayrimenkulün bakımını yapma ve sağlamlığını koruma borç ve yükümlülüğünü düzenleyen KMK m.19 hükmü örtüşmektedir. Örneğin, bir bağımsız bölümün veya ortak yerin bakımındaki eksiklik yüzünden diğer bir bağımsız bölümde hasar oluşmuş olabilir. Bu durumda meydana gelen zarardan, onarımı yapan veya bakımı ihmal eden kat maliki KMK m.19/3 uyarınca sorumlu olacağı gibi TBK m.69'a göre de sorumlu olabilecektir. Burada sorumlulukların yarışması söz konusu olur (TBK m.60). Ancak Yargıtay bir kararında, KMK m.19, 20 ve TBK m.69 hükmünü birlikte uygulayarak kat malikinin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğu sonucuna ulaşmıştır[567]. Yukarıda verdiğimiz örnekteki onarım veya bakım eksikliği sebebiyle hasar gören bir bağımsız bölüm değil de, örneğin, otoparktaki aracın olması hâlinde, bu kez KMK m.19/3 hükmüne göre tazminat istemek mümkün değildir. Çünkü, KMK m.19 hükmü ile korunan, sadece anagayrimenkul ve bağımsız bölümdür. Bu durumda araç sahibi zararını, sadece TBK m.69 kapsamında onarım yapan veya bakımı ihmal eden kat malik(ler)inden talep edebilecektir[568]. Meseleyi, bağımsız bölümler ve ortak yerler açısından ikili bir ayrımla ele almak daha doğru

---

[565] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.535-536; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.432; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.702.

[566] **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.175; **TANDOĞAN**, Kusura Dayanmayan Sorumluluk, s.186; **ATAAY**, Borçlar Hukuku, s.354; **BAŞ**, s.76 vd.; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.482-483; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.434-435; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.451-452.

[567] Yarg. 17. HD., 09.06.2016 tarihli ve E:2014/5094-K:2016/7051 sayılı kararı. Bu karara göre, "*Bina malikinin sorumluluğu 6098 sayılı TBK. md. 69 maddesine, kat maliklerinin ortak tesislerden sorumluluğu ise bu genel hüküm ile birlikte Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesine dayanmaktadır. (...) 15.10.2010 tarihinde meydana gelen su basması rizikosu nedeniyle mahkemece alınan 11.1.2013 tarihli bilirkişi raporunda apartman giderinin tıkalı olması sonucu dava konusu sigortalı daireye pis suların geri tepmek suretiyle dolduğu belirtilmiştir. Mahkemece; ortak alan olan apartman giderinin tıkalı olmasında kat maliklerinin kusursuz sorumluluklarının bulunduğu kabul edilerek karar verilmesi gerekirken, hatalı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi isabetli olmamıştır*.". (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.05.2023). Ayrıca bkz. **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.433.

[568] Karş. Birinci Bölüm, § 7, II, E.

olur. Zira, TBK m.69 bakımından tek bir kat malikinin veya bütün kat maliklerinin sorumlu tutulması gereken durumlar farklı sonuçlara sahiptir.

Her bir kat maliki, kendi tasarrufu altında bulunan bağımsız bölüm veya eklentisinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten doğan zarardan kusursuz sorumluluk esasınca tek başına sorumludur[569]. Buna karşın, bağımsız bölümün birden fazla maliki de olabilir. Bu durumda, TBK m.69'da pay değil, mülkiyet hakkı esas alındığı için TBK m.61 uyarınca paylı mülkiyet ilişkisinde paydaş malikler müteselsil olarak verilen zarardan sorumlu olmalıdırlar[570]. Elbirliği mülkiyetinde ise ortakların tamamı birlik ilişkisi gereği müteselsilen sorumludurlar (TMK m.701 vd.)[571]. Zarar gören kat malikinin, TBK m.69'a göre sorumlu kat malikine karşı dava açma hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte, mağdur kat malikinin zarar veren kat malikini KMK m.19/3 uyarınca sorumlu tutabilmesi için, zarar veren kat malikinin kusuru aranır, çünkü KMK m.19/3, kat malikinin anagayrimenkule veya diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarar sebebiyle sorumlu olacağını hükme bağlamıştır[572]. Hâl böyle olunca, zarar gören kat malikinin kusur şartı gerçekleştiği takdirde KMK m.19/3 hükmüne dayanabileceği gibi kusursuz sorumluluk esasına göre TBK m.69'a dayanması da söz konusu olabilecektir. Kanaatimizce, zarar gören kat malikinin KMK m.19/3 yerine TBK m.69'a dayanarak tazminat talep etmesi onun lehine olacaktır.

Ortak yerlerin yapımındaki bozukluklardan ve bakımındaki eksikliklerden dolayı ortaya çıkan zararlardan ise, TBK m.69 uyarınca bütün kat malikleri sorumludur. Klasik kat mülkiyetinde tek anayapıda bulunan tüm bağımsız bölümlerin malikleri, zarar gören kat malikine karşı sorumlu olurlar. Ancak, toplu yapı bakımından bir farklılık bulunmaktadır. Eğer, ortak yer belirli bağımsız bölümlere tahsis edilmişse,

---

[569] **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.210; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.183; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.432; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.487; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.396.

[570] **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.432; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.703, dn. 14b. Aksi yönde **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.185; **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.538. Yazarlara göre paylı mülkiyette maliklerin sadece payları oranında sorumlu olmaları gerekir. Çünkü, kanunda müteselsil sorumluluk karinesi yoktur.

[571] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.538; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.185; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.432; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.487; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.396.

[572] Bu maddedeki *kusur* kelimesinin eleştirisi için bkz. Birinci Bölüm, § 7, II, E.

ortaya çıkan zarardan, yalnızca o bağımsız bölüm malikleri sorumlu olacaktır[573]. Örneğin, toplu yapıdaki havuzlardan biri 1-15 nolu bağımsız bölümlere tahsis edilmişse, bu havuzun bakımındaki eksiklikten veya yapımındaki bozukluktan bir başka kat maliki zarar görmüşse, bu durumda zarar gören kat malikine karşı toplu yapıdaki bütün kat malikleri değil, sadece 1-15 nolu bağımsız bölümlerin malikleri sorumlu tutulurlar[574].

Ortak yerlerin yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği sebebiyle ortaya çıkan zararlardan kat maliklerinin arsa payı oranında mı yoksa müteselsil olarak mı sorumlu olacağı tartışmalıdır[575]. Bu tartışma önemini sorumluluğun belirlenmesinde gösterir. Eğer pay oranında sorumluluk görüşü kabul edilirse, zarar gören kat maliki, her bir paydaşa karşı ayrı ayrı ve payı oranında dava açmak zorunda kalacakken, müteselsil sorumluluk görüşü benimsendiğinde, pay oranına bakılmadan zararın tamamı için dava her bir paydaşa karşı açabilecektir[576]. Bu konuda öğretide bazı yazarlar[577], ortaya çıkan zarardan kat maliklerinin arsa payları oranında sorumlu olmaları gerektiğini belirtmektedirler. Çünkü, müteselsil sorumluluk ya kanundan ya da hukuki işlemden doğabilir. Oysa, ortak yerlerin yapımındaki bozukluk ya da bakımındaki eksiklikten doğan zarardan kat maliklerinin müteselsil sorumlu tutulacağı kanunda düzenlenmemiştir. Buna karşın, bizim de katıldığımız diğer görüşü savunan yazarlara göre ise[578], kat malikleri meydana gelen zarardan müteselsil olarak sorumludurlar. Zira, KMK m.16/1'e göre, kat malikleri ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahiptirler. TBK m.69'da pay değil, mülkiyet hakkı esas alınarak sorumluluk düzenlenmiştir. TBK m.61 uyarınca da birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır. Bu sebeple, kat malikleri ortak yerlerden doğan zararlar sebebiyle müteselsil olarak

---

[573] Toplu yapılar bakımından hangi kat maliklerinin sorumlu olduğunun somut olayda zararın kaynaklandığı ortak yerin niteliğine göre belirleneceği yönünde bkz. **FERHAT CANBOLAT/ DİLA OKYAR**, "*Kat Maliklerinin Yapı Maliki Sıfatıyla Hukuki Sorumluluğu*", ABD, S.2, 2023, s.46.

[574] **GENÇ ARIDEMİR**, s.664.

[575] Doktrinsel tartışma hakkında geniş bilgi için bkz. **ERTEN**, s.183 vd.

[576] **CANBOLAT/ OKYAR**, s.48.

[577] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.538; **Von TUHR**, s.405; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.184; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.454; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.487.

[578] **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.703; **TANDOĞAN**, Kusura Dayanmayan Sorumluluk, s.169; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.737; **ATAAY**, Borçlar Hukuku, s.352; **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.210; **KOÇ**, s.117; **CANBOLAT/ OKYAR**, s.50.

sorumludurlar. Yargıtay ise, çoğunlukla, kat maliklerinin ortak alanlardan doğan kusursuz sorumluluğunda KMK m.20/1-b'de düzenlenen *"(...) bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri (...) diğer giderlere (...) kendi arsa payı oranında katılacaklarına*" dair hükmü uygulayarak, bunların arsa payı oranında sorumlu olacaklarına karar vermekteyken[579] bazı kararlarında bakım eksikliği hâlinde paylı malikleri müteselsil sorumlu tutmaktadır[580].

TBK m.69/2 uyarınca intifa ve oturma hakkı sahipleri, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, zarar görene karşı yapı malikiyle birlikte müteselsilen sorumlu tutulmaktadırlar[581]. Sınırlı ayni hak sahiplerinin müteselsil sorumluluğu bakımından TBK m.69/2 ile KMK m.18/2 paraleldir, ancak TBK m.69/2'de, KMK m.18/2'nin aksine, kiracı gibi nisbi hak sahiplerinin kat malikleriyle birlikte müteselsil sorumlu olacağı düzenlenmemiştir[582]. Bu durumda, anagayrimenkuldeki bozukluk sebebiyle zarar gören kat maliki, intifa veya oturma hakkı sahipleriyle birlikte sorumlu kat malikine başvurabilir. Zarar gören kat maliki, kusur şartı gerçekleştiği takdirde KMK m.18/2 ile m.19/3 uyarınca kiracı gibi nisbi hak sahiplerinin veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin müteselsil sorumluluğuna gidebilir. Elbette, TBK m.69/3 uyarınca sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır[583]. Örneğin,

---

[579] Yarg. 11. HD., 01.04.2002 tarihli ve E:2001/10753-K:2002/2875 sayılı kararına göre, "*Teras ortak yerlerdendir. Anayapının ortak yerlerinde meydana gelen arıza ve bozulmalar nedeniyle, bağımsız bölümlerde meydana gelen zararlardan tüm kat malikleri (zarara uğrayan bağımsız bölüm maliki de dahil olmak üzere) arsa payları oranında sorumludur. Zira; ortak yerler tüm bağımsız bölüm maliklerinin ortak mülkiyetinde ve sorumluluğundadır.*". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.05.2023). Kat mülkiyetinin varlığı hâlinde ortak yerlerin yapılışındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararlarda KMK m.20/1-b'nin, TMK m.69 ile değerlendirildiği karar için bkz. Yarg. 17. HD., 09.02.2016 tarihli ve 270/1398 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.05.2023). Ayrıca bkz. Yarg. 11. HD., 27.06.2005 tarihli ve E:2004/10130-K:2005/6814 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.05.2023); Yarg. 17. HD., 17.11.2015 tarihli ve E:2013/21270-K:2015/12294 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.05.2023). Ortak yerdeki bakım eksikliği sebebiyle aracı zarara uğrayan kat malikine ödemede bulunan ve onun haklarına halef olan kasko şirketine karşı diğer kat maliklerinin payları oranında sorumlu olduğu yönünde bkz. Yarg. 17. HD., 31.01.2008 tarihli ve E:2007/3175-K:2008/413 sayılı kararı (YKD. 2008/8, s.1580).

[580] **KOÇ**, s.116; Yarg. 4. HD., 28.03.1989 tarihli ve 1159/2848 sayılı kararı (**OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.184).

[581] İntifa ve oturma hakkı sahiplerinin müteselsil sorumluluğu 818 sayılı eski Borçlar Kanununun 58. maddesinde düzenlenmemişti. Konu ile ilgili ayrıca bkz. **EREN**, Borçlar Hukuku, s.748; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.184; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.487; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.402.

[582] **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.184.

[583] **MARTEN**, s.80; **Von TUHR**, s.405; **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.540; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.704; **EREN**, Borçlar

bakım eksikliği sebebiyle diğer kat maliklerinin zararına yol açan kişi şahsi[584] veya sınırlı ayni hak sahibiyse, tazminat ödemek zorunda kalan kat maliki, bu bedeli sorumlusuna rücu edebilir[585].

Kanaatimizce, yukarıda kat malikleri açısından bir ayrıma tabi tuttuğumuz gibi, intifa veya oturma hakkı sahiplerinin kusura dayanan müteselsil sorumluluğunu da bağımsız bölümler ve ortak yerler açısından ikili bir ayrımla ele almak ve somut duruma göre bu kişilerin sorumluluğunun bulunup bulunmadığını tespit etmek ve bir sonuç çıkarmak doğru olur. Bu kişiler ile kat maliki arasındaki iç ilişki ise, TBK m.62 hükmüne tabidir. Ayrıca, intifa ve oturma hakkı sahipleri binanın yapımındaki bozukluktan doğan zararlardan sorumlu değillerdir (TBK m.69/2)[586].

Her ne kadar, TBK m.69'da üst hakkı sahibinin sorumluluğundan bahsedilmemiş ise de, bu hakkın üzerine kat mülkiyeti kurulmasının mümkün olabildiği bazı hâlleri daha önce ifade etmiştik[587]. Bu durumda üst hakkı sahibi, yapıyı kendisinin yapıp yapmadığına bakılmaksızın üst hakkı süresince hem yapımdaki bozukluktan hem de bakımdaki eksiklikten doğan zarardan tek başına sorumlu olur. Zira, TMK m.726 uyarınca üst hakkına tabi yapıların mülkiyeti arazi malikine değil, üst hakkı sahibine aittir. Bağımsız bölüm malikinin ise, meydana gelen zararlardan üst hakkı süresince sorumlu olmadığı kabul edilir[588].

Bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkı el değiştirse dahi, zararın doğumu sırasında kim kat malikiyse, TBK m.69 uyarınca sorumlu o kişidir[589]. Kanaatimizce, bakımdaki eksikliğe dayalı zararın meydana geldiği sırada kim intifa veya oturma hakkı sahibi ise, zarardan sonra bunların irtifak hakkı sona erse dahi, zarar gören kat maliki,

---

Hukuku, s.756; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.439; **GÜMÜŞ**, Borçlar Genel, s.490; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.419; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.458.

[584] TBK m.317'ye göre "*kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır*."; TBK m.318'e göre ise "*Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur*.".

[585] **Von TUHR**, s.405-406; **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.540.

[586] **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.211; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.433; **GÜMÜŞ**, s.489.

[587] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 1.

[588] **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.399; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.183; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.433.

[589] **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.396; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.185; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.749.

bunların müteselsil sorumluluğuna başvurabilmelidir. Ayrıca mağdur, zararı mülkiyet el değiştirdikten ve/veya irtifa hakkı sona erdikten sonra öğrense de, bunlara karşı dava açabilir[590].

TBK m.69'un şartları gerçekleştiği takdirde, zarar gören, kat maliklerinin yanında veya müstakil olarak yöneticiye (yönetim kuruluna) dava açabilir mi? "*Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin almak*" (KMK m.35/b) ve "*anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirleri, onlar adına almak*" (KMK KMK m.35/h) yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır. Yöneticinin bu açıdan kat maliklerini temsilen iş ve işlemler yapma yetkisi bulunmaktadır. Ancak, TBK m.69 uyarınca ortak yerlerin bakımından kaynaklı bir zarar doğmuşsa, bundan sorumlu kat malikleridir. KMK m.35/b-h'den doğan görevlerin ihlali dolayısıyla bir zarar gelmişse, yine sorumlu TBK m.69 gereği kat malikleridir. Bu sebeple, meydana gelen zarardan kat maliki yanında ya da tek başına yöneticinin sorumlu tutulması mümkün değildir[591]. Olması gereken hukuk açısından, ortak yerlerin bakımından doğan zararlar sebebiyle açılacak davalarda kat maliklerini temsilen yöneticiye (yönetim kuruluna) husumet yöneltilebileceği (KMK m.38/2'deki gibi[592]) kanunda açıkça düzenlenmelidir. Yargıtay ise bir kararında, yönetim planının, yöneticilerin müteselsil sorumluluğunu düzenleyen hükümlerini de dikkate alarak kat maliklerinin temsilcisi sıfatıyla onlarla birlikte yönetim kurulunun da davalı olabileceğine işaret etmiştir[593].

---

[590] **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.185.

[591] **GENÇ ARIDEMİR**, s.669.

[592] KMK m.38/2'nin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.108 vd.

[593] Yarg. 3. HD., 08.07.2019 tarihli ve E:2018/4073-K:2019/6319 sayılı kararına göre, "(…) *Her ne kadar yönetim planı gereği, Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümlerine göre, Temsilciler Üst Kurulu kat maliklerine karşı sorumluluk yüklenmiş olsa da, gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse Türk Borçlar Kanununun 49. ve devamı maddelerinde düzenlenen haksız fiil hükümlerine göre davalı … ve yönetici sıfatı bulunması* hâlinde *davalı … da meydana gelen zarardan kat maliklerini temsilen sorumludur.*". (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 03.05.2023); Benzer yönde bkz. İstanbul BAM. 3. HD., 03.04.2019 tarihli ve E:2018/995-K:2019/531 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 03.05.2023); **GENÇ ARIDEMİR**, s.668.

III- KAT MÜLKİYETİ AÇISINDAN TMK m.730 İLE TBK m.69'DAN DOĞAN SORUMLUK ARASINDAKİ İLİŞKİ

TMK m.730 taşınmaz maliki olarak, TBK m.69 ise bina ve yapı maliki olarak kat maliklerinin sorumluluğunu düzenlemektedir. Konumuz bakımından, kat mülkiyeti ilişkilerinde uygulama alanı bulan TMK m.730'a göre zarar veya zarar tehlikesi, TMK m.737'de düzenlenen komşuluk hukuku kurallarının ihlali dolayısıyla meydana gelmektedir. TBK m.69'a göre ise sorumluluğu doğuran obje, bina veya yapı eseri olan bağımsız bölümler veya ortak alanlardır. Bu açıdan, kat maliklerinin TMK m.730'dan doğan sorumluluğuyla TBK m.69'dan doğan sorumluluğu arasında benzer noktalar bulunduğu gibi farklı noktalar da bulunmaktadır[594]. Bir taşınmazın sebep olduğu zararın her iki hükmün uygulama alanına girebilmesi mümkün olduğu gibi yalnızca TMK m.730'un uygulanmasını da gerekli kılan hâller bulunabilir[595]. Kanaatimizce, kat mülkiyeti ilişkilerinde TMK m.730'un uygulama alanı, TBK m.69'a göre daha geniştir.

Her iki kanunda düzenlenen sorumluluk hukuki niteliği itibariyle kusursuz sorumluluktur[596]. Her iki sorumluluk da kaynağını taşınmaz bir malda bulmaktadır[597]. Örneğin, bir kat maliki, bağımsız bölümünün bakımındaki eksiklik sebebiyle alt komşusuna zarar vermişse, burada mülkiyet hakkının taşkın kullanılması ve yapı malikinin sorumluluğu birlikte söz konusu olur. Böyle hâllerde davacı dilerse TMK m.730, dilerse TMK m.730 hükmüne dayanabilir.

Buna karşın, her iki sorumluluğun dayandığı olgular birbirinden farklıdır[598]. TMK m.730 taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının taşkın kullanılması, yani komşular lehine konulan ödevlerin ihlalinden doğan zarar veya zarar tehlikesi hâlinde uygulanır. TBK m.69 ise, bina ve yapı malikinin, bina veya yapısında bulunan yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden doğan zararların tazminine ilişkindir. Örneğin, bir kat

---

[594] **EREN**, Mülkiyet, s.486; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.390; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.464; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.401.

[595] **TEKİNAY**, Takyitler, s.125.

[596] **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.212-213; **TEKİNAY**, Takyitler, s.125; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.390; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.464.

[597] **EREN**, Mülkiyet, s.486; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.391.

[598] **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.390; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.465; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.595.

malikinin bağımsız bölümünde beslediği hayvanın çıkardığı gürültüler sebebiyle rahatsız olan diğer kat malikleri, ancak TMK m.730'a dayanabilirler, çünkü burada bağımsız bölümün yapım veya bakım eksikliğinden doğan bir zarar yoktur.

Konumuz bakımından her iki hüküm arasındaki bir diğer fark, sorumlu kişilerin değişik olmasıdır. TMK m.730'a göre asıl sorumlu kişi, taşınmaz maliki olarak kat malikidir. Bağımsız bölüm veya ortak alan üzerinde intifa ya da oturma hakkı gibi sınırlı ayni hak sahipleri, hakkın kendilerine tanıdığı yetkiyi taşkın kullanmaları hâlinde sorumlu olurlar. Buna karşın, taşınmaz malikinin iradesi dışında taşınmazı kullanan haksız zilyedin komşulara verdiği zarardan taşınmaz (kat) maliki sorumlu tutulamaz. TBK m.69 açısından da yine asıl sorumlu kişi, bina veya yapı maliki olarak kat malikidir. Ancak, TMK m.730'dan farklı olarak, TBK m.69'da intifa ve oturma hakkı sahiplerinin müstakil sorumluluğu değil, kat malikiyle birlikte müteselsil sorumluluğu bulunmaktadır. Keza, haksız zilyedin kullanımında bulunan bağımsız bölümün verdiği zarardan yine yapı (kat) maliki sorumludur. Şu hâlde, TMK m.730'a göre sorumlu kişilerin çevresi daha geniştir[599].

§ 9. DİĞER HÜKÜMLER UYARINCA YÜKÜMLÜLÜKLERİN İHLALİNE DAYALI HÂKİMİN MÜDAHALESİ

I- GENEL OLARAK

Komşuluk sebebiyle meydana gelen karşılıklı ilişki bakımından kat malikleri için Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu dışında çoğu kamu hukuku karakterli olan çeşitli kanunlar ile başkaca borç ve yükümlülükler getirilmiş ve bunlara aykırı hareket edilmesinin yaptırımları düzenlenmiştir. Örneğin, konumuz açısından dar anlamda komşuluk hukukunu ilgilendiren düzenlemelerin yer aldığı kamu hukuku karakterli kanunlara Çevre Kanunu, İmar Kanunu, Kabahatler Kanunu, Belediye Kanunu örnek olarak verilebilir[600]. Bu sebeple, kanunlarda yer alan ve bir

[599] **EREN**, Mülkiyet, s.487; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.391.

[600] Geniş ölçüde komşuluk kurallarını düzenleyen diğer kanunlara örnek olarak şunlar verilebilir: "*29.07.1953 tarihli ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, 30.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 26.09.2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanunu, 08.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 17.04.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 18.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 15.06.1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu, 08.09.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 11.06.2013 tarihli ve 6491 sayılı Petrol Kanunu, 10.05.1926*

taşınmaz maliki olarak kat malikinin kullanma, yararlanma veya harcama yetkisini sınırlayan bütün özel kuralları, tüm ayrıntılarıyla çalışmamız kapsamında incelemek mümkün değildir. Biz, burada genel açıklamalarımızla önemli gördüğümüz konulara değindikten sonra, ayrı bir başlık altında kat maliklerinin Çevre Kanununa göre sorumluluğunu incelemeyi yararlı görüyoruz. Zira, komşu taşınmaz maliki, Çevre Kanunu ile tanınan koruma hükümlerinden de faydalanabilmektedir. Çevre Kanunu dâhil bu tür kanunlar, daha çok düzen hükümleri içermekte ve aykırılık hâlinde idari yaptırım uygulanmasını gerektirmektedir.

Kat maliklerinin KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerinden özellikle KMK m.19'da sayılan anagayrimenkulün bakımı ve korunması ile gerekli inşaat ve güçlendirmenin yapılması, imar hukuku ile yakından ilgilidir. Nasıl ki, kat malikinin bağımsız bölümünün yapımındaki eksiklik sebebiyle, örneğin alt kattaki komşusu zarar görüyor ve bu zarar nedeniyle şartları oluştuğu takdirde hem KMK hem TMK hem de TBK hükümlerinden doğan sorumluluk yarışıyorsa, burada ek olarak İmar Kanununun emredici hükümlerinin de uygulanması söz konusu olabilir. Meseleyi bir örnekle somutlaştıralım: Bir kat maliki, kendi bağımsız bölümünde ruhsat almadan veya ruhsata ya da eki onaylı projeye aykırı şekilde bir tadilat yaparken yandaki bağımsız bölüme bir zarar vermiş olabilir. Bu durumda zarar gören kat maliki, dilerse KMK m.19/3, dilerse TMK m.730 ve dilerse TBK m.69'a göre tazminat talebinde bulunabilir. Ayrıca mağdur kat maliki, zarar veren kat malikini idari mercilere şikâyet edebilir. Bu durumda, ruhsat alınmaksızın veya ruhsata ya da projeye aykırı davranan kat malikine İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca idari para cezası kesilebilir[601].

---

tarihli ve 831 sayılı Sular Kanunu, 16.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 16.12.1960 tarihli ve 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 29.06.1985 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, 08.03.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 09.07.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 07.04.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu, 21.01.1943 tarihli ve 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarıma Karşı Korunma Kanunu.". Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan sınırlamaları için bkz. **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.641 vd.; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.460 vd.; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.545 vd.

[601] İmar Kanunu m.42'ye göre, verilen para cezası miktarları her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır. 2024 yılına ait ceza miktarları için bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/2024-idar--para-cezalari-ve-parasal-sinirlar-20240105125150.pdf.

Elbette, belirtilen hükümler dışında zarar veren kat malikinin kusura dayanan haksız fiil sorumluluğuna da gidilebilir (TBK m.49 vd.)[602].

Yine, bir başka örnek olarak, kat malikleri KMK m.18'e göre birbirlerini rahatsız etmemek, bu anlamda gürültü çıkarmakla yükümlüdürler. Zarar gören kat maliki, bu yükümlülüğünü ihlal eden kat malikine karşı KMK m.33 kapsamında hâkimin müdahalesini isteyerek gürültünün sona erdirilmesini talep edebilir. Aynı kat maliki, kendisinin huzur ve sükununu bozacak şekilde gürültüye neden olan kat malikine idari para cezası uygulanması için şikâyette bulunduğunda, idari mercilerce Kabahatler Kanununun 36. maddesine göre zarar veren kat malikine idari para cezası kesilebilir[603].

Görüldüğü üzere, bu gibi kanunlarda kat maliklerinin, özellikle bağımsız bölümlerde faaliyet gösteren işyeri sahiplerinin yükümlülüklerini ihlali hâlinde idari yaptırım uygulanacağını belirten düzen hükümleri bulunmaktadır[604]. Bu tür kanunlarda idare hukukunun belirgin ağırlığı söz konusudur.

II- ÇEVRESEL SORUMLULUK HUKUKU KAPSAMINDA KAT MALİKLERİNİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ İHLALİ

Çevrenin kirletilmesinden kaynaklanan sorumluluğa ilişkin ulusal ve uluslararası pek çok düzenleme bulunmaktadır[605]. Çevre hukuku, özel hukuka ilişkin düzenlemeler içeren, ancak kamu hukuku yönü ağır basan, karma nitelikli bağımsız bir hukuk dalıdır[606]. Çevre Kanunu bakımından çevreyi kirletenin hukuki, idari ve cezai olmak üzere üç çeşit sorumluluğu bulunmaktadır[607]. Çevre Kanununda kirleten açısından ise iki farklı hukuki sorumluluk öngörülmüştür. Bunlardan biri, kirletenin, çevrenin

---

[602] **EREN/ DÖNMEZ**, Cilt II, s.1025 vd.

[603] Kabahatler Kanunu m.17/7'ye göre, idari para cezaları her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanır. 2023 yılına ait ceza miktarları için bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/belediyelerce-muhtelif-kanunlar-uyarinca-uygulanan-idari-para-cezalari_2-20230125094219.pdf.

[604] Düzen hükmü ve anlamı için bkz. **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.228.

[605] Örneğin, 1985 yılında kabul edilen Viyana Sözleşmesi (Türkiye bu Sözleşmeye 1990 yılından beri taraftır), çevrenin korunmasını düzenleyen Anayasanın 56. maddesi, Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler, tebliğler bulunmaktadır.

[606] **ERTAŞ**, Çevre Hukuku, s.85; **AHMET M. GÜNEŞ**, Çevre Hukuku, İstanbul 2015, s.22-23.

[607] **EMEL BADUR**, "*Çevreyi Kirletenin Hukuki Sorumluluğu*", Çevre Hukuku Sempozyumu, Ed: Emel Badur, Ankara 2006, s.106 vd., (*Çevre*).

kirlenmesinden dolayı kamu kurum ve kuruluşlarına karşı sorumluluğu olup, Kanun'un 3/g maddesinde[608] düzenlenmiştir. Bu maddede, "Kirleten Öder İlkesi" (*Polluter Pays Principle*)[609] benimsenmiştir. Kanun'un düzenlediği diğer sorumluluk türü ise çevreyi kirletenin kişilere verdiği zararlardan doğan sorumluluğudur. Biz, bu başlık altında çalışma konumuz bakımından kat malikinin çevreyi kirletmesi hâlinde diğer kat maliklerine karşı doğan hukuki sorumluluğunu ele alacağız. Bu açıdan, kat malikinin idari ve cezai sorumluluğu konumuzun dışında kalmaktadır.

Öğretide, tanımı konusunda çeşitli ayrımlara[610] tabi tutulan çevre kavramı, insanların ve canlıların gelişmek, varlıklarını devam ettirebilmek için ihtiyaç duydukları ortam olarak tanımlanmaktadır[611]. Çevre Kanununa göre ise çevre, "*canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdükleri ve karşılıklı olarak etkileşim içinde bulundukları biyolojik, fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel ortamı*" ifade eder (m. 2/b). Ayrıca, Kanun'a göre çevre kirliliği, "*çevrede meydana gelen ve canlıların sağlığını, çevresel değerleri ve ekolojik dengeyi bozabilecek her türlü olumsuz etki*" (m.2/c) şeklinde tanımlanmış olup, buradaki sayma sınırlı olarak kabul edilmemeli, sözü geçen hâllerde; havada, suda, toprakta olumsuz gelişmelere yol açıldığı takdirde çevre kirliliğinin varlığı tanınmalıdır[612]. Kanun'a göre çevreyi kirleten, "*faaliyetleri sırasında veya sonrasında doğrudan veya dolaylı olarak çevre kirliliğine, ekolojik dengenin ve çevrenin bozulmasına neden olan gerçek ve tüzel kişi*"dir (m.2/ı).

Çevre Kanunu, belirli tanımları yaptıktan ve çevrenin korunmasına, iyileştirilmesine ve kirliliğinin önlenmesine ilişkin genel ilkeleri koyduktan sonra "*Çevre Korunmasına*

---

[608] Çevre Kanununun 3/g maddesine göre, "*Kirlenme ve bozulmanın önlenmesi, sınırlandırılması, giderilmesi ve çevrenin iyileştirilmesi için yapılan harcamalar kirleten veya bozulmaya neden olan tarafından karşılanır. Kirletenin kirlenmeyi veya bozulmayı durdurmak, gidermek veya azaltmak için gerekli önlemleri almaması veya bu önlemlerin yetkili makamlarca doğrudan alınması nedeniyle kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan gerekli harcamalar 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre kirletenden tahsil edilir.*".

[609] Kirleten öder ilkesinin üç görünümü bulunmaktadır. Bunlar, adli/idari para cezalarından sorumluluk, kirlenmenin etkilerinin önlenmesi, azaltılması ve kaldırılması masraflarından sorumluluk ile tazminat sorumluluğudur. Bkz. **BAŞAK BAŞOĞLU**, Çevre Zararlarından Doğan Hukuki Sorumluluk, İstanbul 2016, s.37 vd.; **NÜKHET TURGUT**, "*Kirleten Öder İlkesi ve Çevre Hukuku*", AÜHFD, Cilt: 44, Sayı: 1-4, Ankara 1995, s.623 vd. 623; **BADUR**, Çevre, s.106.

[610] Örneğin, fiziksel çevre, biyotik (canlı) çevre – abiyotik (cansız) çevre, doğal çevre, yapay çevre, toplumsal çevre gibi ayrımlar yapılmaktadır.

[611] **ERTAŞ**, Çevre Hukuku, s.85; **GÜNEŞ**, s.3; **BAŞOĞLU**, s.13.

[612] Yarg. 3. HD., 06.02.1997 tarihli ve 458/1307 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.05.2023).

İlişkin Önlemler ve Yasaklar" başlıklı Üçüncü Bölümde kirletme yasağı ile ilgili genel bir kural düzenlemiştir. Kanun'un 8. maddesine göre, "*Her türlü atık ve artığı, çevreye zarar verecek şekilde, ilgili yönetmeliklerde belirlenen standartlara ve yöntemlere aykırı olarak doğrudan ve dolaylı biçimde alıcı ortama vermek, depolamak, taşımak, uzaklaştırmak ve benzeri faaliyetlerde bulunmak yasaktır. Kirlenme ihtimalinin bulunduğu durumlarda ilgililer kirlenmeyi önlemekle; kirlenmenin meydana geldiği hâllerde kirleten, kirlenmeyi durdurmak, kirlenmenin etkilerini gidermek veya azaltmak için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdürler*.".

Kat malikleri de, Çevre Kanununun 8. maddesinde düzenlenen kirletme yasağına uymak zorundadırlar. Çevreyi kirleten sıfatıyla kat maliklerinin asıl olarak sorumlu tutulabileceği hüküm, Kanun'un 28/1. maddesinde düzenlenmiştir[613]. Buna göre, "*çevreyi kirletenler ve çevreye zarar verenler sebep oldukları kirlenme ve bozulmadan doğan zararlardan dolayı kusur şartı aranmaksızın sorumludurlar. (...)*.". Kanun'da sorumluluğun kusur aranmayan bir sorumluluk olduğu açıkça belirtilmiştir. Çevreyi kirletenin sorumluluğunun dayandığı esas öğretide tartışmalıdır. Baskın görüşe göre, çevreyi kirletenin sorumluluğu "*ağırlaştırılmış objektif sorumluluk*"tur[614]. Bu

[613] Çevre Kanununun 28. maddesi 03.03.1988 tarihli ve 3416 sayılı Kanunun 8. maddesi ile değiştirilmiştir. Bu değişiklikten önce çevreyi kirletenin sorumluluğu m.3/f'te kurtuluş imkânı ile düzenlenmişti. Madde 3/f'in ilk hâli şu şekildeydi: "*Çevreyi kirletenler ve çevreye zarar verenler sebep oldukları kirlenme ve bozulmadan doğan zararlardan kusur şartı aranmaksızın sorumludurlar. Ancak bunlar, kirlenmenin önlenmesi ve sınırlandırılması için yapılan giderleri ödeme sorumluluğundan söz konusu kirlenmeyi önlemek için gerekli her türlü tedbiri aldıklarını ispat etmek kaydıyla kurtulabilirler*.". Madde 3/f'in değişiklikten önceki hâli ve eleştirisi için bkz. **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.228-229.

[614] **HALÛK TANDOĞAN**, "*2872 Sayılı Çevre Kanununa Göre Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumluluk*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, s.36 vd., (*Çevre*); **LÂLE SİRMEN**, "*Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu*", AÜHFD, Yıl 1988, C.40, S.1, s.294 vd., (*Çevre*); **K. EMRE GÖKYAYLA**, "*2872 Sayılı Kanuna Göre Kirletenin Hukukî Sorumluluğu*", Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'a Armağan, C.11, S.1-3, İstanbul 1999, s.281 vd.; **İ. SAHİR ÇÖRTROĞLU**, "*Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, s.81; **HÜSEYİN HATEMİ**, Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, İstanbul 1994, N.67 vd.

sorumluluğun esasını fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine[615] veya tehlike esasına[616] dayandıranlar olduğu kadar Çevre Kanunu m.28'deki sorumluluğu "*sebep olmaktan sorumluluk*" şeklinde nitelendirenler de bulunmaktadır[617].

Çevre Kanunu m.28'de düzenlenen kusursuz sorumluluk, çevrenin kirletilmesi ve bozulmasından doğan zararlarla sınırlı olup, bunun dışında kalan zararların tazmini m.28'in kapsamına girmez[618]. Çevre kirliliğinin gündeme gelebilmesi için ilgili yönetmeliklerde[619] belirlenen standartlara ve yöntemlere aykırı davranılması ve çevrenin kirlenmesi ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekir[620]. Eğer, bu yönetmeliklerdeki düzenlemelere uygun davranılmasına rağmen bir zarar meydana gelmişse, bu zarara Çevre Kanunu uygulanmaz. Bu bakımdan, kat maliklerinin çevre kirliliğine yol açmayan taşkınlıklarından doğan zararlara m.28 hükmü uygulanmaz.

Kirletenin, yani kat malikinin, Çevre Kanununun 28. maddesine dayanan sorumluluğunun şartlarının, başka sebep sorumluluklarının şartlarıyla aynı olayda gerçekleşmesi mümkün olabilir. Örneğin, kat mülkiyetine tabi bir yapıda bulunan işyerinde (eğlence merkezi/bar) çalınan yüksek sesli müzik[621] nedeniyle diğer kat malikleri rahatsız olabilir. Ya da örneğin, bir işyerinin (pastane) bakımı eksik yapıldığı için atık yağların[622] ortak alana sızması sebebiyle diğer kat malikleri zarar görebilir.

---

615 **İLHAN ULUSAN**, "*Çevre Kirlenmesinden Doğan Sorumlulukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, s.76. Yazara göre, çevre kirlenmesine veya çevre bozulmasına yol açan zararların, bu zarara yol açan kişilere bağlanabilmesi için fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin yanı sıra, tehlike ilkesi, hatta kusur ilkesi dahi sorumluluk prensibi olarak işlevini ifa edecektir.

616 **MELEK BİLGİN YÜCE**, "*Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Hukukî Sorumluluk*", YÜHFD, Özel Sayı, Cilt: VII, Sayı: 2, Yıl 2010, s.144, (*Çevre*); **NURİ ERİŞGİN**, Çevre Kirletenin Hukuksal Sorumluluğunda İlliyet Bağı, Ankara 2005, s.34.

617 **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.230.

618 **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.231; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.513.

619 Çevre Kanununa dayanılarak pek çok yönetmelik çıkarılmıştır. Örneğin, Gürültü Kontrol Yönetmeliği (RG. 30.11.2022, S. 32029), Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği (RG. 06.06.2008, S. 26898), Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği (RG. 06.06.2015, S. 29378). Yönetmeliklere toplu hâlde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü sayfasından ulaşmak mümkündür. Bkz. https://cygm.csb.gov.tr/yonetmelikler-i-440.

620 **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.234; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.521.

621 Bu örnekteki müzik sesi seviyesi, Gürültü Kontrol Yönetmeliğinde belirtilen standardın üzerindedir.

622 Bu örnekteki atık yağların bertarafı, Bitkisel Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliğine aykırılık taşımaktadır.

Bu durumda, kirletenin sorumluluğunun özel sorumluluk olarak diğerlerini bertaraf mı edeceği (*münhasırlık ilkesi*) yoksa diğer sorumluluklarla yarışacağı mı (*yarışma ilkesi*) sorunu ortaya çıkar[623]. Çevre Kanunu m.28/2'de "*kirletenin, meydana gelen zararlardan ötürü genel hükümlere göre tazminat sorumluluğu saklı*" tutulmuştur. Öğretide, kanun koyucunun sorumlulukların yarışması ilkesinden hareket ettiği belirtilmektedir[624]. Uygulama açısından da, özel hüküm-genel hüküm ilişkisinin değil, sorumlulukların yarışmasının söz konusu olduğu vurgulanmaktadır[625]. Çevre Kanunu kapsamına giren bir kirlilik varsa, bu durumda zarar gören kat malikinin, özellikle Çevre Kanunu m.28'deki kirletenin sorumluluğu veya KMK m.18 vd., TMK 730 ve TBK m.69'daki hükümler arasında, somut olayda hangisinin şartları kendisine daha elverişli geliyorsa, ona göre seçim yapabilmesi mümkündür. Ancak öğretide, diğer sorumluluk sebeplerinin kendine özgü avantaj ve dezavantajlarının bulunduğu, bu sebeple çevreden doğan kusursuz sorumluluğun, diğer sorumluluk sebeplerinden daha avantajlı olduğu, çevreden doğan sorumluluğa dayalı bir talep hakkı doğmuşken diğer sebeplere dayalı talepte bulunmanın mantıklı olmadığı ifade edilmektedir[626]. Belirtmek gerekir ki, zarar gören Çevre Kanununa göre sadece tazminat talep edebilir, KMK'daki ya da TMK m.730'daki diğer taleplerde (örneğin, zarar verici eylemin sonlandırılması, eski hâle getirme talebi gibi) bulunamaz.

Çevreyi kirletenin sorumluluğunda sorumlu kimsenin sıfatı önemli değildir, çünkü Çevre Kanunu doğrudan *kirleten*i sorumlu tutmaktadır[627]. Kirletenin kat maliki, sınırlı ayni veya şahsi hak sahibi ya da bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan gibi sıfatları taşıması zorunlu değildir. Çevrenin kirletilmesine neden olan her gerçek veya tüzel kişi, ortaya çıkan zarardan sorumlu olur. Çevreyi kirleten kişinin sıfatının önemi ise, zarar gören kat malikinin, yarışan sorumluluk sebeplerinden hangisine dayanacağı ve özellikle ispat hukuku açısından kendisini gösterecektir.

---

[623] **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.508.

[624] **TANDOĞAN**, Çevre, s.51 vd.; **SİRMEN**, Çevre, s.301; **GÜNEŞ**, s.336 vd.; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.236; **BİLGİN YÜCE**, Çevre, s.163 vd.; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.508.

[625] Yarg. 3. HD., 06.02.1997 tarihli ve 458/1307 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.05.2023); Yarg. 4. HD., 09.02.1988 tarihli ve E:1987/10677-K:1988/1297 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.05.2023).

[626] **BİLGİN YÜCE**, Çevre, s.165.

[627] **TEKİNAY**, Takyitler, s.148; **ANTALYA**, Cilt V/1,2, s.514.

İKİNCİ BÖLÜM

HÂKİMİN MÜDAHALESİNİ TALEP DAVASI

§ 10. GENEL OLARAK

Kat maliklerinin yapmaya, yapmamaya ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülükleri ile ilgili burada sayılması mümkün olamayacak kadar geniş konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklar, kat maliklerinin çatışmalarına ve ortak yaşamdaki barış ve huzurun bozulmasına yol açmaktadır[628]. Gerçekten, toplumsal hayatın çok çeşitli sorunlarla dolu ilişkilerinin önemli bir bölümü komşuluk olayından kaynaklanır[629]. Kat mülkiyeti sisteminin iyi işlemesi için, bu hususta kendilerine düşen borç ve yükümlülükleri ihlal eden kat maliklerine karşı birtakım tedbirler alınmış olup, bu tedbirler kat malikleri için birer yaptırım niteliğini taşımaktadır[630]. Ayrıca, bu tedbirler, borç ve yükümlülüklerini ihlal etmeyen diğer kat malikleri açısından da, bu konuda önleyici bir etkiye sahiptir[631].

Kanun koyucu kat mülkiyeti ilişkisinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü için KMK m.33'ün ikinci cümlesinde hâkimin müdahalesini talep davasını düzenleyerek gerekli tedbirleri almıştır. Bu madde ile kat malikleri arasında kat mülkiyeti ilişkisinden doğabilecek anlaşmazlıkların çözülmesi ve bu ilişkinin sağlıklı ve düzenli bir şekilde yürütülmesi için bazı özel hükümler getirilmiştir[632]. Biz de bu Bölümde, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine uymaması hâlinde açılacak hâkimin müdahalesini talep davasını ve bunun usul hukukundaki yansımalarını ele alacağız.

Kat maliklerinin vermeye (genel giderlere ve avansa) ilişkin borçlarını ihlal etmeleri KMK m.33'ün kapsamında bulunmamaktadır. Çünkü bu borçları yerine getirmeyenlere karşı dava ve takip (icra) hakları, KMK m.20 ve 22'de özel olarak

---

[628] **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.18.

[629] **TEKİNAY**, Takyitler, s.67.

[630] Kat mülkiyeti düzeninin iyi işlemesi için KMK'da birtakım tedbirler öngörülmüştür. Bu tedbirlerle ilgili detaylı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.695 vd.; **ABDÜLKADİR ARPACI**, İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları, İstanbul 1994, s.277 vd., (*Apartman Yaşamı*); **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.208 vd.; **AYAR**, s.16 vd.

[631] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.277; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.208-209.

[632] **AYAR**, s.200.

düzenlenmiştir[633]. Ayrıca, KMK m.33'ün birinci fıkrası içinde düzenlenmiş olsa da, kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davası da çalışmamızın kapsamı dışındadır. Zira, iptal davası ile hâkimin müdahalesini talep davası birbirinden farklı konuları ihtiva etmektedir.

Hâkimin müdahalesinin istenebilmesi için öncelikle taşınmazın üzerinde kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulmuş olması zorunludur[634]. Bir taşınmaz üzerinde paylı/elbirliği mülkiyeti söz konusu ise, paydaşlar/ortaklar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar için KMK m.33'e göre hâkimin müdahalesi talep edilemez. Bunlar arasındaki ihtilaflar, genel hükümlere göre çözülür[635]. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan önceki döneme ait uyuşmazlıklar da KMK kapsamına girmeyip genel hükümlere tabidir[636]. Keza, kat mülkiyeti ilişkisinin bulunmadığı, örneğin yan binadaki komşuların taşkınlıkları için KMK hükümleri değil, TMK'nın komşuluk hukuku ve taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin hükümlerine başvurmak gerekir.

KMK'nın çalışma konumuzu ilgilendiren 33. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi[637] ile ikinci ve üçüncü fıkraları şu şekildedir:

"*(...) Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.*

---

[633] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.96; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.277 vd.

[634] Yarg. 18. HD., 12.06.1995 tarihli ve 6092/6706 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023); Ayrıca bkz. KMK m.17/3.

[635] **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.104; Kat mülkiyeti kurulmamış bir anataşınmazda KMK uygulanamayacağından, köpek beslenmesinin önlenmesi davasına komşuluk hukuku hükümleri uygulanmak üzere görevli mahkemede bakılacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 10.06.1997 tarihli ve 3314/6149 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 09.06.1997 tarihli ve 5491/6104 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023).

[636] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.703; Yarg. 8. HD., 11.12.2018 tarihli ve 2701/19981 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023).

[637] KMK m.33/1'in 5711 sayılı Kanun'un 17. maddesi ile değiştirilmeden önceki ilk hâli şu şekildeydi: "*Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmıyan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kir a akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini istiyebilir.*". Değişikliğin yetersizliğine ilişkin eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.89 vd.

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.".

Kural olarak, medeni haklardan istifade ehliyeti bulunan gerçek ve tüzel kişilerin davada taraf olma ehliyeti vardır. Gerçek veya tüzel kişi olmayan kişilerin taraf ehliyeti bulunmamaktadır[638]. Kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşan ve tüzel kişiliği bulunmayan bir kuruldur[639]. Bu sebeple, tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulunun davada aktif veya pasif dava ehliyeti yoktur[640].

Kat malikleri, diğerlerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri nedeniyle *zarar* görmüşlerse, KMK m.33'e dayanarak dava açabilirler[641]. Madde 33'ün açık olmayan ifadesinden, yalnızca kat maliklerinin hâkime başvurabileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Hâlbuki, amaca göre yorum yapıldığında kat maliki olmayan, ancak dava açmakta yararı bulunan veya zarara uğrayan kişilerin de hâkimin müdahalesini istemeleri mümkündür[642]. Uygulama da bu yönde gelişmiş ve somut olaya göre davacı veya davalının değişkenlik göstermesi sıklıkla karşılaşılan durum olmuştur. Diğer taraftan, yönetici için zarar görme şartı aranmaz. Gerçekten, aşağıda detaylıca açıklayacağımız üzere, dışarıdan atanan bir yöneticinin, kat maliklerinden birinin borç

---

[638] **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.208; **NECİP BİLGE**, Medenî Yargılama Hukuku, Ankara 1965, s.173, (*Medenî Yargılama*); **HAKAN PEKCANITEZ/ OĞUZ ATALAY/ MUHAMMET ÖZEKES**, Medenî Usul Hukuku, Ankara 2015, s.133.

[639] **PETER BREITSCHMID/ ALEXANDRA JUNGO**, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Erbrecht - Art. 641-977 ZGB, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016, ZGB Art 712-l, N.1; **REY/ MAETZKE**, N.224; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.191; Yarg. HGK., 28.06.2006 tarihli ve E:2006/18-483-K:2006/473 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023).

[640] Yarg. HGK., 28.06.2006 tarihli ve E:2006/18-483-K:2006/473 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023); Yarg. HGK., 17.12.2003 tarihli ve E:2003/18-565-K:2003/790 sayılı kararı; Yarg. 1. HD., 29.03.2004 tarihli ve 3091/3556 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023).

[641] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.133; **AYBAY/ SANAL**, s.221.

[642] **GERMEÇ**, s.808; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.135.

ve yükümlülüklerini ihlalinden zarar görmesi, olayların çoğunda esasen söz konusu olmaz[643].

Biz, bu Bölümde KMK m.33 hükmünü, ilgisine göre ve yeri geldikçe özellikle KMK m.18, m.19, m.23 ve m.24 hükümleri ile ilişkilendirerek hâkimin müdahalesini talep davasını anlatacağız. Zira, bu davanın esasını oluşturan KMK m.18 ve devamında düzenlenen borç ve yükümlülüklere aykırılık söz konusu olmalıdır ki, hâkim uyuşmazlığa müdahale edebilsin[644]. Hâkimin müdahalesine konu olan özellikle yapma, yapmama veya katlanma biçiminde ortaya çıkan edim[645] yükümlülüğü, KMK'dan doğabileceği gibi sözleşmeden (yönetim planı veya kat maliklerinin anlaşmasından) veya kat malikleri kurulu kararından da doğabilir. Borcunu ifa etmeyen kişi karşısında dava açma hakkına sahip bütün kişiler alacaklı durumdadır. Somut olaya göre davayı bir kat maliki açsa dahi, buradaki hukuki menfaat ortak olduğu zaman, verilen karardan diğerleri de istifade ederler. Ayrıca, dava açmak için davacının davalıya öncesinde ihtar çekmesi de zorunlu değildir[646].

KMK m.33'ün uygulamasında müdahalenin önlenmesi, eski hâle getirme, bağımsız bölüme giriş izni verilmesi, ihtar, tahliye, hayvan beslenmesinin yasaklanması, güçlendirme yapılması, tazminat gibi çok çeşitli talepler söz konusu olabilir. Açılan davada hâkim somut olayın özelliğine ve taleple bağlılık ilkesine göre karar verecektir. Ancak, para ödenmesine (tazminat) ilişkin ilamlar dışında kalan yapma ve yapmama edimlerini konu alan ilamların icrasında somut olayın özelliğine göre pek çok zorlukla karşılaşılabilir[647]. İşte, kat mülkiyeti ilişkilerinden doğan çeşitli taleplerin hâkimin müdahalesini talep davasına konu edilmesinde usul hukuku bakımından incelikler bulunmaktadır. Özellikle, her somut olayda dava açma hakkına sahip kişiler farklılaşmaktadır. Bu sebeple, başta kat malikleri olmak üzere davacı olabilecek kişiler bu Bölümde detaylıca incelenmiştir. Ayrıca, konumuz bakımından ihlal edilen borcun yapma, yapmama ve/veya katlanma borcu olması sebebiyle kat maliklerinin dava

---

643 **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.135; **AYBAY/ SANAL**, s.222.

644 **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.359.

645 Borçlunun alacaklıya karşı vermekle, yapmakla, yapmamakla veya katlanmakla yükümlü bulunduğu şeye ya da hususa edim denir. Bkz. **ATAAY**, Borçlar Hukuku, s.37.

646 Hâkimin müdahalesi öncesi ihtar çekilmesinin zorunlu bir şekil şartı olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 09.04.1992 tarihli ve 754/2331 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.05.2023).

647 **AYBAY/ SANAL**, s.221.

hakkının tespitinde tek kişi mülkiyeti ile birlikte mülkiyete dayalı ayrım yapılması kaçınılmaz olmuştur. Yine, KMK m.33'te husumet konusunun açık bırakıldığı görülmektedir. Pasif husumet ehliyetine sahip kişilerin sıfatı, açılan davanın niteliğine göre değişkenlik göstermektedir. Yargıtay kararları burada yön gösterici rol oynamaktadır. Bu bakımdan, uygulaması oldukça fazla olan KMK m.33 hükmünün usul hukuku bakımından derinlemesine analiz edilmesi, bu çalışmamızın ana amaçlarından birini oluşturmaktadır.

§ 11. DAVANIN TARAFLARI

I- DAVACI

A- Kat Maliki

1- Tek Kişi Mülkiyetinde

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine göre hâkimin müdahalesini talep davasını açabilecek kişilerin başında kat malikleri gelmektedir. Kat maliki olmayanların kural olarak dava hakkı bulunmamaktadır[648]. Kat maliklerinin davacı sıfatını alabilmeleri için KMK m.18 ve devamı maddelerinde yer alan borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle menfaatlerinin zedelenmiş olması gerekir. Buradaki borç ve yükümlülüklere uymayan kişilerin ise, diğer kat maliklerinden biri ya da onun bağımsız bölümünde sınırlı ayni veya şahsi hakka dayanarak oturan veya bu bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler olması gerekir. Bunlar dışında kalan kişilerin verdiği bir zarardan dolayı kat malikinin KMK m.33'e göre hâkimin müdahalesini isteme hakkı bulunmamaktadır. Kat maliki bu hâlde ancak genel hükümlere göre davasını açabilir.

KMK m.33'te "(…) *borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki*"nin dava açma hakkı bulunduğu belirtilmesine karşın bu ifadenin yerinde olduğu söylenemez. Çünkü, KMK m.33'e göre talep edilecek hukuksal yaptırım, sadece tazminat değildir. KMK m.33'te, tazminat isteminin şartı olan zararın, diğer yaptırımlar bakımından da aranması isabetli değildir[649]. Dolayısıyla, zarar kavramı,

---

[648] Yarg. 20. HD., 25.02.2019 tarihli ve E:2017/10548-K:2019/1253 sayılı kararına göre, "*Dava, gürültü yapan davalıların tahliyesine ilişkindir. Tapu kayıtlarından davacının kat maliki olmayıp, aktif dava ehliyeti olmadığı anlaşılmakla davanın reddine karar verilmesi sonuç itibariyle doğru*dur.". (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023).

[649] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.178; **GENÇ ARIDEMİR**, s.867.

malvarlığında iradesi dışında ortaya çıkan azalma olarak değil kat mülkiyetinden doğan hakların ihlal edilmesi şeklinde anlaşılmalıdır[650]. Örneğin, KMK m.18'e aykırı davranarak gürültü çıkaran; KMK m.19'a aykırı olarak onarım yapan; KMK m.23'e aykırı şekilde bağımsız bölümüne giriş izni vermeyen veya KMK m.24'e göre bağımsız bölümünde yasaklanmış bir işyeri açan kat malikine karşı açılacak davada, davacı kat malikinin maddi ve/veya manevi bir zarara uğraması söz konusu olmasa dahi, ihlalin giderilmesi için hâkimin müdahalesini talep etmesi mümkündür[651].

Her bir kat malikinin tek başına dava açma hakkı bulunmaktadır. Bunlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmamaktadır[652]. Kat maliki tanımlaması, bağımsız bölümde tam mülkiyet hakkı sahibini belirttiği kadar kuru mülkiyet hakkı sahibini de kapsamaktadır[653]. Taşınmaz mal mülkiyeti ise, tapu kaydına göre belirlenir[654]. Ancak, kanaatimizce, üzerinde intifa hakkı bulunan bağımsız bölümünün kuru mülkiyet hakkına sahip olan kat malikinin dava açma hakkının somut duruma göre belirlenmesi gerekir. Çünkü, intifa hakkı sona ermediği sürece kuru mülkiyet hakkı sahibinin bağımsız bölümü kullanma ve ondan yararlanma hakkı söz konusu olmaz. Bu sebeple, örneğin, bağımsız bölüme giriş izni vermeyen alt kattaki komşuya karşı kuru mülkiyet hakkına sahip kat malikinin dava açma hakkı, ancak onun da hukuki yararı varsa kabul edilmeli; aksi hâlde reddedilmelidir.

Kat maliki, dava açıldıktan sonra, hatta kanun yolu safhasında[655] bu sıfatını kaybederse, örneğin taşınmazını satarsa, davayı ancak hukuki yararının bulunması kaydıyla devam ettirebilir, aksi hâlde dava hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddedilir[656]. Buna karşın, yeni malikin hukuki yararı bulunuyorsa, aynı davaya devam

---

[650] **GENÇ ARIDEMİR**, s.867.

[651] Farklı örnekler için bkz. **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.178-179.

[652] **GENÇ ARIDEMİR**, s.867.

[653] **PULAK**, El Kitabı, s.48; **GERMEÇ**, s.809; Çıplak (kuru) mülkiyet hakkı sahibinin KMK'ya göre asıl dava açma hakkına sahip olan kişi olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 17.01.1994 tarihli ve E:1993/13165-K:1994/45 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023).

[654] Yarg. 5. HD., 27.09.1990 tarihli ve 5016/25294 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023).

[655] Davacının karardan sonra temyiz safhasında bağımsız bölümünü sattığına göre aktif dava ehliyetinin kalmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 19.02.2001 tarihli ve 1245/1357 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.884).

[656] Yarg. 18. HD., 30.01.1997 tarihli ve E:1996/11691-K:1997/589 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023); **GERMEÇ**, s.809.

etmesi mümkündür[657]. Arsa payı ayrılmış olsa dahi bağımsız bölüm fiilen mevcut değilse, bu durumda arsa payı sahibinin dava açma hakkı olmaz. Zira, tapuda kayıtlı fakat fiilen mevcut olmayan bağımsız bölüme, arsa payı ayrılması KMK'ya aykırı olup, bu payın iptal edilmesi gerekir. Böylece, bu kişinin malik olma sıfatı da kalmaz[658].

Kat maliki, aktif dava ehliyetine sahip olsa dahi, dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde dava açmış ise bu davası kabul görmez[659].

Üst hakkının üzerine kat mülkiyeti kurulmasının mümkün olabildiği hâllerde[660] üst hakkı sahibi, üst hakkı süresince bizzat kat maliki olarak dava açma hakkına sahip olmalıdır.

2- Birlikte Mülkiyette

a) Genel Olarak

Birlikte mülkiyet, bir eşya üzerinde birden çok kişinin mülkiyet hakkına sahip olduğu mülkiyet türüdür[661]. TMK'da, ayni hak konusu eşya üzerinde mülkiyet hakkının birden çok kişiye ait olması "*birlikte mülkiyet*" başlığı altında, "*paylı mülkiyet*" ve "*elbirliği mülkiyeti*" adıyla iki çeşit olarak düzenlenmiştir.

---

[657] Yarg. 18. HD., 09.06.1998 tarihli ve 4561/6901 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023); Yarg. 18. HD., 09.07.1998 tarihli ve 1998/7449 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.809).

[658] Fiilen mevcut olmayan bağımsız bölümün malikinin, arsa payı ayrılmışsa olsa dahi dava açamayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 10.11.1969 tarihli ve 4192/5627 sayılı kararı (**PULAK**, El Kitabı, s.48).

[659] **PULAK**, El Kitabı, s.48; Yarg. 18. HD., 30.06.2004 tarihli ve 4523/5527 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023); Yarg. 18. HD., 22.09.2003 tarihli ve 6868/6612 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023); Yarg. 18. HD., 18.06.1998 tarihli ve 6071/7418 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.05.2023).

[660] Üst hakkı üzerine kat mülkiyetinin kurulabilmesi ile ilgili açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 1.

[661] **WIELAND**, s.65; **HEINRICH HONSELL/ N. PETER VOGT/ THOMAS GIESER**, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1- 61 SchlT ZGB, 2. Auflage, Basel 2003, Art.646-654a, N.1; **MAX BAUMANN**, Sachenrecht, Zürich 2008, s.37-38; **REY**, N.607-608; **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.1; **ETEM SABÂ ÖZMEN**, Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası, Ankara 1992, s.7, (*Paydaşlıktan Çıkarma*); **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.39; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.78; **EROL CANSEL/ ALİ NAİM İNAN**, "*Ayni Hak Kavramı, Taksimi ve Eşya Hukukunun Konusu*", AÜHFD, C.21, S.1, 1964, s.357; **ZEKERİYA KURŞAT**, Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, İstanbul 2008, s.13.

Ferdi mülkiyette kullanma (*usus*), yararlanma (*fructus*) ve tasarruf (*abusus*) konusunda tek kişinin iradesi söz konusudur. Toplu mülkiyette ise birden fazla iradenin bu konularda çatışması söz konusu olabilir[662].

Hukuk Muhakemeleri Kanununun 59. maddesi uyarınca göre "*maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır*.". Davacılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı (aktif dava arkadaşlığı) varsa hepsinin birlikte dava açması gerekir[663].

Birlikte mülkiyet ilişkisinin bulunduğu hâllerde ihtilaflar kaçınılmazdır. Latince deyimiyle "*Communio es matter rixarum*" (Ortaklık ihtilafların anasıdır)[664]. Biz de aşağıda, birlikte mülkiyetin bulunduğu bağımsız bölümlerde, kat maliki sıfatıyla kim ya da kimler tarafından hâkimin müdahalesinin istenebileceğini alt başlıklarda olasılıklar hâlinde anlatacağız.

b) Paylı Mülkiyette

Türk Medeni Kanununun 688. ve devamı maddelerinde düzenlenen paylı mülkiyet, "*birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmasını*" ifade etmektedir. Öğretide ise paylı mülkiyet, "*belirli bir nesne üzerindeki mülkiyet hakkından doğan yetki ve ödevlerin, paylı olarak birden çok kişiye ait olması*" şeklinde tanımlanmaktadır[665].

Paydaşlar arasında yönetime ilişkin aksine bir sözleşme yok ise, TMK m.690'a göre olağan yönetim işlerini her bir paydaş yapmaya yetkilidir. TMK m.691 uyarınca önemli yönetim işlerinde pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınması gerekir. Burada

---

662 **AĞCA TOPLANDI**, s.30.

663 **SAİM ÜSTÜNDAĞ**, Medeni Yargılama Hukuku, Cilt I, Yargılama Safhası, İstanbul 1977, s.298; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.474; **BUDAK/ KARAASLAN**, s.112; **KARSLI**, s.312.

664 **PASCAL SIMONIUS / THOMAS SUTTER**, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band. I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel und Frankfurt am Main, Verlag Helbing & Lichtenhahn, 1995, § 14, N.94, dn.155.

665 **WIELAND**, s.67; **MEIER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Art.646, N.11; **HONSELL/ VOGT/ GIESER**, Basler Kommentar, Art.646, N.15 vd.; **BAUMANN**, s.38; **HAAB**, Art.646, N.4; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.303; **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.3; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.99; **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.41; **CANSEL/ İNAN**, s.357; **AĞCA TOPLANDI**, s.31.

çoğunluğun sağlanamaması hâlinde, paydaşlardan her birine hâkime başvurma hakkı tanınmıştır. TMK m.692'de ise, olağanüstü yönetim işleri için, bütün paydaşların oybirliği ile karar almaları şartı bulunmaktadır[666].

Bağımsız bölümün birden fazla malikinin bulunması hâlinde paydaşların hangi usule göre dava açacakları KMK'da düzenlenmiş değildir. Öğretide, paydaşların dava açma haklarının TMK m.690 ve devamı maddelerine göre belirlenebileceği ifade edilmektedir[667]. Gerçekten, ilk bakışta, KMK'da bu yolda bir hüküm bulunmaması sebebiyle KMK m.9'un yollamasıyla genel hüküm olarak TMK m.690 ve devamının uygulanmasından başka bir hukuki yolun bulunmadığı düşünülebilir ise de, kanaatimizce, bu çare her zaman doğru bir sonuç vermez. Bu sebeple, hâkimin müdahalesini talep davasında TMK hükümlerine karşı ihtiyatlı davranmak ve bu hükümleri sadece niteliği elverdiği ölçüde kıyasen uygulamak gerekir. Şöyle ki, üç paydaşı bulunan bir bağımsız bölümde tek bir paydaşın oturduğunu ve bu paydaşın, üst kattaki kat malikinin sürekli gürültü çıkarması sebebiyle rahatsız olduğunu düşünelim. Bu durumda, rahatsız olan paydaşın dava açmasını olağan yönetim işi olarak görmek ve buna göre oturan paydaşın dava açma hakkının bulunduğunu ileri sürmek çok mantıklı gelmemektedir. Zira bu rahatsızlık olağan bir yönetim işi değildir. Başka bir örnek olarak, KMK m.24 uyarınca yasaklanmış bir işyerinin (mesela, bir *poliklinik*) binadaki bir bağımsız bölümde açıldığını varsayalım. Bu durumda, oturan paydaşın dava açması için tek başına mı yoksa pay ve paydaş çoğunluğu ile mi yoksa oybirliği ile mi dava açabileceği hususuna TMK m.690 vd. hükümleri tamamen yabancı kalmaktadır. Bu gibi örnekleri çoğaltmamız mümkündür.

Kanaatimizce, paylı mülkiyete tabi bir bağımsız bölüm varsa, burada dava konusuna göre ayrım yaparak paydaşların dava açma hakkı bulunup bulunmadığını tespit etmek en doğrusudur. Çünkü, kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisi, klasik borç ilişkisinden farklı görünüme sahiptir. Yukarıdaki örnekten devam edersek, gürültüden rahatsız olan ve menfaati ihlal edilen paydaşın dava açma hakkının bulunduğunu ve bu paydaşın her durumda dava açabileceğini; buna karşın o gürültüden rahatsız olması mümkün olmayan diğer paydaşların ise dava açma hakkının bulunmadığını kabul

[666] **WIELAND**, s.77 vd.

[667] **GERMEÇ**, s.810; **PULAK**, El Kitabı, s.48-49.

etmek isabetli olur. Dolayısıyla, menfaati ihlal edilen paydaşın diğer paydaşlardan izin almasına gerek olmaksızın dava açması, kat mülkiyeti düzenine de uygun düşecektir. Buna karşın, paydaşların dava açma hakkı her durumda menfaat ihlali gerektirmeyebilir. Örneğin, KMK m.24'e aykırı olarak bağımsız bölümde klinik açılması hâlinde, her bir paydaşın buna karşı dava açma hakkı bulunduğunu kabul etmek gerekir. Zira, bu hak, kat mülkiyeti düzeninden doğmakta ve bir menfaat ihlali olmasına da gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan, KMK m.23'e aykırı olarak bağımsız bölümüne giriş izni vermeyen kat malikine karşı paydaşların her birine dava açma hakkını tanımak isabetli olur. Ayrıca, KMK m.19'a göre anayapıyı koruma yükümlülüğünü ihlal eden diğer kat maliklerine karşı da her bir paydaşın dava açma hakkına sahip olduğunu söylemeliyiz. Zira, burada dava açma hakkı mülkiyet hakkından doğmaktadır.

Bu sebeple, kanaatimizce, özellikle de yapma, yapmama ve katlanma borçlarının ihlaline dayalı istenilen hâkimin müdahalesinde, paydaşların dava açma hakkının TMK'daki paylı mülkiyet kurallarına tabi tutulması görüşüne katılmak mümkün değildir. Burada asıl önemli olan, yukarıda açıkladığımız çeşitli ayrımlara ve somut olaya göre menfaati ihlal edilmemiş paydaşın dava açma hakkının bulunup bulunmadığını tespit etmektir. Başka bir ifadeyle, somut olayın koşullarına göre bir paydaşa sadece menfaat ihlaline dayalı dava açma hakkı tanınabileceği gibi böyle bir ihlale gerek olmadan da dava açma hakkı tanınabilir.

Yargıtay da, paylı veya elbirliği mülkiyetine tabi bir bağımsız bölümdeki her bir paydaşın/ortağın birlikte ya da ayrı ayrı dava açabileceğine ve diğerlerinden izin almasına gerek olmadığına karar vermektedir[668]. Aynı dava konusu ile ilgili

[668] Yarg. 18. HD., 09.02.2004 tarihli ve E:2003/10225-K:2004/640 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.05.2023); Yarg. 18. HD., 05.06.1995 tarihli ve 1995/6033 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.05.2023); Yarg. 5. HD., 02.05.1983 tarihli ve 4322/4459 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.05.2023); Buna karşın Yargıtay, bağımsız bölümde paydaş olan davacının tek başına kat malikleri kurulu kararını isterken TMK'nın paylı mülkiyetle ilgili hükümlerinin (olayda TMK m.691– e.MK m.624/3) dikkate alınması ve böylece paydaşlarca pay ve paydaş çoğunluğuyla dava açılmasına karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir. Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 30.03.1993 tarihli ve 1294/4000 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.877).

paydaşların ayrı ayrı dava açmaları hâlinde ise, bu davaların birleştirilerek görülmesi gerekir[669].

c) Elbirliği Mülkiyetinde

Elbirliği mülkiyetinde, "*aralarında ortaklık (şahsi ilişki) bulunan birden çok kişinin bu ortaklık sebebiyle bir şeye birlikte malik olmaları durumu olup, söz konusu kişilerden her birinin hakkı o şeyin tamamı üzerinde yayılmış bulunmaktadır*."[670]. Gerçekten, TMK m.701/1'e göre elbirliği mülkiyetinde, "*kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olma*" durumu söz konusudur. TMK m.701/2'de ise, "*elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkının, ortaklığa giren malların tamamına yaygın*" olduğu hükme bağlanmıştır.

Paylı mülkiyetin aksine, elbirliği mülkiyetinde kararlar arasında ayırım yapılmamış ve her türlü kararın oybirliği ile alınması kural olarak zorunlu tutulmuştur[671]. Elbirliği mülkiyetinde, kanunda ya da sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliği ile karar vermeleri gerekir (TMK m.702/2). Dava açmanın da TMK m.702/2 anlamında hukuki bir tasarruf niteliğinde olduğu kabul edilmektedir[672]. Başka bir görüşe göre ise, dava açmak bir tasarruf işlemi değil, usulî bir işlemdir[673]. Oysa, bir bağımsız bölümde elbirliği

---

669 Yarg. 18. HD., 09.02.2004 tarihli ve E:2003/10225-K:2004/640 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.05.2023).

670 **WIELAND**, s.97-98; **MEIER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Art.652, N.1; **HONSELL/ VOGT/ GIESER**, Basler Kommentar, Art.646-654a, N.7; **REY**, N.610-611; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.143; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.343; **CANSEL/ İNAN**, s.357.

671 **WIELAND**, s.98; **MEIER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Art.652, N.3; **HONSELL/ VOGT/ GIESER**, Basler Kommentar, Art.646-654a, N.8.

672 **BAKİ KURU**, Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt 3, İstanbul 2001, s.3286; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.475; **SÜHA TANRIVER**, Medeni Usûl Hukuku, Cilt I, Ankara 2021, s.502; Yarg. 8. HD., 14.10.2002 tarihli ve E:2002/7194-K:2002/7317 sayılı kararında bu husus şu şekilde ifade edilmiştir: "*... elbirliğiyle mülkiyette gerek yönetim ve gerekse tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Dava açma işlemi de bir tasarruf işlemi olduğuna göre, tüm ortakların birlikle davayı açmaları gerekir*." Karar için bkz. **NAZİF KAÇAK**, Emsal İçtihatlarla Atıflı ve Notlu Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, Ankara 2008, s.454.

673 **AĞCA TOPLANDI**, s.185. Yargıtay'ın 11.10.1982 tarihli ve E:1982/3-K:1982/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının Karşı Oy kısmında dava açmanın bir tasarruf işlemi olmadığı şu şekilde dile getirilmiştir: "*Dava, bir istek, bir dilek, bir başvurudan ibarettir. Dava açan kişi, başkasının ortaya çıkardığı bir değişik durumu yargıç önüne getiriyor. Ama, onu çözmek, bir sonuca bağlamak gücünden yoksundur. Bu durumda dava açmak, tüzel bir işlemdir, asla bir tasarruf değildir. Bu konuda bir tasarruf, ancak mahkemenin kesin hükmünden sonra yapılacak uygulama sırasında söz konusu olabilir.*

mülkiyeti mevcutsa, dava açılırken ortaklardan hangisinin ya da hangilerinin dava açma hakkının bulunduğu konusunda KMK'da özel hüküm bulunmamaktadır. Öğretide, paylı mülkiyette olduğu gibi, bu mülkiyet türü açısından da dava açma hakkının TMK hükümlerine göre belirlenmesi gerektiği ileri sürülmektedir[674]. Bu görüşe göre, TMK m.701 ve devamı gereğince, bir ortağın dava açabilmesi için oybirliği ile karar alınması gerekir.

Kanaatimizce, bu görüşe katılmak kat mülkiyetinin niteliği gereği mümkün değildir. Paylı mülkiyette konuyu detaylıca açıkladığımız üzere, elbirliği mülkiyetinde de özellikle yapma, yapmama ve katlanma borçlarının ihlali açısından ortakların dava açma hakkını TMK hükümlerine bağlamak, bizleri doğru sonuca ulaştırmaz. Bu sebeple, elbirliği mülkiyetinde de ortakların dava açma hakkını öncelikle menfaat ihlali ile ilişkilendirmek ve yukarıdaki açıklamalarımız doğrultusunda somut olaya göre dava açma hakkının bulunup bulunmadığına karar vermek en doğru yoldur. Böylece, somut olay karşısında her bir ortağa dava açma hakkı tanımak, kat mülkiyetine ve KMK m.33'ün getirdiği hukuksal korumaya uygun düşer.

B- Kat Maliki Olmayanların Dava Açma Hakkı

1- Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununun 33/1. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesini talep davasını kural olarak, Kanun'un ifadesiyle sadece "*zarar gören kat maliki veya kat malikleri*" açabilir. Bu bakımdan, nisbi alacak hakkı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bağımsız bölümlerde zilyet olanların dava açma hakkı KMK'da düzenlenmemiştir.

Öğretideki bir görüşe göre[675], KMK m.33'te kat maliki dışındaki kişilerin dava açma hakkı düzenlenmemiştir. KMK m.18/2 ise, kat maliklerinin haklarını korumak amacıyla düzenlenmiş olup kat malikleri dışında kalan kişilere dava açma yetkisi vermemektedir. Bu kişiler, hakları ihlal edilirse KMK m.33'e göre hâkimin

---

Bu nedenlerle, «tasarruf» terimine geniş anlam verilerek oluşturulan içtihat birleştirme kararına katılamadım.". Karar için bkz. RG. 30.11.1982, S. 17884.

[674] **GERMEÇ**, s.810; **PULAK**, El Kitabı, s.49.

[675] **ERTAŞ**, Şerh, s.156; **AKSAN NAR**, s.78.

müdahalesini talep davasını değil, şartları bulunması hâlinde TMK m.730'a göre taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen davaları açabilirler.

Bununla beraber, bizim de katıldığımız öğretideki baskın görüşe göre ise[676], kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklerin ihlaline karşı bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin KMK m.33'e göre hâkimin müdahalesini isteyebilmeleri mümkündür. Çünkü, KMK m.18/2'ye göre kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki sınırlı ayni veya şahsi hak sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır. O hâlde, yükümlülüklere uyması zorunlu kişilerin menfaatlerinin gözetilmesi ve onlara dava açma hakkı tanınması mümkün olmalıdır[677].

Yargıtay, kat malikleri dışında kalan kişilerin bazı hâllerde hâkimin müdahalesini talep edebileceklerini kabul etmekle birlikte, bu kişilerin dava açma hakkının, kat maliklerininki gibi mutlak değil sınırlı olduğuna karar vermektedir[678].

Olması gereken hukuk açısından bağımsız bölümden devamlı şekilde yararlanan kişilere dava açma hakkı KMK m.33'te düzenleme yapılarak açıkça tanınmalıdır[679].

Kanaatimizce, tıpkı kat maliklerinde olduğu gibi, kendisine sınırlı olarak dava açma hakkı tanınan bir kişi, dava açıldıktan sonra, hatta kanun yolu safhasında dahi bu sıfatını kaybederse, örneğin kiracı veya intifa hakkı sıfatı sona ererse, davayı ancak hukuki yararının bulunması kaydıyla devam ettirebilir, aksi hâlde dava hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddedilmelidir.

---

[676] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.179; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.135; **GENÇ ARIDEMİR**, s.961; **GERMEÇ**, s.812; **NEVZAT ODYAKMAZ/ BÜLENT GÜREL**, Katın Varsa, İstanbul 1973, s.166; **CELAL ERDOĞAN**, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular, Ankara 1972, s.151, (*C. ERDOĞAN*); **ARCAK**, s.902, **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.362.

[677] **GENÇ ARIDEMİR**, s.961.

[678] Bir bağımsız bölümden kira akdine veya diğer sebebe dayanarak oturan kimsenin kullanım hakkından dolayı meydana gelen olumsuzluklardan etkilenmesi hâlinde, tıpkı kat malikleri gibi bu durumu dava etmek hak ve yetkisine sahip olduğu yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 25.02.2019 tarihli ve E:2017/10262-K:2019/1240 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 17.05.2023). Çeşitli kararlar için ayrıca bkz. **GERMEÇ**, s.811 vd.; Kat maliki olmayan kişinin kat malikleri kurulu kararının iptalini dava edemeyeceği ancak zarar görmüş ise tazminat isteme hakkının bulunduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 09.07.1998 tarihli ve 7449/8666 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.05.2023).

[679] **ÖZMEN/ KIR**, s.104.

2- Sınırlı Ayni Hakka Dayalı Kullanma

a) İntifa Hakkı Sahibi

İntifa hakkı, irtifak hakları içerisinde sahibine en geniş hak ve yetkileri tanıyan hak olmasına rağmen kat mülkiyetinde intifa hakkı sahibinin hâkimin müdahalesini talep davasını açması, Yargıtay kararları ile sınırlı olarak kabul edilmiştir. İntifa hakkı sahibi, hâkimin müdahalesini istemekte kat malikleri gibi geniş haklara sahip değildir[680].

Bu hak sahipleri, ancak kendi kullanımlarına doğrudan doğruya etkili olan ve bağımsız bölüm ile ortak yerlerden yararlanmalarını kısıtlayan konularda veya haklarının çiğnenmesi durumunda aktif dava ehliyetine sahiptirler[681]. Diğer bir ifadeyle, bir intifa hakkı sahibinin bağımsız bölümden ya da ortak yerlerden yararlanması kısıtlanmışsa bu hususta dava açma hakkı vardır[682]. Kural böyle olmakla birlikte KMK m.24 bakımından intifa hakkı sahibinin dava açma hakkını ayrı değerlendirmek gerekir. Bağımsız bölümde KMK m.24/1'e göre açılması yasaklanmış bir sağlık tesisi açılmışsa, burada intifa hakkı sahibinin dava açmaktaki menfaatine bakılmaz ve doğrudan dava açma hakkının bulunduğu kabul edilir. Çünkü, burada söz konusu olan, menfaat ihlali değil, kanun ile mutlak yasaklanan bir faaliyetin sona erdirilmesidir. Bunun dışında, gerçekten bu sağlık tesisi intifa hakkı sahibinin ya da birlikte yaşadığı kişilerin menfaatini etkiliyor da olabilir. Örneğin bu sağlık tesisi ortak alanı işgal ediyorsa veya intifa hakkı sahibinin kira gelirini düşürüyorsa ya da çevresel sağlığı olumsuz etkiliyorsa, bu durumda yine dava açma hakkı bulunmaktadır. Yargıtay'a göre de dava açma hakkı tanınan konularda, kat maliki ile intifa hakkı sahibi arasında bir fark bulunmamaktadır[683].

---

[680] **PULAK**, El Kitabı, s.50.

[681] İntifa hakkı sahibinin, kat maliklerinin KMK'dan doğan tüm haklarını kullanma hakkına sahip olmadığı, hak sahibi olduğu bağımsız bölüm ve eklentileri ile anataşınmazın ortak yerlerindeki kullanımıyla ilgili haklarının çiğnenmesi hâlinde dava açma hakkına sahip olacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 28.03.1996 tarihli ve 2383/3081 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.05.2023).

[682] **ARCAK**, s.903; **GERMEÇ**, s.811-812.

[683] Yarg. 5. HD., 09.12.1971 tarihli ve 10049/10690 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.05.2023); Yarg. 5. HD., 09.06.1975 tarihli ve 6733/10721 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.05.2023).

İntifa hakkı sahibinin, KMK m.19 kapsamında olan ve kendisinin bağımsız bölümü ile anataşınmazın ortak yerlerinden yararlanmasına etkili bulunmayan hususlarda dava açma hakkı bulunmamaktadır. Buna karşın, intifa hakkı sahibi, kendisi oturmayıp kiraya verdiği bağımsız bölümü için, kullanma hakkından doğan anlaşmazlıklara karşı dava açma hakkı vardır[684]. Yine, intifa hakkı sahibi, ortak giderlerin ödenmesi için kat malikleri hakkında dava açabilir[685].

Yapma, yapmama ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklerini ihlal edenlere karşı açılacak davalarda, kanaatimizce, intifa hakkı sahibinin KMK m.18'e göre dava açma hakkı kat maliklerininki gibi sınırsızdır. Zira, burada genel kural olan rahatsız etmeme yükümlülüğünün ihlali söz konusu olup, intifa hakkı sahibinin rahatsızlığı söz konusu ise, bu noktada dava açma hakkı tamdır. KMK m.19 ile m.24 bakımından intifa hakkı sahibinin dava açma hakkı, sadece davayı açmakta hukuki yararı bulunduğu takdirde var kabul edilmelidir. KMK m.23 bakımından ise, intifa hakkı sahibinin dava açma hakkı, madde ile korunan menfaatinin niteliğine uygun düşmeyeceği için sınırlandırılmaya müsait değildir.

b) Oturma Hakkı Sahibi

Oturma hakkı sahibi, aktif dava ehliyeti yönünden intifa hakkı sahibi ile aynı konumdadır. Yukarıda, intifa hakkı sahibinin dava açma hakkı bahsinde yaptığımız açıklamalar, oturma hakkı sahibi açısından da geçerlidir. Tek fark, oturma hakkı sahibi oturduğu bağımsız bölümü hakkın niteliği gereği kiraya veremediği hâlde intifa hakkı sahibi, oturduğu bağımsız bölümü kiraya verebilmekte ve buna rağmen bazı durumlarda dava açma hakkına sahip olabilmektedir.

3- Kişisel Hakka Dayalı Kullanma

a) Kiracı

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde kiracıların dava açma haklarının bulunduğu yazmamaktadır. Tıpkı sınırlı ayni hak sahiplerine dava açma hakkı sınırlı olarak

[684] **ARCAK**, s.903.

[685] Yarg. 5. HD., 09.12.1971 tarihli ve 10049/10690 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.05.2023).

Yargıtayca tanındığı gibi kiracıların da dava açma haklarının bulunduğu Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.

Yargıtay'a göre kat maliki, kendi bağımsız bölümünü kiraya vermekle bağımsız bölümü üzerindeki haklarıyla ortak yerlerdeki haklarını, kira sözleşmesinin devamı süresince kiracıya devretmektedir. Bu sebeple kiracı, bağımsız bölüm malikinin diğer ortaklara karşı ileri sürebileceği bağımsız bölüm ve ortak yerleri kullanmadan doğan haklara sahiptir[686]. Belirtmek gerekir ki, kiracının da dava açma yeteneği kat maliki kadar geniş değildir. Kiracının dava açma hakkı, bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak alanların kullanımından kaynaklanan uyuşmazlıklar ve kendisine yüklenen borç ve yükümlülükler ile ilgili konularla sınırlı tutulmuştur[687]. Örneğin, KMK m.18'e aykırı bir şekilde kendisini rahatsız edenlere karşı kiracının hâkimden müdahalede bulunmasını istemesi mümkündür.

Yargıtay uygulamasına göre kiracının, bağımsız bölümü ve ortak yerleri kullanma hakkı açıkça kısıtlanmadıkça hâkimin müdahalesini talep etmesine imkân bulunmamaktadır[688]. Örneğin, bir kat malikinin kendi bağımsız bölümünün dış cephesine astığı tabelanın kaldırılmasını kiracı hâkimden talep edemez, çünkü kiracının dava hakkı, kiraladığı yeri kullanma hakkının içeriği ile sınırlıdır. Verilen örnekte ise, tabelanın asıldığı yerin, kiracının kullandığı bağımsız bölüm ile bir ilgisi bulunmamaktadır.

KMK m.24/1 bakımından ise kanaatimizce kiracının dava açma hakkının bulunduğunu kabul etmek doğru olur. Bağımsız bölümde açılması yasaklanmış bir sağlık tesisi varsa, burada kiracı kanun ile mutlak yasaklanan bir faaliyetin sona erdirilmesini talep edebilir. Burada asıl amaç, emredici bir hüküm ile kanunun yasakladığı faaliyetin sonlandırılmasıdır. Ayrıca, örneğin bu sağlık tesisi kiracının veya birlikte yaşadığı kişilerin sağlığını olumsuz etkiliyorsa, bu durumda yine kiracının dava açma hakkı bulunmaktadır.

---

[686] Yarg. 5. HD., 07.10.1971 tarihli ve 6766/8036 sayılı kararı (**ARCAK**, s.904).

[687] **GERMEÇ**, s.813; **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.51.

[688] Yarg. 5. HD., 20.04.1987 tarihli ve 1975/7119 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.05.2023).

Konumuz kapsamında olmamakla birlikte kiracıların, kat malikleri kurulu kararının iptalini talep etme hakları da kural olarak bulunmamaktadır. Ancak, kiracının kiraladığı bağımsız bölümü kanuna ve yönetim planına uygun biçimde kullanmasına engel olan kurul kararının iptalini dava etme hakkının bulunduğu kabul edilmektedir[689]. Yine, kiracının yönetim planı değişikliklerini, kiralanandan faydalanmasını kısıtladığı ölçüde iptalini isteme hakkı vardır[690].

Kiracının, kiraya verene karşı kira sözleşmesinden doğan talepleri hakkında hâkimin müdahalesi talep edilemez. Bir başka ifadeyle, kiracının kiraya verene karşı kira sözleşmesine dayalı açacağı davalar KMK hükümlerine değil, genel hükümlere tabi görülür[691]. Benzer şekilde, mesken nitelikli bağımsız bölümünü işyeri olarak kiraya veren kişi de, KMK m.24/2'ye aykırılık sebebiyle buranın eski hâle getirilmesini dürüstlük kuralı gereği dava edemez[692].

Son olarak ifade edelim ki, kanaatimizce, kısa süreli kiracılar (özellikle de günlük kiralamalar gibi) *devamlı olarak yararlananlar* arasında olmadıkları için KMK'dan doğan dava haklarına sahip değillerdir. Biz, bu kişilerin genel hükümlere göre taleplerini ileri sürebileceklerini düşünüyoruz[693].

b) Kullanım Ödüncü Alan

Bağımsız bölümde süresi belirli veya belirsiz bir şekilde devamlı olarak faydalanan kişiler arasında kiracılardan sonra kullanım ödüncü alanlar yer almaktadır. Kullanım ödüncü alanlar, dava açma hakkı yönünden kiracılar gibidirler. Bu kişiler de bağımsız bölüm ve eklentiler ile ortak alanları kullanmadan ve yararlanmadan doğan konularda

---

689 **PULAK**, El Kitabı, s.50; Yarg. 18. HD., 18.06.1998 tarihli ve 6077/7419 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.05.2023); Yarg. 18. HD., 10.04.1995 tarihli ve 2634/4334 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.05.2023). Kiracının genel giderlerin tespitine ilişkin kat malikleri kurulu kararının iptalini isteyemeyeceği, bu hakkın kat maliklerine ait olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 17.05.1993 tarihli ve 4575/6603 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.05.2023).

690 **PULAK**, El Kitabı, s.50.

691 Yarg. 18. HD., 12.10.1992 tarihli ve 8501/9328 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.56); Yarg. 18. HD., 28.05.1992 tarihli ve 3531/4741 sayılı kararı (**PULAK**, El Kitabı, s.56).

692 Yarg. 18. HD., 08.07.1994 tarihli ve 7075/9712 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.05.2023).

693 Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 2.

hâkime başvurabilirler. Yukarıda, kiracıların dava açma hakkıyla ilgili açıklamalarımız genel olarak kullanım ödüncü alan kişiler bakımından da geçerlidir.

4- Zilyetler

Birinci Bölümde sicil zilyedi ile dolaysız zilyedin KMK m.18/2 uyarınca kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden sorumlu tutulduklarını, ancak hak zilyedinin bu borç ve yükümlülüklerden sorumlu olmadığını belirtmiştik[694]. Burada ise, kiracı ve kullanım ödüncü dışında kalan diğer zilyetlerin dava açma haklarının bulunup bulunmadığını açıklamaya çalışacağız.

Türk Medeni Kanununun 992/2. maddesinde taşınmaz üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kişilerin, gasp veya saldırı sebebiyle dava açabileceği düzenlenmiştir[695]. Ancak, bağımsız bölüme herhangi bir sebeple zilyet olan kişilerin hâkimin müdahalesini isteyip isteyemeyecekleri konusunda KMK m.33/1'de bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanaatimizce, bu meseleyi, hakka dayanan ve dayanmayan zilyet açısından ayrı ayrı değerlendirerek ele almak doğru olacaktır.

Yukarıda, bağımsız bölümlerden yararlanma yetkisi bir sınırlı ayni ya da nisbi hakka dayanan kişilerin dava açma haklarının bulunduğunu belirtmiştik. Ancak örneğin, boşanma veya ayrılık davası açılınca ayrı yaşama söz konusu olduğunda, aile konutunda mülkiyet gibi ayni hakkı veya kira gibi nisbi hakkı olmayan eşin oturmasına karar verilmesi hâlinde, bu eşin de somut olaya göre hâkimin müdahalesini talep etme hakkı olduğunu kabul etmek gerekir.

Benzer şekilde, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kimseler arasında sayılmaları hâlinde bağımsız bölümü kullananların çalışanlarına da sınırlı olarak dava açma hakkı tanımak gerekir. Örneğin ev görevlisi, çocuk bakıcısı, resepsiyon görevlisi gibi kişilerin, diğer kat malikleri tarafından rahatsız edilmeleri hâlinde, bu kişilerin hâkimden müdahalede bulunmasını istemeleri, kat mülkiyeti düzenin yapısına da

[694] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 3.

[695] **HOMBERGER**, s.75 vd.

uygun düşer. Aynı şekilde, bağımsız bölümden ayni veya nisbi hakka dayanarak faydalananların aile bireyleri de hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahiptirler[696].

Birinci Bölümde haksız zilyedin, diğer kat maliklerini rahatsız etmesi, yönetim planı hükümlerine uymaması gibi kat maliklerinin hâkimin müdahalesine konu olan borç ve yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde, -kısa süreli faydalanan haksız zilyetler hariç olmak üzere-, bu zilyetleri de bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan kişiler kapsamında saymak gerekeceğini belirtmiş ve bunları söz konusu borç ve yükümlülüklerden sorumlu tutmuştuk[697]. Buna karşın acaba, bir kat malikinin haksız zilyede zarar vermesi hâlinde, bu haksız zilyedin davacı olarak hâkimin müdahalesini istemesi mümkün müdür? Örneğin kiracı, sözleşme hükümlerine aykırı olarak bağımsız bölümü alt kiraya verdiğinde, alt kiracı diğer sakinlere karşı hâkimden müdahalede bulunmasını isteyebilir mi?

Kanaatimizce bu soruyu, haksız zilyedin devamlı faydalanan kapsamında olup olmadığına göre yanıtlamak gerekir. Özellikle saatlik, günlük ya da haftalık alt kiralama (airbnb) yapan alt kiracının, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kapsamında sayılması mümkün olamayacağı için, diğer sakinlere karşı dava açma hakkı da olmamalıdır. Alt kiracının varsa bir zararı, bunu genel hükümler uyarınca zarar verenden talep edebilir. Uzun süreli alt kiracı gibi[698] haksız zilyetlerin ise, devamlı faydalanan kapsamında yer almasından ötürü hâkimin müdahalesini talep davasını açabileceğini kabul etmek doğru olur[699].

Kapıcı da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan bir kişi olduğuna göre sınırlı hâllerde hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir[700]. Bu sebeple, örneğin kapıcı, bir kat malikinin KMK m.24'e aykırı şekilde açtığı bir işyerinin tahliyesi davasında

---

[696] Bağımsız bölümün mülkiyeti davacı kocanın eşine ait olsa da, davacı koca bağımsız bölümden yararlanan kişi olduğu için, giriş yollarını daraltan müdahalenin önlenmesi davasında aktif husumet ehliyetine sahip olacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 31.03.1998 tarihli ve 1315/3383 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.05.2023).

[697] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 3.

[698] Örneğin, yüz günden fazla süreyle bağımsız bölümü kiralayan kiracı gibi.

[699] Bağımsız bölümden faydalanması kısıtlanan kişinin, kat maliki olmasa da dava açma hakkına sahip olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 25.02.1999 tarihli ve 455/2218 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.05.2023).

[700] Yarg. 5. HD., 01.02.1998 tarihli ve 20450/1310 sayılı kararına göre "*davacı kapıcı, apartmanın ortak bir yeri olan kapıcı dairesinden devamlı olarak yararlanan bir kimse olduğundan 634 sayılı Yasanın 33. maddesine göre hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir*.". (YKD. 1998, S.6, s.772).

kural olarak aktif husumet ehliyetine sahip değilken, kendisine rahatsızlık veren kat malikine karşı KMK m.18 uyarınca dava açma hakkına sahiptir.

5- Yönetici

a) Genel Olarak

Kat mülkiyeti birliğinin önemli organlarından birisi de yönetici ya da yönetim kuruludur[701]. KMK, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü bulunması hâlinde, yönetici atanmasını zorunlu kılmıştır (KMK m.34/2)[702]. Yönetim işi üç kişilik[703] bir kurula verilirse, buna yönetim kurulu denir (KMK 34/1). Yönetici veya yönetim kurulu üyeleri kat maliklerinden biri olabileceği gibi dışarıdan bir kişi/kişiler de olabilir[704]. Toplu yapılar bakımından yönetici/yönetim kurulu seçimi ise KMK m.71'de düzenlenmiştir[705].

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde yöneticinin (veya yönetim kurulunun) hâkimin müdahalesini talep davasını açma hakkından söz edilmiş değildir. Ancak, "*Genel yönetim işlerinin görülmesi*" kenar başlıklı KMK m.35'te, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır (KMK m.35/i)[706]. Böyle olunca, yöneticinin hâkimin müdahalesini isteme hakkı kanundan doğmaktadır[707]. Madde 35/i

---

[701] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.191.

[702] Ayrıca bkz. Dördüncü Bölüm, § 26, II.

[703] Yönetim kurulunun üçten fazla kişiden oluşması da mümkündür. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.198; **ERTAŞ**, Şerh, s.570; Yargıtay, KMK m.34/1'de üç kişilik sınırlamaya gidilmesinin sebebinin gereksiz mali külfetlerden kaçınmak olduğunu, ancak anagayrimenkulün yönetim planında beş kişilik bir yönetim kurulu seçileceğine dair bir hüküm var ise beş kişilik bir yönetim kurulu atanabileceğine karar vermiştir. Bkz. Yarg.18. HD., 04.04.2013 tarihli ve 3557/5592 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 23.05.2023).

[704] **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.116.

[705] KMK m.71'in eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.211 vd.; Toplu yapılarda yönetici/yönetim kurulu seçimi ile ilgili geniş bilgi için bkz. **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.589 vd.

[706] Anagayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya yönetim kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetlerinin bulunduğu ancak bu ehliyetin kapsamının KMK'nın 35. maddesi uyarınca yönetim işlemlerine dair temsil görevi ile ilgili olduğu, ortak alanlarda bulunan ayıp ve eksiklere dair yöneticinin veya yönetim kurulunun temsil ve bu anlamda dava açma yetkisinin bulunmadığı yönünde bkz. Yarg. 13. HD., 07.03.2018 tarihli ve E:2016/20393-K:2018/2882 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.05.2023).

[707] **ERTAŞ**, Şerh, s.584; **PULAK**, El Kitabı, s.74; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.149; Yarg. 11. HD., 13.06.2009 tarihli ve 12191/9455 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.05.2023).

uyarınca dava açarken yöneticinin ayrıca kat malikleri kurulu kararına ihtiyacı olmayacaktır[708].

KMK m.35/i metni yetersiz bir şekilde kaleme alındığı için yöneticinin, sanki kat malikleri dışında kalan kişilere, yani bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilere, bu kişiler borç ve yükümlülüklerini ihlal etse dahi, dava açamayacağı gibi bir anlam çıksa da, kanaatimizce, yöneticinin bu kişilere karşı da dava açma hakkının bulunduğunu kabul etmek gerekir.

Yönetim kurulunun tüzel kişiliği yoktur[709]. Bu sebeple Yargıtay, eski tarihli kararlarında, yönetim kurulu üyelerinin ya da uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere kendi aralarından belirledikleri başkanın tek başına dava açma hakkının bulunmadığına, bu kişilerin birlikte dava açmaları ve tüm yetkilerini birlikte kullanmaları gerektiğine karar vermekteydi[710]. Daha sonra ise Yargıtay HGK verdiği bir karar ile, yönetim planında özel bir düzenlemeye yer verilmemişse ve kat malikleri kurulunca da aksine bir karar alınmamışsa, KMK'nın yöneticiye tanıdığı bütün hak ve yetkileri yönetim kurulu üyelerinden herhangi birinin tek başına kullanabileceğini kabul etmiştir[711]. Öğretiye göre, yönetim kurulu, kat maliklerinin haklarını korumak için bir işlem yapacaksa, üyelerden her biri, söz konusu işlemi yapmaya yetkili sayılır, yani borç ve yükümlülüklerini ihlal eden kat malikine karşı açılacak davayı ya da icra

---

[708] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.149.

[709] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.183. Yarg. 18. HD., 20.10.1997 tarihli ve 7308/9340 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.05.2023).

[710] Yarg. 5. HD., 19.03.1984 tarihli ve 2220/2429 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.05.2023).

[711] Yarg. HGK., 20.03.2002 tarihli ve E:2002/18-245-K:2002/194 sayılı kararında, "*Yasa koyucunun, kat malikleri kurulu tarafından seçilen bir kişiye "yönetici" denileceğini belirttikten sonra aynı kurul tarafından seçilen üç kişinin "Yönetim Kurulu" olarak adlandırmasının, bunların birden ziyade yönetici olduklarını belirtmekten başka bir anlamı bulunmadığı, bu hususa ilişkin olarak yönetim planında özel bir düzenlemeye yer verilmedikçe ve kat malikleri kurulunca da aksine bir karar alınmadıkça bu kurula mensup üç kişiden herhangi birinin tek başına veya ikisinin birlikte yasanın yöneticiye tanıdığı tüm hak ve yetkileri kullanmalarının olanaklı bulunduğu, ana taşınmaza birden fazla yönetici atanmasının, bunların tüm işlemleri her üçünün birlikte imzalayıp yapmaları anlamına gelemeyeceği, usulüne uygun tarzda yönetici seçilmiş bulunan kimselerden herhangi birinin kat malikleri kurulu kararlarını uygularken veya vekil tutmak, dava açmak, icra takibi yapmak gibi yasanın ve mevzuatın kendisine yüklediği yükümlülükleri yerine getirirken her türlü işleme tek başına imza koymak hak ve yetkisine sahip olduğu*" belirtilmiştir. (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.05.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 30.01.2003 tarihli ve E:2002/11618-K:2003/598 sayılı kararı (**KARAHCIOĞLU/ ALTIN**, s.879).

takibini her biri tek başına yapabilmelidir[712]. Kanaatimizce de, yönetim kurulu üyelerinin KMK m.35/i'den doğan yetkisini kullanırken birlikte hareket etme zorunluluğu bulunmamaktadır. Zira, kat maliklerinin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle açılacak dava ve takiplerde yönetim kurulu üyelerini oybirliği ile harekete mecbur tutmak, pratik açıdan zorluklara yol açabilir. Örneğin, yükümlülüklerini ihlal eden kat malikinin, yönetim kurulu üyelerinden biri ile yakın ilişkisinin olması veya bu kat malikinin bizzat kurula üye olması hâlinde, oybirliği ile karar almak mümkün olmayabilir. Zaten, KMK m.35/i'nin amacı, kat mülkiyeti düzeninin iyi işlemesini sağlamaktır. Nasıl ki, KMK m.33/1 uyarınca her bir kat maliki hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahipse, yönetim kurulu üyeleri de ayrı ayrı bu hakka sahip olmalıdır.

KMK m.33'e göre kat maliklerinin dava açma yetkisi "*zarar görme*" koşuluna bağlandığı hâlde yönetici açısından böyle bir koşul bulunmamaktadır. Özellikle, konumuz dışında kalmakla beraber, genel giderlere ve avansa katılma borcunu yerine getirmeyen kat maliki ya da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişi aleyhine açılacak dava ve takip yönünden bu yetki önemlidir[713].

Yönetici, KMK'nın ek 2. maddesi uyarınca kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi gibi kişilerin kendilerine tahsis edildikleri yerden tahliyesi için hâkimin müdahalesini isteme yetkisi bulunmaktadır[714].

---

[712] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.181-182. Yazara göre; kat maliklerini borç altına sokacak işlemler yönünden yönetim kurulu üyelerinin çeşitli ihtimallere göre oybirliği ya da oyçokluğu ile hareket etmesi uygun olur. Buna göre, kural olarak, yönetim kurulu üyeleri yönetim işini yaparken birlikte hareket etmek zorundadırlar. Çünkü, KMK m.38 uyarınca yönetici (yönetim kurulu) kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. TBK m.506/1 ve m.511/2 uyarınca yönetim kurulu üyeleri, görevin yerine getirilmesinde işi başkasına devretmeye izinli olmadıkça, birlikte hareket etmelidirler. Ancak, kat malikleri kurulu, yönetim kuruluna tevkil yetkisi vermişse, bu durumda üyelerin birlikte hareket etme zorunluluğu kalkmış demektir. Ayrıca, birlikte hareket etme zorunluluğu pratik açıdan da zorluklara yol açar. Yönetim kurulu üyeleri arasında anlaşmazlık çıktığında bu sorunun vekalet hükümlerine göre çözülmesi çoğu zaman mümkün olmaz. Bu sebeple, meseleye sadece vekalet hükümleri yönünden bakmak doğru değildir. Dolayısıyla, bize de uygun gelen, burada TBK m.511/2 hükmünün uygulanması, hukuk tekniği bakımından yanlış olmamasına rağmen kabul edilmemeli; dernek yönetim kurulların kararlarında benimsenen oyçokluğu ilkesi gibi, kat mülkiyetinde yönetim kurulu üyelerinin fikir ayrılığı sebebiyle çalışamaz hâle gelmesinin önüne geçmek için burada da oyçokluğu ilkesinin uygulanacağını kabul etmek daha doğru olur.

[713] **AYBAY/ SANAL**, s.237.

[714] Yarg. 18. HD., 28.01.1994 tarihli ve E:1993/13381-K:1994/795 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.05.2023).

Uygulamada yukarıdaki ayrık durumlar dışında, dava açma yeteneği bakımından yöneticinin kat maliki olup olmamasına göre ikili bir ayrım yapılmaktadır[715]. Biz de yöneticinin aktif husumet ehliyetini bu ayrıma göre izah edeceğiz.

b) Kat Maliki Olan Yönetici

Kat maliki olan yönetici hem kat malikinin hem de yöneticinin kullanabileceği yetkilere sahip olduğu için onun dava açma hakkı, kat maliki olmayan yöneticiye göre daha geniştir. Bu sebeple, kat maliki olmayan yöneticinin açamayacağı davaları dahi bu yönetici açabilir[716].

Kat maliki olan kişi, hâkimin müdahalesini yönetici sıfatıyla istemiş, ancak bu kişinin yönetici sıfatı bulunmasa veya yönetici seçimine dair kurul kararı geçersiz dahi olsa, kat maliki sıfatına sahip olduğu için bu kişinin davası, dava açma ehliyeti yokluğu sebebiyle reddedilmez[717].

Kat maliki olan yöneticinin KMK m.35/i'den doğan görev ve yetkisi uyarınca diğer kat malikleri ya da bağımsız bölümden sürekli yararlanan kişilere karşı borç ve yükümlülüklerini ihlal etmeleri nedeniyle dava açması mümkündür. Ancak, davanın açıldığı günde gerek yöneticilik gerekse kat maliki sıfatı kalmayan kişinin dava açma hakkı bulunmamaktadır[718].

c) Kat Maliki Olmayan Yönetici

Kat maliki olmayan yöneticinin dava açma ve icra takibi başlatma görev ve yetkisi sınırsız değildir. Özellikle, mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlı olan uyuşmazlıkların çözümü için hâkime başvurma hakkı kat maliklerine aittir[719]. Kat maliki olmayan yöneticinin dava açma hakkı, genel yönetim işleri ile ilgili konularla sınırlıdır[720]. Bu sınırın ötesine geçen konularda kat maliklerine tanınan dava hakkı, yöneticiye

[715] **ODYAKMAZ/ GÜREL**, s.167; **ARCAK**, s.905; **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.55.
[716] **ARCAK**, s.907; **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.59.
[717] Yarg. 5. HD., 30.09.1971 tarihli ve 6651/7567 sayılı kararı (**ARCAK**, s.907).
[718] Yarg. 5. HD., 20.04.1981 tarihli ve 3702/4404 sayılı kararı (**ARCAK**, s.947).
[719] **GERMEÇ**, s.813.
[720] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.112.

tanınmamıştır[721]. Örneğin, KMK m.18'e aykırı bir şekilde rahatsızlık veren bir kat malikine karşı yöneticinin hâkimin müdahalesini talep etme hakkı vardır. Buna karşın, KMK m.19'a göre gerekli izni almayarak ortak alanda onarım yapan kat malikine karşı bu yöneticinin dava hakkı bulunmamaktadır. Zira, buradaki onarım işi genel yönetim işlerinin görülmesi ile ilgili değildir. Bu haksız onarımı yapan kat malikine karşı hâkimin müdahalesini talep davasını, sadece diğer kat malikleri ya da hukuki yararları varsa, devamlı olarak faydalanan kişiler açabilir.

Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanununun 38/1. maddesi uyarınca kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu için ancak kat maliklerinin açık talimatlarına uygun hareket edebilir. Kat malikleri kurulunca genel yönetim işleri dışındaki bir konuda yöneticiye yetki verilmesi hâlinde, yönetici temsilci[722] sıfatıyla dava açma yetkisine sahip olur. Örneğin, mesken nitelikli bağımsız bölümün gerekli izin alınmadan KMK m.24/2'ye aykırı olarak işyerine dönüştürülmesi hâlinde, kural olarak yöneticinin dava açma hakkı bulunmamaktadır. Çünkü, burada genel yönetim işlerinin görülmesi ile ilgili bir borç ve yükümlülük ihlali bulunmadığı için yöneticinin dava açması mümkün olmaz. Fakat, kat malikleri kurulunca yöneticiye dava açma yetkisi verilirse, bu hâlde KMK m.24/2'ye aykırı davranan kişiye karşı dava açması mümkün olur[723]. Çünkü, KMK m.35/a'ya göre, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi yöneticinin görevleri arasında yer almaktadır.

Kat maliki olmayan yönetici, genel yönetim işlerinin görülmesi kapsamında olmayan bir konu ile ilgili dava açtığında, mahkemece öncelikle kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye dava açma yetkisinin verilip verilmediği araştırılır. Yargıtay kararlarına göre, yöneticiye yetki verilmediği tespit edilirse dava usulden reddedilir[724]. Ancak,

---

[721] Yarg. 5. HD., 16.02.1971 tarihli ve 9797/11192 sayılı kararı (**ARCAK**, s.905).

[722] Yöneticinin vekaletname ile tayin edilen bir vekil gibi değil temsil yetkisini özel yasa maddesinden alan bir temsilci olduğu yönünde bkz. Yarg. HGK., 05.04.2017 tarihli ve E:2017/1-1282-K:2017/604 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023).

[723] Kat malikleri kurulunca özel yetki verilmiş olmadıkça anataşınmazda bağımsız bölüm maliki olmayan yöneticinin, işyeri olarak kullanılan meskenin eski hâle getirilmesi için dava açamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 04.04.2005 tarihli ve 1118/3174 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023).

[724] "*Anataşınmazın ortak yerlerine elatmanın önlenmesine ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Kat Mülkiyeti Kanununun 35. maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyetinin özelliği itibarıyla uygulamada kat maliki olmayan*

kanaatimizce, burada HMK'nın 115/2. maddesi uyarınca işlem yapılması gerekir. Buna göre, mahkeme, yöneticiye yetki alabilmesi için kesin süre vermeli, bu süre içinde dava şartı noksanlığı hâlen giderilmemişse davayı dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddetmelidir. Yetki verilmişse, bu yetkinin usulüne uygun alınmış bir kat malikleri birliği/kat malikleri kurulu kararına dayanması gerekir[725], aksi takdirde yetki alınmadığı için dava yine usulden reddedilir.

Yargıtay'a göre, yöneticiye kat malikleri adına avukata vekalet vermesi konusunda yetki verilmişse, bu yetki aynı zamanda dava açma yetkisini de içerir[726]. Görev süresi içinde yöneticinin avukata verdiği vekalet, açılan dava süresince geçerli olup, yönetici değişikliği sebebiyle yenilenmesi gerekmez[727]. Yöneticinin, aynı zamanda hasım olacağı bir davayı, kat malikleri kurulundan yetki alsa dahi açması da mümkün değildir[728].

d) Yöneticinin Değişmesinin Davaya Etkisi

Yönetici tarafından açılmış bir dava devam ederken yönetici değişmiş olabilir. Zira, Kat Mülkiyeti Kanununun 41/1. maddesi uyarınca kat malikleri kurulu, haklı bir sebebin çıkması hâlinde yöneticiyi her zaman değiştirme yetkisine sahiptir. Ayrıca, yönetici de istifa edebilir. Bu durumda, kat maliki olmayan ve görevi sona eren yönetici tarafından açılmış davanın akıbetini incelemek gerekir. Kat maliki olan

---

yönetici, kat malikleri kurulu tarafından özellikle yetkilendirilmiş olması hâlinde böyle bir davayı açabilir. Dosya içindeki bilgi ve belgeler ile özellikle tapu kayıtlarının incelenmesinden; davacı yöneticinin kat maliki olmadığı, kat malikleri kurulu tarafından bu davayı açmak üzere kendisine yetki de verilmediği anlaşılmaktadır. Buna göre mahkemece, aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, işin esasına girilerek yazılı gerekçe ile kabulü doğru görülmemiştir.". Yarg. 18. HD., 12.04.2012 tarihli ve 2985/3878 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023); "*Somut olayda davacı yönetici anataşınmazda kat maliki olmayıp, dosyada bu davanın açılması konusunda kat malikleri kurulunca kendisine verilmiş bir yetki kararı da bulunmamaktadır. Buna göre mahkemece davacı yöneticinin bu davayı açmakta aktif dava ehliyeti olmadığı gözetilerek davanın bu nedenle reddine karar verilmesi gerekirken işin esası hakkında karar verilmesi doğru görülmemiştir*.". Yarg. 18. HD., 27.01.2011 tarihli ve E:2010/12622-K:2011/767 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023). Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 16.06.2005 tarihli ve 3330/6369 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023); Yarg. 18. HD., 21.02.2005 tarihli ve 1244/1014 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023).

[725] **ARCAK**, s.906.

[726] **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.57.

[727] **GERMEÇ**, s.814.

[728] **GERMEÇ**, s.815; Yarg. 18. HD., 20.10.1997 tarihli ve 7308/9340 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023).

yöneticinin ise yöneticilik sıfatı sona erse dahi açtığı davayı kat maliki sıfatıyla sürdürebilmesi mümkündür.

Yöneticinin değişmesiyle beraber yeni yönetici davayı sürdürmek istiyorsa, kuşkusuz davaya devam edilir. Buna karşın, yeni yönetici davaya devam etmek istemiyorsa, dava usulden reddedilir. Yeni yöneticinin davaya devam edebilmesi, eski yönetici tarafından görevi kapsamına giren bir iş ile ilgili dava açılmış olması ve onun usulüne uygun yönetici sıfatına sahip olması şartına bağlıdır[729].

Eski yönetici dava açarken vekil tayin etmişse, usulüne uygun seçilmiş olması kaydıyla bu vekilin görev süresi, kural olarak devam eder. Ancak, yeni yönetici bu vekilin görevine son verildiğini bildirmesi hâlinde, vekalet yetkisi sona erer[730]. Belirtmek gerekir ki, usulüne uygun seçilmemiş yöneticinin belirlediği vekil, yönetimin vekili sayılamaz[731].

Özellikle kat maliki olmayan yöneticinin değişmesi hâlinde, onun her türlü dava açma hakkı sona erer. Kişisel alacağı dışında herhangi bir dava açamaz[732].

II- DAVALI

A- Kat Maliki

1- Tek Kişi Mülkiyetinde

Kat maliklerinin yapma, yapmama ve katlanma borçlarından doğan uyuşmazlıklarda husumet, kural olarak, borç ve yükümlülüğüne aykırı davranan kat malikine yöneltilir[733]. Örneğin, KMK m.18'e aykırı davranarak gürültü çıkaran; KMK m.19'a aykırı olarak onarım yapan; KMK m.23'e aykırı şekilde bağımsız bölümüne giriş izni vermeyen veya KMK m.24'e göre bağımsız bölümünde yasaklanmış bir işyeri açan

---

[729] Yarg. HGK., 23.09.1972 tarihli ve E:1969/611-K:1972/742 sayılı kararında, "*usulüne uygun olarak seçilmiş bir yöneticinin, bir anlaşmazlığın çözümlenmesi konusunda mahkemeye başvurduktan sonra yöneticilik görevinden ayrılmış olmasının açtığı davanın hükümsüz kalmasını gerektirmeyeceği, davanın düşmeyeceği, değişen yöneticinin idaresi zamanında yapılan tüm işlemlerin geçerli olacağı*" belirtilmiştir. (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 27.05.2023).

[730] Yarg. 5. HD., 12.04.1973 tarihli ve 8369/8168 sayılı kararı (**SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.60).

[731] **PULAK**, El Kitabı, s.111.

[732] Yarg. 5. HD., 09.06.1973 tarihli ve 10195/10738 sayılı kararı (**ARCAK**, s.908).

[733] Davada husumetin kimlere yöneltilebileceği ve konusunun ne olduğunun öncelikle belirlenmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 22.06.1998 tarihli ve 6570/7542 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023).

kat malikine karşı dava açılır. Kanaatimizce, üzerinde intifa hakkı bulunan bağımsız bölümün kuru mülkiyet hakkına sahip olan kat malikinin pasif husumet ehliyetini somut duruma göre belirlemek gerekir. Çünkü, intifa hakkı sona ermediği sürece, kuru mülkiyet hakkı sahibinin bağımsız bölümü kullanma ve ondan yararlanma hakkı söz konusu olmaz. Bu sebeple, örneğin, bağımsız bölüme giriş izni vermeyen intifa hakkı sahibine karşı tek başına dava açılmalı, kat malikine karşı ise husumet yöneltilmemelidir.

Kat maliki, kendisine dava açıldıktan sonra bu sıfatını kaybederse, örneğin bağımsız bölümünü satarsa, yeni malikin davaya dahil edilmesi gerekir[734]. Bu gibi durumlarda, eski malik sadece sebep olduğu yargılama giderlerinden sorumlu tutulabilir. Uyuşmazlık, bağımsız bölümün önceki maliki tarafından yaratılmış olsa dahi, kural olarak, açılacak davada husumetin yeni kat malikine yöneltilmesi gerekir. Ancak, tazminat istemli davalarda eski malikin pasif husumeti ile dava görülmeye devam etmelidir[735].

Kat maliki, kendi kusurundan veya bağımsız bölümünden kaynaklı zararlardan tek başına sorumludur[736]. Ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan ise, ancak arsa payı oranında sorumlu tutulabilir ve bu durumda husumet tüm kat maliklerine yöneltilir[737].

---

[734] Davanın devamı sırasında davalının bağımsız bölümünü satması hâlinde, yeni malikin davaya dahil edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 19.01.2001 tarihli ve E:2000/13380-K:2001/177 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 01.11.1999 tarihli ve 11470/13600 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023); Yarg. 18. HD., 17.06.1999 tarihli ve 6523/8050 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023).

[735] **PULAK**, El Kitabı, s.59.

[736] **GERMEÇ**, s.817.

[737] Ortak hizmetler için yapılan harcamaların arsa payları oranında kat maliklerinden istenmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 22.05.1998 tarihli ve 4563/5857 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023); Anayapının tümünü etkileyen veya ortak yerlerin tamamında değişiklik gerektiren projeye aykırılığın giderilmesi için açılan davada, tüm kat maliklerine husumetin yöneltilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 13.10.1994 tarihli ve 9569/12213 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023); Zararın ortak yer olan tesisattan akan pis sudan doğması sebebiyle husumetin tüm kat maliklerine yönetilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 16.11.1999 tarihli ve 13162/14654 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023).

Üst hakkının üzerine kat mülkiyeti kurulmasının mümkün olabildiği hâllerde[738] üst hakkı sahibi, kanaatimizce, üst hakkı süresince bizzat kat maliki olarak pasif husumet ehliyetine sahip olmalıdır.

2- Birlikte Mülkiyette

a) Paylı Mülkiyette

Bağımsız bölümün birden fazla malikinin bulunması hâlinde, paydaşların pasif husumet ehliyetini dava konusuna göre belirlemenin doğru olacağını düşünüyoruz. Örneğin, üç paydaşı bulunan bir bağımsız bölümde tek bir paydaşın oturduğunu ve bu paydaşın, sürekli gürültü çıkarması sebebiyle alt kattaki komşusuna rahatsız verdiğini düşünelim. Bu durumda, husumetin sadece rahatsızlık veren paydaşa yönetilmesi gerekir. Dolayısıyla, KMK m.18/1'deki borç ve yükümlülüğü hangi paydaş ihlal ediyorsa, pasif husumet ehliyetine sadece o paydaş sahip olmalıdır.

Buna karşın, özellikle yargılama sonunda bağımsız bölümün kullanım şeklini değiştirecek, bağımsız bölümde esaslı bir tadilat veya yıkım işlemi gerektirecek bir karar verilebilecekse, bu durumda husumetin paydaşların tamamına yöneltilmesi gerektiği belirtilmektedir[739]. Kanaatimizce de paydaşlardan birinin dahi KMK m.19'a aykırı şekilde onarım yapması; KMK m.23'e göre bağımsız bölüme giriş izni vermemesi ve KMK m.24 uyarınca yasaklanmış bir işyeri (mesela bir *poliklinik*) açması hâlinde husumetin tüm paydaşlara yönetilmesi isabetli olur. Bu durumlarda mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olur. Aksi hâlde, kararın infaz edilmesinde sorun yaşanması kaçınılmaz olabilir. Örneğin, bağımsız bölümüne giriş izni vermeyen bir paydaşa dava açıldığında, kararın muhatabı sadece o paydaş olacaktır. Bu karar olmasına rağmen bu kez diğer paydaşlardan birisi izin vermezse, zarar gören kat malikinin tekrar o paydaşa karşı dava açması gerekecektir.

Tazminat istemli davalarda ise, kural olarak, kusuru veren paydaşa dava açılmalıdır. Ancak, tazminat istemi, bağımsız bölümdeki bozukluktan ya da KMK m.23'teki gibi lehine müsaade edilen bağımsız bölümün onarımından ileri geliyorsa, bu hâlde dava

[738] Üst hakkı üzerine kat mülkiyetinin kurulabilmesi ile ilgili açıklamalar için bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 1.

[739] **PULAK**, El Kitabı, s.59.

tüm paydaşlara yöneltilmelidir. Dolayısıyla, somut olayın niteliğine göre paydaşların pasif husumet ehliyetini dikkatlice tespit etmek önemlidir.

Yargıtay, paylı mülkiyete tabi bağımsız bölümden kaynaklanan ve müdahalenin önlenmesi ile eski hâle getirmeye konu olabilecek uyuşmazlıklarda, davanın tüm paydaşları ilgilendirdiğini belirterek husumetin bütün paydaşlara yöneltilmesi gerektiğini kabul etmektedir[740]. Tüm paydaşlara açılması gereken bir davada, bir veya birkaç paydaşa husumet yöneltilmişse, mahkemece diğerlerinin usulüne uygun şekilde davaya katılımları sağlanarak bir karar verilmelidir[741]. Kanaatimizce, aynı dava konusu ile ilgili paydaşlara ayrı ayrı dava açılmış olması hâlinde, bu davaların da birleştirilerek görülmesi gerekir[742].

b) Elbirliği Mülkiyetinde

Öğretide, elbirliği mülkiyetinde ortakların hepsine karşı birlikte dava açılması gerektiği ifade edilmektedir[743]. Ancak, bu görüşü kat mülkiyeti ilişkilerinden doğan borç ve yükümlülük ihlallerinde katı bir şekilde uygulamak doğru olmayabilir. Paylı mülkiyete ilişkin sunduğumuz gerekçeler çerçevesinde, elbirliği mülkiyetinde de özellikle yapma, yapmama ve katlanma borçlarının ihlali açısından ortakların pasif husumet ehliyetini, TMK m.702/2 hükmüne bağlamak bizleri yanlış sonuca götürebilir. Kanaatimizce burada, her bir ortağın pasif husumet ehliyetini somut olaya göre belirlemek en doğru yoldur. Örneğin, bağımsız bölümde oturan bir ortağın gürültü çıkararak yan komşusuna rahatsızlık vermesi üzerine açılacak davada diğer ortakların pasif husumet ehliyetini kabul etmek mümkün değildir. Buna karşın, tek bir

---

[740] Ortak yerlere müdahalenin önlenmesine ve projeye aykırı değişikliklerin yıkılarak eski hâle getirilmesine dair olan davada ilgili tüm paydaşlara husumetin yöneltilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 14.12.1999 tarihli ve 14958/16297 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023).

[741] Paylı mülkiyet konusu bağımsız bölüm ile ilgili müdahalenin önlenmesi davasında tüm paydaşların davaya dahil edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 05.11.1992 tarihli ve 9128/10822 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.06.2023).

[742] Davaların birleştirilmesi ve usulü hakkında geniş açıklama için bkz. **RAMAZAN ARSLAN/ EJDER YILMAZ/ SEMA TAŞPINAR AYVAZ/ EMEL HANAĞASI**, Medenî Usul Hukuku, Ankara 2022, s.569 vd., (*Medeni Usul*); **İLHAN POSTACIOĞLU/ SÜMER ALTAY**, Medenî Usûl Hukuku Dersleri, İstanbul 2015, s.313 vd.; **TANRIVER**, s.799 vd.

[743] **HAKAN PEKCANITEZ/ HÜLYA TAŞ KORKMAZ**, Pekcanıtez Usûl Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, (Ed: Pekcanıtez/ Özekes/ Akkan/ Taş Korkmaz), İstanbul 2017, s.565; **TANRIVER**, s.543; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.475; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.277.

ortak tarafından dahi KMK m.19, KMK m.23 ya da KMK m.24'ün ihlal edilmesi hâlinde, burada husumet tüm ortaklara yönetilmelidir. Tazminat davalarındaki husumetin de yukarıda paylı mülkiyetteki esaslara göre belirlenmesi uygun düşer. Bu sebeple, her bir ortağın somut olay karşısında ayrı ayrı veya birlikte pasif husumet ehliyetine sahip olabileceğini kabul etmek, kat mülkiyetine ve KMK m.33'ün getirdiği hukuksal korumaya uygun düşecektir.

Yargıtay da bir uyuşmazlıkta, dava konusu deponun, davalının vefat etmiş babası adına kayıtlı olduğunu, mirasçılar arasında elbirliğiyle mülkiyet ilişkisinin bulunduğunu belirterek tüm mirasçıların yöntemince davaya katılımları sağlandıktan sonra davanın görülmesi gerektiğine karar vermiştir[744].

B- Sınırlı Ayni Hak Sahibi

Bağımsız bölümü intifa veya oturma hakkına dayanarak kullanan kişilerin pasif husumet ehliyeti, kiracılarla birçok yönden aynıdır. Bu sebeple, sınırlı ayni hak sahiplerine yöneltilecek davalarda pasif husumet ehliyetinin varlığına, hemen aşağıda açıklanan kiracıların durumuna bakılarak karar verilmelidir. Kat maliklerinin KMK m.18/2 uyarınca bu kişilerle müteselsilen sorumlu tutulmalarına ise, yine aşağıda ayrıca değineceğiz[745].

Dava devam ederken husumetin yöneltildiği intifa ya da oturma hakkı sahibinin değişmesi hâlinde kanaatimizce, somut olayın özelliği elverdiği ölçüde yeni sınırlı ayni hak sahibi veya kiracının davaya dahil edilmesi, bunların bulunmaması hâlinde ise davanın KMK m.18/2 uyarınca kat maliki ile devam etmesi gerekir. Ancak, tazminat davalarında taşkınlık çıkaran sınırlı ayni hak sahibinin husumeti ile dava görülmelidir. Örneğin, sınırlı ayni hak sahibi, gürültü çıkararak komşusuna rahatsızlık

[744] Yarg. 18. HD., 01.04.2005 tarihli ve 1377/3578 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 07.06.2023); Benzer yöndeki karar için bkz. Yarg. 18. HD., 13.12.2001 tarihli ve 10893/11514 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.811). Karara göre, "*Taşınmazın paydaşlarından davalı Mehmet'in dava tarihinden önce öldüğü ve mirasının çocukları tarafından reddedildiği anlaşılmaktadır. Medeni Kanununun 551. maddesi (TMK m.611) hükmüne göre, mirasçılardan biri veya birkaçı mirası reddetmiş ise, bunların payları -miras bırakanın ölümünde hayatta değillermiş gibi- diğer mirasçılara intikal eder. Başka bir anlatımla, mirasçıları tarafından reddedilen miras, onlar yokmuş gibi sayılarak miras bırakanın diğer mirasçılarına geçer. Bu durumda mahkemece, Medeni Kanunun 551. (TMK m.611) ve izleyen maddeleri göz önünde tutularak davacılardan (ölü) Mehmet'in mirasını reddedenler dışındaki diğer mirasçılarının saptanarak yöntemince davaya dahil edilmeleri gerekirken, taraf teşkili sağlanmadan davanın esası hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir*.".

[745] Bkz. İkinci Bölüm, § 11, II, F.

veriyor ve bu rahatsızlığın giderilmesi ve/veya tazminat talep ediliyorsa, artık bu davaya yeni sınırlı ayni hak sahibinin/kiracının dahil edilmesine olanak bulunmamaktadır. KMK m.19, KMK m.23 ve KMK m.24 yönünden ise somut duruma göre değerlendirme yapılarak yeni hak sahiplerinin davaya dahil edilip edilmeyeceğine karar verilmelidir.

İntifa hakkı sahibi, kendisi oturmayıp kiraya verdiği bağımsız bölümünden doğan taşkınlıklar için, kanaatimizce kiracı ile müteselsilen sorumludur.

C- Kişisel Hak Sahibi

Kat Mülkiyeti Kanununun 18/2. maddesi uyarınca kiracı, kullanım ödüncü alan gibi kişisel hak sahipleri, kat maliklerinin KMK'dan doğan yapma, yapmama ve katlanma yükümlülüklerinden sorumlu tutulmuştur. Bu sebeple, kiracıların kullanmakta oldukları bağımsız bölümde ve ortak yerlerde meydana getirdikleri projeye aykırı değişikliklerden ve diğer kat maliklerine yönelik taşkınlıklardan dolayı pasif dava ehliyetleri bulunmaktadır[746]. Örneğin, KMK m.18'deki rahatsız etmeme yükümlülüğünü ihlal eden kiracıya karşı dava açılabilir.

KMK m.18/2 hükmü uyarınca kişisel hak sahibi olanların borç ve yükümlülüklerine aykırı davranmalarından dolayı bağımsız bölümün maliki de müteselsil sorumludur. Bu konuya hemen aşağıda değineceğiz[747].

Dava devam ederken husumetin yöneltildiği kişisel hak sahibinin değişmesi hâlinde, somut olayın özelliği elverdiği ölçüde yeni sınırlı ayni veya kişisel hak sahibinin davaya dahil edilmesi, bunların bulunmaması hâlinde ise, davanın KMK m.18/2 uyarınca kat maliki ile devam etmesi gerekir. Yargıtay da bir kararında, davanın devamı sırasında, husumetin yönetildiği kiracının değişmesi durumunda, yeni kiracının davaya dahil edilerek yargılamaya devam edilmesi gerektiğine karar vermiştir[748]. Ancak, tazminat davası devam ederken taşkınlık çıkaran kişisel hak sahibi

[746] **PULAK**, El Kitabı, s.60; Rahatsızlık veren davranışlarda bulunan kiracının, KMK m.33'e göre ihtar edilmesi talebiyle açılan davada hasım olacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 01.04.1985 tarihli ve 3537/3644 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.06.2023).

[747] Bkz. İkinci Bölüm, § 11, II, F.

[748] Yarg. 18. HD., 20.01.2000 tarihli ve E:1999/15636-K:2000/408 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.06.2023).

değişse dahi, davaya onun husumeti ile devam edilmelidir. Örneğin kiracı, gürültü çıkararak komşusuna rahatsızlık veriyor ve bu rahatsızlığın giderilmesi ve/veya tazminat talep ediliyorsa, artık bu davaya yeni kiracının/ sınırlı ayni hak sahibinin dahil edilmesi mümkün değildir. KMK m.19, KMK m.23 ve KMK m.24 yönünden ise, somut duruma göre değerlendirme yapılarak yeni hak sahiplerinin davaya dahil edilip edilmeyeceğine karar verilmelidir.

Kişisel hak sahibi, kendisi tarafından meydana getirilmemiş olsa dahi, bağımsız bölümdeki projeye aykırılıktan dolayı açılacak davalarda hasım olmalıdır. Çünkü, dava sonunda verilecek kararın infazı, bu kişinin de durumunu ilgilendirmektedir. Ancak, kişisel hak sahibi, kendisini ilgilendirmeyen taşkınlıklardan doğan masraflardan sorumlu tutulmamalıdır[749].

Kanaatimizce, kısa süreli kiracılar (özellikle de günlük kiralamalar gibi) *devamlı olarak yararlananlar* arasında olmadıkları için KMK'dan doğan davalarda pasif husumet ehliyetine sahip değillerdir. Biz, bu kişilere karşı genel hükümler uyarınca dava açılabileceğini düşünmekteyiz[750].

D- Yönetici

Yöneticinin/yönetim kurulunun, borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi açma yetkisi KMK m.35/i gereğince bulunmaktadır. Buna karşın, kat maliklerinin yapma, yapmama ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklerini ihlali sebebiyle açılacak davalarda yönetici (yönetim kurulu), kural olarak, pasif husumet ehliyetine sahip değildir[751].

KMK m.35/b uyarınca, anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması ve KMK m.35/h uyarınca anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması yöneticinin görevleri arasında yer almaktadır. Bir kat maliki ya da bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişinin, ortak yer sebebiyle zarar görmesi hâlinde açacağı hâkimin müdahalesini talep

[749] **PULAK**, El Kitabı, s.60.

[750] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 2.

[751] **PULAK**, El Kitabı, s.61.

davasında, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltilmesi mümkündür[752]. Örneğin, KMK m.19/1'e göre kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerin bakımını yapmakla yükümlüdürler. Bu yükümlülüğün ihlali sebebiyle meydana gelen zararın tazmini için açılacak davada yönetici davalı olarak gösterilebilir.

Yönetimle ilgili davalarda yönetimin tüzel kişiliği olmadığı için yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin hasım olarak gösterilmesi gerekir[753]. Yöneticiye karşı açılmış bir dava devam ederken yöneticinin değişmesi hâlinde, yeni yöneticinin davaya dahil edilmesi ile yargılamaya devam edilmelidir. Yönetici henüz seçilmemişse, yönetici seçiminin bekletici mesele yapılması veya diğer tüm kat maliklerinin davaya dahil edilmesi uygun olur. Yönetici seçiminin zorunlu olmadığı hâllerde ise davanın tüm kat maliklerine yönetilmesi gerekir.

Eğer yönetici, bizzat kendisi kat maliki ya da bağımsız bölümden ve ortak alanlardan sürekli yararlanan kişi sıfatıyla borç ve yükümlülüklerine aykırı davranıyorsa, bu durumda yöneticinin şahsına karşı açılacak davada, bu kişi yöneticilik görevinden değil, bizzat borç ve yükümlülüğün ihlalinden doğan pasif husumet ehliyetine sahip olacaktır[754].

---

[752] Dava konusu hasarın ortak atık su tesisatının çökmesiyle sigortalı konuta su sirayet etmesinden kaynaklandığı iddia edilmekte olup, davacının talep ettiği tazminat yönünden, davalı apartman yönetiminin, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesi ve sözleşmeden kaynaklanan temsil görevi kapsamında pasif husumet ehliyetinin bulunduğu yönünde bkz. Yarg. 17. HD., 02.07.2020 tarihli ve 1213/4341 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 14.06.2023).

[753] **KARAHCIOĞLU/ ALTIN**, s.884. "*Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden, davanın F1 Sahil Sitesi Yönetimi aleyhine açıldığı anlaşılmaktadır. Davada gerçek ve tüzel kişiler ya da bunların yasal temsilcileri taraf olma ehliyetine sahiptir. Apartman kat malikleri kurulunun (Yönetimin) tüzel kişiliği ve bu nedenle taraf ehliyeti yoktur. Kat maliki olmayan yönetici ve yönetim kurulu aleyhine açılan davanın husumet yönünden reddi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir*.". Yarg. 18. HD., 04.02.2009 tarihli ve 954/1264 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 14.06.2023).

[754] Konumuz dışında olmakla beraber ifade edelim ki, KMK m.38/2 uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali davasında kat maliklerini temsilen yöneticiye (yönetim kuruluna) husumet yöneltilmesi mümkündür. 5711 sayılı Kanun ile KMK'nın 38. maddesine ikinci fıkra eklenene kadar, Yargıtay kat maliklerini temsile yetkili olmayan yöneticiye veya yönetim kuruluna karşı husumet yönetilemeyeceğini kabul etmekteydi. Ancak KMK'nın 38. maddesine eklenen ikinci fıkra hükmü sayesinde, iptal davası olumlu oy kullanan kat maliklerine karşı açılabileceği gibi bu kat maliklerini temsilen yöneticiye karşı da açılabilir. Geniş açıklama için bkz. **AHMET NAR**, "*Kat Malikleri Kurulu*", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XXII, S.1–2, 2018, s.181-182.

E- Zilyetler

Bağımsız bölümlerden yararlanma yetkisi sınırlı ayni ya da nisbi hakka dayanan kişiler dışındaki zilyetlerin pasif dava ehliyetlerinin varlığı, somut duruma göre belirlenmelidir[755]. Örneğin, boşanma veya ayrılık davası üzerine ayrı yaşama hakkına sahip fakat, aile konutunda mülkiyet gibi ayni hakkı veya kira gibi nisbi hakkı olmayan eşin oturmasına karar verilmesi hâlinde, bu eşin de somut olaya göre pasif husumet ehliyetine sahip olduğunu kabul etmek gerekir.

Benzer şekilde, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kimseler arasında sayılmaları hâlinde, bağımsız bölümü kullananların çalışanlarının da sınırlı olarak pasif husumet ehliyetleri bulunmaktadır. Örneğin ev görevlisi, çocuk bakıcısı, resepsiyon görevlisi gibi kişilerin, diğer kat maliklerini rahatsız etmeleri hâlinde, bu kişilerin hâkimin müdahalesini talep davasında davalı olmaları mümkündür. Aynı şekilde, bağımsız bölümden ayni veya nisbi hakka dayanarak faydalananların aile bireyleri de pasif husumet ehliyetine sahiptirler[756]. Ancak, önemle belirtelim ki, bu kişiler, kat maliki ile birlikte yaşıyorlarsa, dava sadece kat malikine karşı açılacağından bu kişilerin pasif husumet ehliyeti olmaz[757].

Birinci Bölümde haksız zilyedin, diğer kat maliklerini rahatsız etmesi, yönetim planı hükümlerine uymaması gibi kat maliklerinin hâkimin müdahalesine konu olan borç ve yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde, *-kısa süreli faydalanan haksız zilyetler hariç olmak üzere-*, bu zilyetleri de bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan kişiler kapsamında saymak gerekeceğini belirtmiş ve bunları borç ve yükümlülüklerden sorumlu tutmuştuk[758]. O hâlde bu kişiler, diğer kat maliklerine zarar vermeleri hâlinde pasif husumet ehliyetine sahip olabilirler mi? Örneğin kiracı,

---

[755] Müdahalenin önlenmesi davasının, malik olmasa bile müdahaleyi fiilen sürdüren işgalci hakkında açılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 14.05.1998 tarihli ve 3812/5593 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 15.06.2023).

[756] Yarg. 18. HD., 21.02.2000 tarihli ve 2017/2206 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 15.06.2023).

[757] Kat maliki dairede oturduğu sürece kat maliki ile birlikte daireyi kullanan diğer kişilerin davada taraf sıfatı bulunmamaktadır. Birlikte oturan aile bireylerinden hangisi tarafından gerçekleştirilirse gerçekleştirilsin, bağımsız bölümden diğer bağımsız bölümlere rahatsızlık veriliyor ise, bu rahatsızlığın giderilmesinin ancak kat malikinden istenebileceği yönünde bkz. Bursa BAM. 4. HD., 07.12.2020 tarihli ve 718/1479 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 15.06.2023).

[758] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, C, 3.

sözleşme hükümlerine aykırı olarak bağımsız bölümü alt kiraya verdiğinde, alt kiracıya karşı hâkimin müdahalesi talep edilebilir mi?

Kanaatimizce bu soruyu, dava açma ehliyetinde olduğu gibi, haksız zilyedin devamlı faydalanan olup olmadığına göre yanıtlamak gerekir. Özellikle saatlik, günlük ya da haftalık alt kiralama (airbnb) yapan alt kiracının, bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kapsamında sayılması mümkün olamayacağı için, bunlara karşı KMK hükümlerine göre değil, genel hükümlere göre dava açmak mümkün olabilir. Uzun süreli alt kiracı gibi haksız zilyetlerin ise, devamlı faydalanan kapsamında yer almasından ötürü hâkimin müdahalesini talep davasında pasif husumet ehliyetine sahip olduklarını kabul etmek doğru olur.

Kapıcı da bağımsız bölümden veya eklentiden devamlı olarak yararlanan bir kişi olduğuna göre bu kişiye karşı hâkimin müdahalesi istenebilir.

F- Dava Arkadaşlığı

Birinci Bölümde açıkladığımız üzere[759], bağımsız bölümden devamlı faydalanan kişiler, kat maliklerinin konumuz kapsamı bakımından özellikle KMK'nın 18, 19, 23 ve 24. maddelerinde belirtilen borç ve yükümlülüklerinden sorumludurlar. Söz konusu hükümlerin ihlali hâlinde KMK m.18/2'deki kural gereği bu kişiler, kat malikleriyle birlikte müteselsil olarak sorumlu olurlar. Yani, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle zarara uğrayanlar, ihlal edilen hükmün niteliği elverdiği ölçüde, sadece kat maliklerine ya da malik dışındaki kişilere karşı hâkimin müdahalesini talep edebilecekleri gibi bunların ikisine de birden dava açabilirler. Her ikisine karşı dava açıldığında davalılar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı söz konusu olur[760].

Örneğin, kiracının çıkardığı gürültü sebebiyle diğer kat maliklerine rahatsızlık vermesi, kiracı ile kat malikinin KMK m.18/2 uyarınca müteselsil sorumluluğunu doğurmaktadır. Zarar gören kat maliki, gürültünün sonlandırılması için dilerse kat malikine ya da doğrudan kiracıya, dilerse ikisine karşı dava açabilir. Fakat, sadece kat malikine dava açması hâlinde, borçlu olan kat malikinin bu borcu ifa etmesi mümkün

[759] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V.

[760] Pasif ihtiyari dava arkadaşlığı hakkında geniş bilgi için bkz. **TANRIVER**, s.598 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.577 vd.; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.479; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.314 vd.

olmayacaktır. Çünkü, gürültüyü çıkaran kat maliki değil, kiracıdır. Dolayısıyla, hâkimin müdahalesi ile verilen kararın icra edilmesi, kiracı yönünden mümkün olmayacaktır. Yargıtay da, kiracı ya da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerin, usul ekonomisi ve işin niteliği gereği kat maliki yanında davaya katılarak taraf teşkilinin sağlanmasına karar vermektedir[761].

KMK m.18/2'deki müteselsil sorumluluk, asıl fonksiyonunu ise tazminat sorumluluğu açısından göstermektedir[762]. Örneğin, kiracının bir borç ve yükümlülüğünü ihlal etmesinden dolayı başka bir kat maliki ya da devamlı faydalanan kişi zarara uğramışsa, açılacak tazminat davasında kiracı ile kat maliki birlikte sorumlu olacaklardır. Davanın sadece kat malikine karşı açılması hâlinde, tazminatı ödeyen kat malikinin, TBK m.167/1 uyarınca zararı meydana getiren kiracıya rücu hakkı doğabilecektir.

Bununla birlikte, KMK m.18/2'deki müteselsil sorumluluk kuralının geniş yorumlanması adaletsiz sonuçlara yol açabilir. Örneğin, haksız zilyedin komşulara verdiği rahatsızlıklardan dolayı kat malikinin müteselsil sorumlu tutulması kabul edilmemelidir. Yine, hakka dayansa dahi bağımsız bölüme zilyet olan kişilerin sebep oldukları -ve kat malikinin önleyemeyeceği- zararlardan doğan sorumluluğun çok geniş tutulması savunulamaz[763]. Bu gibi hâllerde, davanın sadece ihlali gerçekleştiren kişiye karşı açılması daha uygun olur. Buna rağmen, KMK m.18/2 hükmü gereği kat malikinin sorumlu tutulması ve tazminat ödemesi hâlinde, bunun tamamını rücu hakkına sahip olduğu kabul edilebilir[764].

Bağımsız bölümde intifa hakkı bulunması durumunda kat malikinin pasif husumeti somut olaya göre değişebilir. Örneğin, üzerinde intifa hakkı bulunan bir bağımsız

---

761 "*Dosyanın incelenmesinde, dava konusu 29, 30 ve 31 numaralı bağımsız bölümleri kiracı sıfatıyla kullanan kiracının davaya dahil edilmediği anlaşılmıştır. Bu tür davalarda yargılama sonucu verilecek karar kiracının da hukukunu yakından ilgilendirdiğinden mahkemece usul ekonomisi de gözetilerek bağımsız bölümü kullanan kiracının davaya dahil edilip, taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasına girilerek tüm deliller toplanıp oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, taraf teşkili sağlanmadan işin esası hakkında karar verilmiş olması doğru görülmemiştir*.". Yarg. 18. HD., 18.03.2013 tarihli ve 2903/4039 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 17.06.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 15.05.2012 tarihli ve 2968/5672 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.06.2023); Yarg. 18. HD., 23.12.1999 tarihli ve 15162/16705 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.06.2023).

762 **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.295.

763 **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.

764 **GENÇ ARIDEMİR**, s.948.

bölümde oturan kiracının diğer kat maliklerine verdiği zararlardan dolayı kuru mülkiyet hakkına sahip kat malikine dava açılamaması gerekir. Buradaki pasif husumet, sadece kiracı ve intifa hakkı sahibine yöneltilmelidir.

§ 12. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Kat maliklerinin ve bağımsız bölümden devamlı faydalananların borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden açılacak davalarda görevli mahkeme, KMK m.33/1 ve ek madde 1 ile belirlenmiştir. KMK m.33/1'e göre bu tür davaların sulh mahkemesinde görüleceği belirtilmiş, ek madde 1'de ise KMK'nın uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın sulh mahkemelerinde çözümleneceği daha açık bir şekilde ifade edilmiştir. Bu bakımdan, görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu yönünde bir tereddüt bulunmamaktadır[765]. Ayrıca, göreve ilişkin kurallar HMK'nın 1. maddesi gereği kamu düzenindendir[766].

Toplu yapılar açısından görevli mahkemenin tespitinde şu hususa dikkat edilmesi gerekir: Birden fazla parsel üzerinde kurulu olan yapılarda ortaya çıkan uyuşmazlıklarda, KMK hükümlerinin uygulanabilmesi ve dolayısıyla sulh hukuk mahkemesinin görevli olabilmesi için, toplu yapı yönetimine geçilmiş olması gerekir[767]. Eğer geçilmemişse, bu yapılardan kaynaklanan davalar genel hükümlere göre çözüleceğinden asliye hukuk mahkemesi görevli olur[768]. Ancak, tek parsel

---

[765] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.99; Özel olarak görev sulh mahkemesine verildiğine göre asliye mahkemesinin kat mülkiyetinden kaynaklanan davaya bakamayacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 18.03.1983 tarihli ve E:1983/5-99-K:1983/260 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Hizmet akdine son verilen apartman kapıcısının tahliye davasına sulh mahkemesinin bakacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 09.06.1974 tarihli ve E:1974/9-535-K:1974/743 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. HGK., 27.02.1971 tarihli ve E:1969/1118-K:1971/113 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

[766] **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.218; **ÜSTÜNDAĞ**, s.119; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.117; **TANRIVER**, s.153.

[767] **AYDIN TEKDOĞAN**, Sulh Hukuk Davaları, Ankara 2023, s.1204; Yarg. 20. HD., 26.11.2018 tarihli ve E:2017/3182-K:2018/7469 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Ayrıca bkz. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik, RG. 16.08.2008, S. 26969.

[768] Yarg. 5. HD., 24.02.2021 tarihli ve E:2020/1037-K:2021/2146 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Yarg. 20. HD., 18.02.2019 tarihli ve 378/1051 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); A ve B bloklar tek parsel içindeyse davaya sulh hukuk mahkemesin bakacağı, birden fazla parsel içinde ve toplu yapıya geçilmişse görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu, toplu yapıya geçilmediği takdirde asliye hukuk mahkemesi olduğu yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 04.12.2018 tarihli ve E:2017/3023-K:2018/7841 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

üzerinde birden fazla yapının bulunması, görevli mahkemenin değişmesine yol açmayıp dava yine KMK'ya göre çözülür.

KMK ek madde 1'de yetki hususu düzenlenmemiştir. Ancak, KMK m.33/1'de bu davaların anagayrimenkulün bulunduğu yerde görüleceği özel olarak hükme bağlanmıştır. Böylece KMK'da, uyuşmazlığın yaşandığı yer mahkemesi kesin yetkili mahkeme olarak düzenlenmiştir[769]. Örneğin, KMK'dan kaynaklanan tazminat davası için yetkili mahkeme, davalının yerleşim yeri mahkemesi değil, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Ayrıca, kat malikleri ya da bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler, borç ve yükümlülüklerinin ihlali sebebiyle açılacak davalar bakımından yetki sözleşmesi yapamazlar (HMK m.17, m.18).

Görev ve yetkiyi düzenleyen KMK m.33/1 hükmü ve ayrıca ek madde 1 hükmü kamu düzeni ile ilgili olup mahkemece kendiliğinden ve davanın her aşamasında dikkate alınır[770]. Kesin yetki kuralı gereğince, yetkisiz mahkemede açılan davanın her aşamasında yetkisizlik kararı verilebilir. Yine, dava açılmadan önce veya açıldıktan sonra davalının adresinin değişmiş olması, mahkemenin yetkisine etki etmeyecektir[771].

Sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gereken KMK'dan kaynaklanan bir uyuşmazlık ile genel hükümlere göre asliye hukuk mahkemesinde bakılması gereken bir uyuşmazlık hakkında açılan davalar, iki mahkemeden birinde birleştirilemez[772]. Tek bir dilekçe ile açılmışsa da, bu davalar ayrılmalı ve kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlık sulh hukuk mahkemesinde görülmelidir[773].

---

[769] Yarg. 20. HD., 01.10.2018 tarihli ve 4655/6062 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Yarg. 18. HD., 21.03.2016 tarihli ve 3545/4669 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

[770] KMK m.33'teki yetkinin kamu düzeni ile ilgili olup resen dikkate alınması gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 22.01.1993 tarihli ve E:1992/12199-K:1993/374 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

[771] **ÜSTÜNDAĞ**, s.161; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.151; **TANRIVER**, s.259; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.244.

[772] Dava, apartman ortak kullanım alanı olan zemin katta bulunan bir yere yapılan müdahalenin önlenmesi ve ecrimisil istemine ilişkindir. Ecrimisil istemi malvarlığı haklarına ilişkin olduğundan (ecrimisil yönünden) davaya bakma görevinin asliye hukuk mahkemesine ait olduğu yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 12.02.2018 tarihli ve E:2017/4683-K:2018/8218 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

[773] Yarg. HGK., 20.06.2019 tarihli ve E:2017/1275-K:2019/752 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023); Yarg. 18. HD., 08.02.1993 tarihli ve 872/1224 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.06.2023).

§ 13. DAVA AÇMA SÜRESİ

Kat maliklerinin ve bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden açılan davalar bakımından KMK m.33/1'de özel bir zamanaşımı ya da hak düşürücü süre düzenlenmemiştir[774]. Bu konuda bir eksilik eleştirisi yapılabilirse de KMK m.9'un yollamasıyla genel hükümler uygulanmalı ve hâkimin müdahalesine konu uyuşmazlığın niteliğine göre dava açma süresi belirlenmelidir.

Kural olarak, alacak hakları zamanaşımına, yenilik doğuran haklar ise hak düşürücü süreye tabidir[775]. Ancak, kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülük ihlallerinde bu kuralın farklı değerlendirilmesi gerekir. KMK m.33'te konumuz bakımından özel bir dava açma süresi belirlenmemiştir. Bu sebeple, zamanaşımı ya da hak düşürücü süre, hâkimin müdahalesini talep davasına konu olabilecek taleplere göre ayrı ayrı belirlenmelidir. Ancak hemen belirtelim ki, süreklilik arz eden borç ve yükümlülüklerin devamlı ihlali hâlinde, dava açma süresi son ihlalden itibaren başlar. Uyuşmazlık, KMK m.18/1'deki genel kural olan dürüstlük kuralına uyma yükümlülüğünün ihlalinden kaynaklanıyorsa, buradaki dava açma süresinin tespitindeki ölçünün, somut olayın koşulları elverdiği ölçüde TMK m.2 hükmü olması gerekir. Örneğin, üst kattaki komşusunun köpek beslemesine imkânı varken ses çıkarmayan ve dava açmayan kat malikinin uzunca bir süre bekleyip sonradan köpek beslenmesinin yasaklanması için açtığı dava, dürüstlük kuralına aykırılık sebebiyle redde mahkûm olmalıdır. Esasen, davacı kat malikinin sırf davayı geç açması (örneğimizde uzunca bir süre beklemesi gibi) tek başına TMK m.2'ye aykırılık teşkil etmez[776]. Fakat, KMK'da m.18/1'e aykırılıktan doğan davaların belirli bir sürede açılması gerektiği de düzenlenmiş değildir. Bu bakımdan hâkim, müdahale isteminin dürüstlük kuralına uygun bir sürede ileri sürülüp sürülmediğini göz önünde tutarken TMK m.4'teki hakkaniyet ilkesinden yararlanmalıdır. Elbette hâkim, KMK m.18'den

---

[774] **AYBAY/ SANAL**, s.221; **ARCAK**, s.928; **PULAK**, Kanun Açıklaması, s.522.

[775] **SELÂHATTİN SULHİ TEKİNAY/ SERMET AKMAN/ HALÛK BURCUOĞLU/ ATİLLÂ ALTOP**, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt II, İstanbul 1985, s.1383-1384, (*Borçlar Hukuku Cilt II*); **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.249.

[776] **ŞENER AKYOL**, Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul 2007, s.47 vd., (*Çelişki Yasağı*); **ALTAŞ**, s.303 vd.

doğan her dava için bu değerlendirmeyi ayrı ayrı yapacaktır ve temel hukuk ilkelerinden olan "*Neque malitiis indulgendum est*" (Kötülüğe müsamaha edilemez)[777] kuralını dikkate alacaktır.

Müdahale istemi, KMK m.19'daki bakım ve onarım yükümlülüğünün ihlali sebebiyle eski hâle getirme veya KMK m.23 uyarınca bağımsız bölüme giriş izni verilmesi talebini içeriyorsa, burada korunan menfaatin niteliği gereği, kanaatimizce, bir zamanaşımı ya da hak düşürücü süre söz konusu olmamalıdır. Keza, KMK m.24'e aykırı bir şekilde açılan işyerinin kapatılması için açılacak davanın, niteliği gereği zamanaşımı ya da hak düşürücü süreye tabi olmaması gerekir. Belirtmeliyiz ki, ayni hakka dayanan taleplerde de zamanaşımı söz konusu olmayacaktır[778]. Örneğin, gerekli izinler alınmaksızın balkonun odayla birleştirilmesi sebebiyle duvarın yıkılması için açılacak eski hâle getirme davasında zamanaşımı yoktur.

Kanaatimizce, KMK m.9'un atfıyla sürenin tespiti açısından uygulama alanı bulabilecek genel hükümler, alacak ve tazminat davaları için söz konusu olur. Hâkimin müdahalesini talep davasının konusu bir alacak ise, örneğin anagayrimenkulün güçlendirilmesi, bakımı için kat maliklerinin ödemesi gereken bir gider söz konusuysa, bu durumda davanın TBK m.146 uyarınca on yıllık bir zamanaşımına tabi olduğunu söyleyebiliriz[779]. Yine, KMK m.19'dan doğan yükümlülüğünü ihlal eden kat malikinin yerine onarımı yapan veya güçlendirme payını ödeyen kat maliki, vekaletsiz işgörmeden doğan alacağını on yıllık zamanaşımı süresinde talep edebilir (TBK m.146)[780]. Haksız fiilden kaynaklı eylemlerden dolayı açılan tazminat davalarında ise,

---

[777] **HELVACI/ TOPUZ**, s.127.

[778] Ayni hakları koruyan talep ve davalar, bu çerçevede istihkak davası ve elatmanın (müdahalenin) önlenmesi davası zamanaşımına tabi değildir. Bkz. **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.277, s.281; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.279, s.283; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.222, s.224; **ESENER/ GÜVEN**, s.201, s.204.

[779] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, Şerh, s.872; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.751; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt I, s.623; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt II, s.1389. Kat maliklerinin dönemsel olarak ödedikleri ortak giderler bakımından zamanaşımı süresi TBK m.147/1 hükmü uyarınca beş yıldır.

[780] Gerçek vekâletsiz işgörmeden doğan işgören ve işsahibinin alacakları, işlem benzeri oldukları için on yılda zamanaşımına uğrarlar. Bkz. **EREN**, Özel Hükümler, s.922. Gerçek vekâletsiz işgörme hakkında geniş bilgi için bkz. **UTKU SARUHAN**, Gerçek Vekâletsiz İşgörme, Ankara 2018, s.17 vd. Gerçek olmayan vekâletsiz işgörmeden doğan talepler hakkında uygulanacak zamanaşımına ilişkin çeşitli görüşler için bkz. **ECE BAŞ SÜZEL**, Gerçek Olmayan Vekâletsiz İşgörme -Menfaat Devri Yaptırımı, İstanbul 2023, s.7 vd.

TBK m.72 uyarınca iki yıl ve on yıllık zamanaşımı süresi uygulama alanı bulur[781]. Örneğin, KMK m.18/1'e aykırı davranarak zarar veren bir kat malikine ya da KMK m.23 uyarınca lehine izin verilen kat malikinin verdiği zarar açısından açılacak tazminat davasında durum böyledir. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu durumda ceza zamanaşımı uygulanır (TBK m.72/1)[782].

Olması gereken hukuk bakımından, tıpkı kat malikler kurulu kararlarının iptali davaları için 5711 sayılı Kanun ile KMK m.33'te dava açma süresi düzenlendiği gibi, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranarak ortaya çıkan anlaşmazlıklar bakımından açılacak hâkimin müdahalesini talep davası için de bir dava açma süresinin kanunda düzenlenmesi yararlı olabilir.

§ 14. DAVANIN ÖN KOŞULLARI

I- ZORUNLU ARABULUCULUK

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu[783] (HUAK) m.1/2 uyarınca arabuluculuk, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır[784]. HUAK'ın 18/A ve 18/B[785] maddelerinde dava şartı olarak arabuluculuk düzenlemiştir. Madde 18/B'ye göre, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar ile komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.

Konumuz bakımından, kat maliklerinin ve bağımsız bölümden devamlı faydalananların borç ve yükümlülüklerini ihlal etmeleri sebebiyle açılacak hâkimin müdahalesini talep davasında öncelikle arabuluculuğa başvurulması zorunludur.

---

[781] **EREN**, Borçlar Hukuku, s.948; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.72; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.490; **TERCIER/ PICHONNAZ/ DEVELİOĞLU**, s.644; **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.543 vd.; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.953.

[782] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.547; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.496; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.953.

[783] RG. 22.06.2012, S. 28331.

[784] Aynı maddeye göre aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir.

[785] Madde 18/B, 28.03.2023 tarihli ve 7445 sayılı Kanun ile HUAK'a eklenmiş ve 1 Eylül 2023 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir. Bkz. RG. 05.04.2023, S. 32154.

Örneğin, gürültüye son verilmesi istenen kat malikine karşı doğrudan dava açılamaz. Taraflar, uyuşmazlığın arabuluculuk süreciyle çözülmesi için çaba sarf etmelidirler. Burada HUAK'ın 18/A maddesinde detayları belirtilen prosedür uygulanır. Elbette, arabuluculuk sürecinin tarafları, davacı ve davalı olabilecek kişiler dikkate alınarak belirlenir.

Zorunlu arabuluculuk sürecinde HUAK m.18/A'da hüküm bulunmayan hâllerde niteliğine uygun düştüğü ölçüde HUAK'ın diğer hükümleri uygulanır (HUAK m.18/A-20). Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir (HUAK m.18/A-9).

Arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varılırsa, konu mahkeme önüne gelmeden çözülmüş olur. Ancak, taraflar anlaşmaya varamamışlarsa, davacının buna ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine ekleyerek hâkimin müdahalesini isteme hakkı bulunmaktadır. Bu zorunluluğun yerine getirilmemesi hâlinde davacıya bir haftalık kesin süre verilir ve anlaşmama tutanağının mahkemeye sunulması ihtar edilir. Bu sürede de tutanak sunulmaz ise, dava usulden reddedilir (HUAK m.18/A-2).

İfade edelim ki, özellikle konumuz açısından dava şartı arabuluculuk, kat mülkiyeti düzeninin iyi işlemesi ve sorunların hızlı çözülmesi bakımından çok önemli bir yeniliktir[786]. Çünkü, bünyesinde çok sıkı sosyal ilişkileri barındıran kat mülkiyetinde, birbirleriyle her dakika etkileşim içinde olan kişilerin uzlaşarak sorunlarını çözmeleri, toplumsal barışın sürdürülmesinde de rol oynar. Ayrıca, tarafların anlaşmasıyla, zaman ve masraf kaybı önlenerek her kesimin tatmin olacağı bir çözüm üretilmiş olur[787].

[786] Fakat biz, konumuz bakımından arabuluculuğun zorunlu tutulmasını olumlu değerlendirirken kat mülkiyeti ilişkilerinden doğan tüm uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuğa tabi tutulmasının uygun olmadığını düşünmekteyiz. Örneğin, kat malikleri kurulu kararının iptali davası veya arsa payının düzeltilmesi davası zorunlu arabuluculuğun yapısına uygun düşmemektedir. Bu tür uyuşmazlıklar açısından gerek başvuru sürecinde gerekse arabuluculuğun sonunda verilen kararın icrasında çeşitli sorunların yaşanması kaçınılmazdır. Bu tür uyuşmazlıkların doğrudan doğruya dava konusu edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

[787] Benzer yönde bkz. **AYAR**, s.215-216.

Kanaatimizce, arabuluculuk dışında, kendi iradeleriyle istem sonucu elde edebilecekleri konularda olmak kaydıyla, tarafların Av. K.'nın 35/A maddesine göre avukatları ile birlikte uzlaşmaları da mümkündür. Bu durumda, tarafların ve avukatlarının imzaladıkları uzlaşma tutanakları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK)[788] m.38 anlamında ilam niteliğinde belge sayılır[789].

II- KAT MALİKLERİ KURULUNA BAŞVURMA ZORUNLULUĞUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kat maliklerinin kendi aralarında yaşadıkları anlaşmazlıkları, Kat Mülkiyeti Kanununun 32/3. maddesi uyarınca öncelikle kat malikleri kurulunda çözüme kavuşturmaları gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu maddeye göre "*anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır*.". Bu maddede, kat malikleri kuruluna idari nitelikte değil, *yargısal* denebilecek nitelikte kararlar alma yetkisi verilmiştir[790].

Acaba, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan bir kat malikine karşı dava açmadan önce kat malikleri kuruluna başvurmak gerekir mi? Bu sorunun cevabını Yargıtay önceki kararlarında kurula başvurmadan dava açılamayacağı yönünde vermekteydi[791]. Ancak Yargıtay, daha sonraki kararlarında, her koşulda kurula başvurma zorunluluğu yönündeki içtihadından vazgeçerek kat maliklerinin doğrudan doğruya dava açabileceklerine karar vermiştir. Yargıtay, kanun koyucunun KMK m.33 hükmü ile uyuşmazlıkların sürüncemede kalmamasını ve daha hızlı çözülmesini sağlamayı amaçladığına vurgu yapmıştır[792].

---

[788] 09.06.1932 tarihli, RG. 19.06.1932, S. 2128.

[789] **EJDER YILMAZ**, "*Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi*", 75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Ankara 2005, s.843 vd.; **M. SERHAT SARISÖZEN**, Uyuşmazlıkların Alternatif Çözüm Yolları Işığında Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma, Ankara 2011, s.243 vd.

[790] **AYBAY/ SANAL**, s.215.

[791] Yarg. 5. HD., 29.06.1970 tarihli ve 3231/3613 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.07.2023).

[792] Yasa koyucunun amacının, kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkları sürüncemede bırakmamak ve olabildiğince çabuklukla sona erdirmek olduğu, kat malikleri kuruluna başvurmadan açılan davaya

Gerçekten de, Kanun'un doğrudan doğruya mahkemeye başvurma hakkını tanıdığı hâller için kat malikleri kuruluna başvurmak ve bunu dava şartı olarak kabul etmek mümkün değildir[793]. Nitekim, KMK m.33'te mahkemeye başvurma hakkını sınırlayan bir ifade bulunmamaktadır[794]. Ayrıca, kat mülkiyetinden doğan davalar için arabuluculuk zorunlu hâle getirilmiştir. Böylece, taraflar arasında dava öncesi bir anlaşma ihtimali her zaman mümkündür. KMK m.32/3 uyarınca kurula götürülmesi zorunlu olan uyuşmazlıklar ise, doğrudan doğruya dava açma hakkı tanınan hâller dışında kalanlardır[795]. Örneğin, yönetim kurulu kararlarının iptali talebiyle doğrudan dava açılamaz. Bu karara karşı çıkan kat malikleri, öncelikle KMK m.32/3 gereği kat malikleri kuruluna başvurmalı ve bir sonuç alamazlarsa dava açmalıdırlar[796].

§ 15. YARGILAMA USULÜ

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi, borç ve yükümlülük ihlallerden doğan davalarda hangi yargılama usulünün uygulanacağını belirtmemiştir. Maddenin ikinci fıkrasında, hâkimin, ilgilileri dinledikten sonra, derhal kararını vereceği ve kararın tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgili kişiye bildireceği yazmaktadır. Ancak, bunların başlı başına bir usulî özellik olduğu veya bağımsız bir usul sistemi meydana getirdiği söylenemez[797].

---

bakılması gerektiği yönünde bkz. Yarg. HGK., 10.11.1973 tarihli ve E:1972/5-1247-K:1973/868 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.829).

[793] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.131; **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.107.

[794] **AYBAY/ SANAL**, s.215.

[795] Özellikle ortak yerlerde ivedi olmayan ve kat maliklerinin katılımıyla gerçekleşmesi gereken onarım ve değişikliklerin öncelikle kat malikleri kurulunda görüşülmesi gereken hususlar olduğu, kat malikleri kurulunun bu konuda aldığı kararlara karşı, ancak o zaman hâkime müracaat edilebileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 22.06.1998 tarihli ve 6570/7542 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.07.2023).

[796] "*Mahkemece davacının dava dilekçesinde belirttiği ve talep kısmında istediği tüm hususların yönetim kurulunun yapmış olduğu iş ve eylemler olduğu, yönetim kurulu kararlarına karşı doğrudan dava açmak hakkının Kat Mülkiyeti Kanunda düzenlenmediği, öncelikle yönetim kurulu kararlarına karşı kat malikleri genel kuruluna kat malikinin itiraz etmesinin, itirazın red edilmesi hâlinde mahkemeye yönetim kurulu kararlarının iptaline ilişkin dava açılabileceğinin düzenlendiği, davacının kat malikleri genel kuruluna itiraz etmeden mahkemeye iş bu davanın açıldığı anlaşıldığından açılan davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. (...) davacı tarafça yönetim kurulunun aldığı kararlar ve yaptığı işlere yönelik öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulmadığı anlaşıldığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına (...)*". Yarg. 20. HD., 05.07.2017 tarihli ve 1915/6239 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.07.2023); Benzer yönde bkz. Yarg. 18. HD., 07.05.2015 tarihli ve E:2014/19208-K:2015/7771 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.07.2023).

[797] **AYBAY/ SANAL**, s.222.

HMK'nın 316/1-a maddesinde sulh hukuk mahkemesinin görevine giren dava ve işlerin basit yargılama usulü ile görüleceği düzenlenmiştir. KMK m.33/1 ve ek madde 1 uyarınca hâkimin müdahalesini talep davasının özellikle sulh hukuk mahkemesinde görüleceği belirtildiğine göre, bu davada basit yargılama usulünün uygulanacağı hakkında hiçbir kuşku bulunmamaktadır. Yani, bu davalarda HMK'nın 316. ve devamı maddelerinde yer alan basit yargılama usulü uygulanacaktır[798]. Yargıtay da bu yönde içtihat geliştirmiştir[799].

Bu davalarda kural olarak, KMK m.33/2 gereği hâkimin tarafları dinlemek üzere usulüne uygun şekilde duruşmaya davet etmesi zorunludur[800]. Kural olarak, bu davalar çekişmeli yargı işi olduğundan dosya üzerinden karar verilmesi mümkün değildir[801].

§ 16. TALEP VE KARAR

I- TALEPLERİN KAPSAMI VE KARARLARIN NİTELİĞİ

A- Genel Olarak

Bir hak sahibinin hakkı, bu hakka uymak zorunda olanlar tarafından ihlal edilince, hakkın korunması ve buna bağlı olarak hak sahibinin talepleri gündeme gelir[802]. Kat Mülkiyeti Kanunu m.33/1, borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi yüzünden zarar gören kat malikinin hâkimin müdahalesini talep davasını açabileceğini düzenlenmiş, ancak müdahaleye konu taleplerin neler olabileceğini belirtmemiştir. Diğer bir ifadeyle, madde hükmü, hâkimin müdahalesi sonucu gündeme gelecek yaptırımların neler olacağını açıklamamıştır. KMK m.33/3'te, hâkimin kararını yerine getirmeyenlere idari para cezası verileceği ve şartları oluştuğu takdirde KMK m.25 uyarınca kat mülkiyetinin devrinin istenebileceği belirtilmiş ise de, her iki yaptırım,

---

[798] Basit yargılama usulünün özellikleri için bkz. **KURU/ ARSLAN/ EJDER**, Medeni Usul, s.733 vd.; **TANRIVER**, s.1207 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.788 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, 833 vd.

[799] Yarg. HGK., 27.02.1971 tarihli ve 1118/113 sayılı kararı (**KARAHACIOĞLU/ ALTIN**, s.855).

[800] Ancak hâkimin müdahalesini talep davasına konu olmasına rağmen yöneticinin mahkemece atanmasında, KMK m.34/6'da "*mümkünse diğer kat malikleri de dinlendikten sonra*" karar verileceğinden, bunların mutlaka dinlenmesi zorunlu tutulmamıştır. Ayrıca bu dava hasımsız olarak görülür. Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Dördüncü Bölüm, § 26, II.

[801] Yarg. 20. HD., 21.05.2019 tarihli ve 1421/3571 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.07.2023).

[802] **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.324.

kararın içeriği ile ilgili olmayıp, kararın icrasına veya icrasının kolaylaştırılmasına yönelik getirilmiş düzenlemelerdir[803].

TMK m.5 uyarınca, Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanacağı için söz konusu hükümler, kat mülkiyeti ilişkilerine de uygulanacaktır. Aynı şekilde, KMK m.5, kat mülkiyeti ilişkilerinde genel hükümlerin uygulama alanını belirleyen diğer bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu, talep kavramını tanımlamamış, bunu öğreti ve uygulamaya bırakmıştır[804]. Oysa BGB'de talep (*Anspruch*), "*başkasından bir şey yapması veya yapmamasını isteme hakkı*" şeklinde ifade edilmiştir (BGB § 194)[805]. Talepler, istenilen hukuki korumanın niteliğine göre medeni usul hukuku açısından çeşitli davaların konusu olurlar ve farklı sınıflandırmalara göre değişik isimler alırlar[806]. Biz ise aşağıda, konumuzun ilgisi bakımından eda davaları, tespit davaları ve inşaî davalara dayalı üçlü ayırımda, talep ve nihai kararların niteliğine ilişkin değerlendirmelerimizi yapacağız.

B- Aynen İfa ve Tazminat

Kanun koyucu, KMK m.18'de açıkça ifade etmese de, aynen ifa talebine ve dolayısıyla aynen ifa davasına m.33/1 hükmü ile KMK'da yer vermiştir. Ancak, kat malikleri arasında yaratılmış borç ilişkisi, klasik borç ilişkisinden farklılık göstermektedir. Burada alacaklı ve borçlu ayrımı kat maliklerinin şahsında (ve bu arada bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerde) toplanmaktadır. Borç ve

---

[803] **AYBAY/ SANAL**, s.223.

[804] **EREN**, Borçlar Hukuku, s.79. Talep yetkisi alacak hakkının özünü oluşturur. Alacak ve talep kavramlarının birbiriyle ilişkisi öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre alacak kavramıyla talep kavramı, biri diğeri yerine kullanılabilen eş anlamlı kavramlar olup bunlar arasında bir ayırım yapmaya gerek yoktur. Bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s.46 vd.; **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.30. Bazı yazarlara göre ise alacak ve talep kavramları birbirlerinden farklı kavramlardır. Bazı hukuki ilişkilerde bir alacak hakkı mevcut olmadığı hâlde bir talep hakkı vardır. Özellikle ayni haklar, miras ve aile hukuku haklarıyla kişilik haklarından bir alacak hakkı değil sadece bir talep hakkı doğar. Geniş anlamda talep hakkı, alacak hakkını da içeren ve ondan daha geniş olan, üçüncü bir kişinin davranışına yönelik her türlü dava edilebilir haktır. Bkz. **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt I, s.17-18; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt I, s.14-15.

[805] https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__194.html.

[806] Dava kavramı ve teorisi hakkında geniş bilgi için bkz. **ÜSTÜNDAĞ**, s.214 vd.; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.205 vd.; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.178 vd.; **TANRIVER**, s.497 vd.

yükümlülüğünü ihlal eden kat malikine karşı, diğer kat malikleri edimin niteliğine göre aynen ifa talepli bir dava açabilirler. Bu durumda, borçlar hukuku genel teorisi ile para borçlarında TBK m.112; yapma ve yapmama borçlarında TBK m.113[807] hükmü uygulama alanı bulabilir[808].

KMK m.18'de kat malikleri, borç ve yükümlülüklere uymaları konusunda karşılıklı olarak yükümlü tutuldukları hâlde burada klasik borç ilişkisindeki gibi tam iki tarafa borç yükleyen karşılıklı (*sinallagmatik*) bir ilişki söz konusu değildir. Dolayısıyla, işin niteliği elvermediği için kat malikleri arasında TBK m.97 hükmü uygulanmaz. Başka bir ifadeyle, hâkimin müdahalesini talep davasını açabilmek için kat malikinin, önce kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekmez[809]. Örneğin, gürültü çıkaran bir kat maliki, yine gürültü çıkaran diğer kat malikine karşı dava açtığında, önce kendi gürültüsüne son vermesi ve ardından talepte bulunması yönünde bir savunma ile karşılaşamaz. Çünkü, KMK'da her bir kat malikinin borcu, diğerinin kendi borcuna uyup uymamasından bağımsız bir şekilde düzenlenmektedir.

Borç ve yükümlülüğünü ihlal eden kat malikine karşı aynen ifa talep edilebilirse de borcun ifasının imkânsız olması hâlinde, artık ifa talebinin anlamı yoktur[810]. Örneğin, KMK m.18'e aykırı olarak, belirlenen saatler dışında çöplerini kapı önüne koyan kat malikine karşı dava açılacağı sırada kat malikleri kurulunca çöp toplama saatlerinin değiştirilmesi hâlinde, artık mahkemeden davalının daha önceden belirlenen saatlerde çöplerini kapı önüne koyması gerektiğine karar verilmesini talep etmek anlamsızdır. O hâlde, dava açmayı düşünen kat malikinin, söz konusu aykırılıkları sebebiyle borçlu kat malikinden ifa yerine tazminat talep etmesi mümkün olabilecektir[811]. Örneğin, akşam saatlerinde toplanan çöpleri, belirlenen saat aralığına aykırı olarak gündüz

---

[807] TBK m.113/1'te düzenlenen nama ifanın hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır. Buradaki tartışmalar cebri icra görüşü, ifa görüşü, tazminat görüşü ve ikame değer teorisi çerçevesinde yapılmaktadır. Konu hakkında geniş bilgi için bkz. **ŞİRİN AYDINCIK**, Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları Özellikle TBK m. 113/I Nama İfa, İstanbul 2013, s.87 vd.

[808] **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.325-326.

[809] **AYAR**, s.16.

[810] **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt I, s.392.

[811] **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt I, s.404; Borçlunun sorumluluğunu gerektiren ve gerektirmeyen sonraki imkânsızlık hakkında geniş bilgi için bkz. **RONA SEROZAN**, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt), İstanbul 2014, s.184 vd.

saatlerinde kapı önüne koyan ve saatlerce kötü koku yanan kat malikinin bu davranışından zarar gören kat maliki, çöp toplama saati değiştiği için sadece tazminat talep edebilir.

Aynen ifa davası açılabildiğine göre, ihlal edilen borç ve yükümlülüğün niteliği elverdiği ölçüde borçlu kat malikinden gecikme tazminatının da talep edilebilmesi mümkün olabilir[812]. Örneğin, üst kattaki bağımsız bölümden sızan pis suların önlenmesi ve eskiyen boruların tamiri için kat maliki, kendi bağımsız bölümüne belirli bir tarihte girilmesini karşılıklı olarak alt kat maliki ile kararlaştırdığı hâlde o tarihte bağımsız bölümünde olmadığı için boruların onarımı yapılamamış ve alt katta meydana gelen zarar artmış olabilir. Temerrüt koşullarının oluşması üzerine, borçlu kat maliki gecikmeden doğan zararı aynen ifa yanında tazmin etmelidir. Burada aynen ifanın konusu, üst kattaki bağımsız bölüme giriş izni verilmesidir (KMK m.23).

Doğal olarak, TBK m.118'in uygulanabilmesi için borçlu kat malikinin kusurlu olması gerekir. Nitekim TBK m.118'de temerrüde düşen borçlunun, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcun geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlü olduğu hükme bağlanmıştır. Kusurun ispatı açısından yükümlü kişi, alacaklı kat maliki (örneğimizde alt kattaki malik); kusursuzluğun ispatında ise yükümlü kişi, borçlu kat maliki (örneğimizde üst kattaki malik)'dir. Borçlu kat malikinin temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat ederek ortaya çıkan zarardan kurtulabilmesi mümkündür (TBK m.118).

Kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülük ihlallerinde, komşuluk hukukunun öngördüğü yaptırımların gündeme gelmesi de kaçınılmazdır. Yargıtay, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklara TMK m.737 ve m.730'da belirtilen yaptırımların uygulanabileceğini, bu çerçevede örneğin eski hâle getirmeye, tehlikenin giderilmesine veya tazminata karar verilebileceğini belirtmektedir[813]. Görüldüğü üzere, TMK'dan doğan talepler de aslında aynen ifa davasının konusunu oluşturmaktadır.

---

[812] Benzer sonuca kat irtifakından doğan borçların türüne bağlı olarak da varılmaktadır. Konu hakkında geniş açıklamalar için bkz. **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.329.

[813] Yarg. 5. HD., 01.03.1976 tarihli ve 22/2345 sayılı kararı (YKD. 1977/4, s.493); **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.96-97.

KMK'dan doğan ve zarar gören kat malikinin mülkiyet hakkına müdahale oluşturan bir borç ve yükümlülüğün ihlal edilmesi hâlinde, bu kişi TMK m.683/2 uyarınca haksız elatmanın (müdahalenin) önlenmesini de dava edebilir. Mülkiyet hakkına dayanan bu talep, ayni talep; dava ise ayni bir davadır[814].

Kat maliklerinin maddi ve manevi tazminat talepleri bakımından TMK m.730 ile TBK m.112 ve m.113 yanında TBK m.49 ve devamı hükümlerinin uygulama alanı bulacağında şüphe bulunmamaktadır.

Buraya kadar saydığımız tüm talepler, usul hukuku açısından eda davasının konusunu oluştururlar. Zira, eda davasında davacı kat maliki, hâkimin müdahalesi ile davalı kat malikinin bir şey vermeye, yapmaya ya da yapmaktan kaçınmaya mahkûm edilmesini talep eder (HMK m.105)[815].

C- Taşınmazın Tahliyesi

Hâkimin müdahalesini talep davasının konusu tahliye de olabilir. Bu davada, şartları mevcutsa mahkemece taşınmazın tahliyesine karar verilebilmektedir[816]. Esasen, konut ve çatılı işyerleri bakımından kiraya verenin tahliye talebi; kural olarak[817] dava yoluyla kullanılması gereken, kira ilişkisini sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir hak, tahliye davası bozucu yenilik doğuran bir dava, tahliye kararı da bozucu yenilik doğuran bir karardır[818]. Acaba, kira ilişkisinin bir tarafı olmayan kat malikinin hâkimin müdahalesini talep davasındaki tahliye talebinin hukuki niteliği yine aynı mıdır? Yani, bu tip bir dava, bozucu yenilik doğuran bir dava mıdır yoksa bir eda davası mıdır?

---

[814] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.283.

[815] Eda davaları hakkında geniş bilgi için bkz. **TANRIVER**, s.623-624; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.308 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.246 vd.; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.183.

[816] Hayvanların tahliyesi ya da konuttan uzaklaştırılması hakkında bkz. Birinci Bölüm, § 7, I, A, 2.

[817] Kural olarak dememizin sebebi TBK m.316 hükmüdür. Bu hükme göre kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracı bu yükümlülüğe aykırı davranırsa kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak kiracıya ihtar eder. Bu ihtara rağmen kiracı aykırılığı gidermemişse sözleşme feshedilmiş olur. TBK m.316'nın uygulaması hakkında geniş bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU**, Özel Hükümler, s.251 vd.; **EREN**, Özel Hükümler, s.366 vd.; **KOÇAK DİKER**, s.210 vd.; **ARPACI**, Kira Hukuku, s.136 vd.; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s.312 vd.; **YAVUZ**, s.727 vd.

[818] **MURAT DOĞAN**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Dördüncü Bölüm: Kira Sözleşmesi), Ed: M. Turgut Öz, Ankara 2023, s.312, s.314.

Kanaatimizce, kira ilişkisinden bağımsız ve kiraya veren dışında bulunan bir kat malikince KMK'ya dayanılarak açılan ve tahliye talebini içeren hâkimin müdahalesini talep davası da, usul hukuku bakımdan inşaî (yenilik doğuran) bir davadır. Tahliye hükmü ise inşaî (yenilik doğuran) bir karardır. Bu tür davalarda, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir. Yani, bu dava ile, KMK hükümlerini ihlal eden kiracının kiracılık sıfatı TBK hükümlerine göre değil, KMK hükümlerine göre sona erdirilmesi istenilmektedir. Yenilik doğuran kararın ortaya çıkardığı sonuç, kural olarak geçmişe etkili değildir (HMK m.108)[819]. Bu davanın eda davası olamamasının nedeni ise, bize göre, bu davada, kiracının borç ve yükümlerine uygun olarak bağımsız bölümü kullanması değil, bizzat kiracının bağımsız bölümü kullanmaması talep edilmektedir. Yani, kiracının KMK hükümlerine uygun davranması, başka bir ifadeyle müdahalenin önlenmesi ve/veya eski hâle getirme istenmemektedir. Böyle olunca, mahkemece verilen tahliye kararı bir eda hükmü değil, inşaî bir hüküm olur.

D- Tespit ve Davaların Yığılması

Hâkimin müdahalesini talep davasına konu olabilecek bir diğer husus, tespit talebi olabilir. Tespit davası, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesini içerebilir (HMK m.106)[820]. Örneğin, 6306 sayılı Kanun'a göre riskli bulunan anataşınmazın KMK m.19/2 uyarınca riskli yapı kapsamında kalıp kalmadığının ve/veya güçlendirilmesinin mümkün olup olmadığının tespit edilmesi böyledir. Bu durumda, açılan hâkimin müdahalesini talep davası bir tespit davası olarak görülür[821].

---

819 İnşaî davalar hakkında geniş bilgi için bkz. **TANRIVER**, s.626 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.320 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.260 vd.; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.402.

820 Tespit davaları hakkında geniş bilgi için bkz. **TANRIVER**, s.624-625; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.315 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.254 vd.; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.184.

821 "*Dava dilekçesinde; riskli yapıdır şerhi bulunan ve boşaltma ve yıkım için belediyece süre verilmiş ana taşınmazın karar kesinleşinceye kadar muhafazası için ihtiyati tedbir kararı verilmesi, riskli yapı kapsamında kalıp kalmadığının tespit edilmesi, risk mevcut ise anayapının güçlendirme ile muhafaza imkanının bulunup bulunmadığının tespit edilmesi, ana yapının muhafazası için güçlendirilme zaruretinin bulunması hâlinde ise KMK 19. maddesi gereğince güçlendirme yapmak için taraflarına yetkisi verilmesi talep edilmiş, mahkemece taşınmazlar hakkında usulüne uygun olarak düzenlenen riskli yapı tespit raporu ve yıkım kararlarına karşı yargılama sonuçlanıncaya kadar yıkımın*

Davacı kat malikinin açtığı davada birden fazla talebi de olabilir. Örneğin, davacı kat maliki müdahalenin önlenmesi talebi yanında durumun eski hâle getirilmesini ve/veya zararının giderilmesini talep edebilir. Bu durumda usul hukuku bakımından davaların yığılması (objektif dava birleşmesi) söz konusu olur (HMK m.110)[822].

Davacı kat malikinin, davalıya karşı birden fazla talebini aralarında aslilik-ferilik ilişkisi kurarak aynı davada ileri sürmesi hâlinde ise, ortada bir terditli (kademeli) dava söz konusu olur. Bu hâlde hâkim, önce davacının asli talebini inceleyecek, esastan ret kararı verecek durumdaysa feri talebini inceleyecektir (HMK m.111)[823].

E- İhtiyati Tedbir

Acaba, hâkimin müdahalesini talep davasında davacı ihtiyati tedbir talep edebilir mi? Örneğin, bir bağımsız bölüme sızan suların önlenmesi için KMK m.23 uyarınca üst kattaki bağımsız bölüme girilmesi gerektiği hâlde, bir sebepten ötürü giriş izni verilmemiş olabilir. Bu durumda, hâkimin müdahalesini talep davası sonuçlanıncaya kadar tedbiren giriş izni verilmesi talep edilebilir mi? Yoksa, bizatihi dava konusu edilen bir talep için yargılama yapılıp ardından nihai kararı mı ve hatta kararın kesinleşmesini mi beklemek gerekir? Çünkü ihtiyati tedbir verildiği vakit, zaten giriş izni de verilmiş ve gerekli onarım yapılmış, dolayısıyla mahkemenin nihai kararına ihtiyaç kalmamış olacaktır[824].

---

engellenmesi yürütmenin durdurulması talepli davalar ancak kararı veren idareye karşı açılabilecek olup davaya bakma görevi de idare mahkemelerinin görevi olduğundan davanın reddine karar verilmiştir. 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununda idari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırları sınırlı sayı prensibine göre belirlenmiştir. Hal böyle olunca, tespit talepleri içeriği itibariyle idari yargının görev alanına girse bile, görev hususu kamu düzenini ilgilendirdiğinden ve de sınırlı sayı prensibine göre idari yargıda açılabilecek dava türleri arasında tespit talebi bulunmadığından tespite ilişkin talepler adli yargıda görülecek ve karara bağlanacaktır. Dosya içerisindeki bilgi belge ve beyanlara göre dava tespite ilişkindir. Bu nedenlerle, davanın görülerek esasa ilişkin karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.". Yarg. 20. HD., 02.05.2017 tarihli ve 3413/3827 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 12.07.2023).

[822] Davaların yığılması (objektif dava birleşmesi/kümülatif dava yığılması) hakkında geniş bilgi için bkz. **BUDAK/ KARAASLAN**, s.152; **TANRIVER**, s.699-671; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.327; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.268-270.

[823] Terditli davalar hakkında geniş bilgi için bkz. **BUDAK/ KARAASLAN**, s.153; **TANRIVER**, s.671; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.324-325; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.263 vd.

[824] Verilen tedbir kararının "dava sonucunu öne alacak" bir sonuç doğurmaması gerekir. Bu kural öğretide ve uygulamada "*asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte olmama*" şeklinde ifade edilmektedir. Bkz. **MUSTAFA GÖKSU**, "*Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre İhtiyati Tedbirin Uygulanmasını Talep Etme Zorunluluğu*", DEÜHFD, Yıl 2014, Cilt 16, Özel Sayı, s.1261.

İhtiyati tedbir, kesin hükme kadar devam eden yargılama süresince, davacı ya da davalının, dava konusu ile ilgili olarak hukuksal durumunda meydana gelebilecek zararlara karşı öngörülmüş, geçici nitelikte, geniş veya sınırlı olabilen hukuki korumadır[825]. Niteliğine uygun düştüğü ölçüde çekişmesiz yargı işlerinde de ihtiyati tedbir kararı verilebilir (HMK m.389/2)[826].

Mahkemece ihtiyati tedbir kararı verildiğinde, tedbir isteyen tarafın, kararın kendisine tefhim veya tebliğinden itibaren bir hafta içerisinde uygulanmasını talep etmesi zorunludur. Bu süre içerisinde kararın uygulanması talep edilmediği takdirde tedbir kararı kendiliğinden ortadan kalkar (HMK m.393/1). Tedbir kararını uygulayacak merci ise HMK m.393/2'de belirtilmiştir. Buna göre, "*tedbir kararının uygulanması, kararı veren mahkemenin yargı çevresinde bulunan veya tedbir konusu mal ya da hakkın bulunduğu yer icra dairesinden talep edilir. Mahkeme, kararında belirtmek suretiyle, tedbirin uygulanmasında, yazı işleri müdürünü de görevlendirebilir*.". Dolayısıyla, mahkeme ihtiyati tedbir kararında aksini belirtmediği sürece kararın icrası için görevli merci icra dairesi olur. İcra müdürü, tedbir kararının içeriğini dikkate alarak hacizdeki hükümlere göre (İİK m.80) ihtiyati tedbir kararını yerine getirir ve gerektiğinde HMK m.393/3 ve İİK m.81 hükümleri uyarınca kolluk kuvvetlerinden yardım alabilir[827].

Hâkimin müdahalesini talep davasında, talep sonucunun hükümden önce güvence altına alınmasını gerektiren zorunlu bir sebep olması hâlinde, kanaatimizce, talebin niteliği elverdiği ölçüde ihtiyati tedbire karar verilebilmelidir. Yukarıdaki örneğimizden hareketle, gecikme sebebiyle zararın artmasını önlemek için giriş izni

---

[825] İhtiyati tedbir hakkında geniş bilgi için bkz. **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.402 vd.; **BUDAK/ KARAASLAN**, s.340 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.634 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.995 vd.; Öğreti ve uygulamada kabul edildiği üzere ihtiyati tedbirler konuluş amacına yönelik olarak teminat amaçlı ihtiyati tedbirler, ifa (veya eda) amaçlı ihtiyati tedbirler ve düzenleme amaçlı ihtiyati tedbirler olarak sınıflandırılmaktadır. Bu konuda geniş açıklamalar için bkz. **EJDER YILMAZ**, Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri, Cilt I, Ankara 2001, s.170; **GÖKSU**, s.1260-1261.

[826] HMK m.389'a göre, "*mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir. Birinci fıkra hükmü niteliğine uygun düştüğü ölçüde çekişmesiz yargı işlerinde de uygulanır.*".

[827] **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.638. Tedbirin icrasının ilamların icrası hükümlerine göre yerine getirilemeyeceği yönünde bkz. **GÖKSU**, s.1268.

verilerek gerekli onarımın yapılmasına yönelik ihtiyati tedbir kararı verilmelidir. Bu hâlde, davacı kat malikinin davasındaki haklılığını yaklaşık olarak ispat etmesi gerekir (HMK m.390/3). Ancak örneğin, gürültü çıkaran kat malikine karşı açılan davada, talep konusu yargılamayı gerektirdiği için ihtiyati tedbir kararı verilmemelidir[828]. Bununla birlikte, uygulamada mahkemelerin hâkimin müdahalesi davalarında ihtiyati tedbir kararı vermedikleri de görülmektedir.

Görüldüğü üzere, KMK'dan doğan borç ve yükümlülükler çok çeşitli anlaşmazlıklar doğurmaktadır. Bu bakımdan, hâkimin müdahalesini talep davasında ileri sürülebilecek talepler, ihlal edilen borç ve yükümlülüğün türüne göre değişkenlik göstermektedir. Bu davada sıklıkla uygulama alanı bulan talepler aynen ifa, müdahalenin önlenmesi, eski hâle getirme, tehlikenin giderilmesi, tahliye, uyarı ve tazminat talepleridir. Biz de kat mülkiyetindeki yansımaları açısından bu talepleri konu eden davaları aşağıda ayrı ayrı ele alacağız.

II- TALEPLE BAĞLILIK VE KESİN HÜKMÜN ETKİSİ

Hâkim, Kat Mülkiyeti Kanununun 33/2. maddesi gereği, ilgilileri dinledikten sonra, delillerini serbestçe takdir edecek, ardından KMK'ya ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyete göre derhal davacının talebini kabul veya reddeder. Bu başlık altında hâkimin, takdir yetkisini kullanarak veya davacının talebini hakkaniyete aykırı görmesi sebebiyle talep dışına çıkarak farklı bir karar vermeye yetkili olup olmadığını inceleyeceğiz.

Bilindiği üzere, medeni usul hukukunda, kural olarak tasarruf ilkesi geçerlidir[829]. HMK m.24/1 uyarınca hâkim, iki taraftan birinin talebi olmaksızın, kendiliğinden bir davayı inceleyemez ve karara bağlayamaz. Aynı şekilde, kural olarak[830] çekişmeli

[828] Kararların icrasında yaşanan sorunlar ile ilgili bkz. Üçüncü Bölüm, § 21, III.

[829] Tasarruf ilkesi hakkında geniş bilgi için bkz. **NEDİM MERİÇ**, "*Medeni Yargılama Hukukunda Tasarruf ve Taleple Bağlılık İlkesinin Kapsamı ve Bazı Güncel Kararların Değerlendirilmesi*", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi MİHBİR Özel Sayısı, Cilt 4, Sayı 2, Yıl:2014, s.23 vd.; **BİLGE**, Medenî Yargılama, s.232 vd.; **ÜSTÜNDAĞ**, s.196; **KARSLI**, s.228 vd.; **TANRIVER**, s.387 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.161-162; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.156 vd.

[830] HMK m.26/2 gereğince hâkimin, tarafların talebiyle bağlı olmadığına ilişkin kanun hükümleri saklıdır.

yargıda hâkim davacının talebinden fazlasına da karar veremez[831]. HMK m.26/1'e göre hâkim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Duruma göre, talep sonucundan daha azına karar verebilir. Yargıtay da, hâkimin bu dava açısından talepten fazlaya veya farklı yönde bir hüküm veremeyeceğini içtihat etmiştir[832]. O hâlde hâkim, takdir yetkisini kullanarak davacı kat malikinin isteminden farklı bir karar veremez. Hâkim, taleple bağlılık ilkesi geçerli olduğu için davacı kat malikinin talebini kısmen veya tamamen ya kabul eder ya da reddeder.

Diğer taraftan, kural olarak hâkimin müdahalesini talep davasında verilen kararlara karşı kanun yoluna başvurulabilir[833]. Hâkimin verdiği nihai karara karşı başvurulabilecek bir kanun yolunun kalmaması (veya karara karşı kanun yolunun açık olmaması) hâlinde hüküm şekli anlamda kesinleşir[834]. Ancak, hâkimin müdahalesini talep davası sonucu verilecek kararın maddi anlamda kesinleşmesi açısından irdelenmesi gereken birkaç husus bulunmaktadır. Maddi anlamda kesin hüküm, karara bağlanmış talebin tekrar dava edilememesi ve daha sonra açılan davada bağlayıcı olması sonucunu doğurur[835]. Kesin hüküm sadece davanın taraflarını bağlar. Müteselsil borçlulardan biri veya birkaçı ile alacaklı arasında yahut müteselsil alacaklılardan biri veya birkaçı ile borçlu arasında oluşan kesin hüküm, diğerleri hakkında geçerli değildir (HMK m.303/5). Öyleyse, maddi anlamda kesin hükmün kat

---

831 Taleple bağlılık ilkesi hakkında geniş bilgi için bkz. **MERİÇ**, s.34 vd.; **BİLGE**, Medenî Yargılama, s.230 vd.; **ÜSTÜNDAĞ**, s.197; **TANRIVER**, s.447-449; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.167; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.166 vd.

832 Davacı, dava dilekçesinde davalıya ait köpeğin, site ortak kullanım alanından uzaklaştırılmasını ve ortak kullanım alanlarına müdahalenin önlenmesini istediği hâlde, talep aşılarak davalının bağımsız bölüm ve eklentilerinde de köpek beslemekten menedilmesine ve köpeğin anataşınmazdan uzaklaştırılmasına karar verilmesinin doğru olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 24.11.2014 tarihli ve 7777/16709 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 20.07.2023); Dava dilekçesinde yalnızca çekme katın tam kata çevrilmesi ve çatı katın dubleks hâle getirilmesi nedeniyle elatmanın önlenmesi ve projeye uygun eski hâle getirme istenmiş olmasına göre, davacının talebi de aşılarak beşinci kat ve üstündeki çatı arası katın yıktırılmasına karar verilmesinin HMK m.26 (HUMK m.74)'ya aykırı olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 14.11.2000 tarihli ve 10146/12199 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.07.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 10.04.2003 tarihli ve 1143/2923 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.07.2023).

833 Kanun yolları hakkında geniş bilgi için bkz. İkinci Bölüm, § 18.

834 **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.309; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.654-655; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.736.

835 **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.310 vd.; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.656 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.738 vd.

mülkiyetinden doğan borç ilişkileri açısından birtakım yansımaları olduğunu söyleyebiliriz. İlk olarak, örneğin üst kat komşusu olan kiracının çıkardığı gürültüden rahatsız olan kat malikinin, KMK m.18/2 uyarınca sadece üst kat malikine karşı dava açması ve lehine karar verilmesi, kiracı açısından kesin hüküm teşkil etmez. Bu sebeple, zarar gören kat malikinin, kiracıya da dava açması ve bir karar alması gerekir[836]. Başka bir yansıma olarak, zarar gören aynı kat malikinin, kiracıya karşı açtığı gürültünün önlenmesi talepli davada lehine verilen karar, kiracının daha sonraki gürültüleri açısından kesin hüküm oluşturmaz. Bu sebeple, mağdur kat malikinin tekrar dava açması ve/veya Üçüncü Bölümde değineceğimiz hâkimin kararına uyulmaması hâlinde ortaya çıkan haklarını kullanması gerekir. Dolayısıyla, kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülük ihlallerine dayalı verilen mahkeme kararları, aynı tür sonraki ihlaller açısından her zaman maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez. Maddi anlamda kesin hüküm, asıl etkisini kanaatimizce tazminat kararlarında gösterecektir. Örneğin, kiracı aleyhine açılan davada verilen ve maddi anlamda kesinleşmiş bulunan tazminat hükmü, KMK m.18/2 uyarınca müteselsil sorumlu olan kat malikine karşı açılacak davada da etkisini gösterir.

III- TALEPLERİN İNCELENMESİ

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde, hâkimin "*ilgilileri dinledikten*" sonra "*derhal kararını vereceği*" belirtilmektedir. Bu durumda, hâkim yöntemince gerekli inceleme ve araştırmasını yapmalı ve neticesinde bir karar vermelidir[837]. Aslında, medeni usul hukuku bakımından çekişmeli yargılamalarda taraflarca getirilme ilkesi mevcuttur[838]. Bu ilke uyarınca, kural olarak, deliller taraflarca gösterilir ve hâkim delillere kendiliğinden başvuramaz (HMK m.25/2)[839]. O hâlde, KMK m.33'te yer alan *hâkimin ilgilileri dinlemesi*ne ilişkin görev ve yetkisini nasıl anlamak gerekeceği

---

[836] Yargıtay, usul ekonomisi ilkesi uyarınca, sadece kat malikine karşı yönetilen davaya, kararın icrasında yaşanabilecek sorunların önlenmesi amacıyla kiracının (ya da diğer ayni/şahsi hak sahiplerinin) dahil edilmesi gerektiğine karar vermektedir. Bkz. Birinci Bölüm, § 7, V, E.

[837] **ARCAK**, s.916; **GERMEÇ**, s.820.

[838] Taraflarca getirilme (hazırlama) ilkesi hakkında geniş bilgi için bkz. **ÜSTÜNDAĞ**, s.197; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.336; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.162; **KARSLI**, s.233 vd.; **TANRIVER**, s.392 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.164; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.159 vd.

[839] Ancak örneğin, HMK m.169/1 uyarınca hâkim kendiliğinden de isticvaba karar verebilir. Aynı şekilde keşfe ve bilirkişi incelemesine resen karar verebilir.

sorunu ortaya çıkar. Acaba, taraflar delil listesinde tanık göstermese, hâkim kendiliğinden tanık dinleyebilir mi ya da taraflar ikinci bir tanık listesi sunabilir mi?

KMK m.33'te ifade edilen "*ilgililer*" ifadesinden, davanın tarafları dışında kalan kişileri anlamak gerekir. Bu bakımdan hâkimin, kararını vermeden önce mutlaka dava konusu ile ilgili bilgi ve görgüsü olan kişileri dinlemesi gerekir. Basit yargılama usulüyle görülen hâkimin müdahalesini talep davasında, bize göre, taraflarca getirilmesi ilkesinin, kendiliğinden araştırma ilkesi tarafından kısmen de olsa sınırlandırıldığı söylenebilir. Esasen, kendiliğinden araştırma ilkesinde hâkim, davanın ispatı için gerekli bütün delillere kendiliğinden başvurabilmekte ve taraflar ikinci bir tanık listesi de sunulabilmektedirler[840]. Oysa, KMK m.33'te açıkça bu davada kendiliğinden araştırma ilkesinin uygulanacağı düzenlenmiş değildir. Bu bakımdan, hâkimin müdahalesini talep davasında kendiliğinden araştırma ilkesi sınırlı bir şekilde mevcut olup, hâkimin ilgilileri, yani tanıkları dinlemeden karar vermemesi gerekir. Çünkü, hâkim vereceği karar ile kat mülkiyeti ilişkisindeki sosyal barışı, yani kamu düzenini de sağlayamaya çalışacaktır. Tarafların da ikinci bir tanık listesi sunabilmeleri mümkün olmalıdır.

Ayrıca, hâkim uyuşmazlığın niteliğine göre kendiliğinden, anataşınmazın durumunu, tarafların husumet ehliyetleri için tapu kayıtlarını, kira sözleşmelerini, davanın bir tarafı yönetici ise onun aktif-pasif dava ehliyetini saptamak için gerekli belgeleri, kat malikleri kurulu kararlarını, yönetim planını ve ilgili diğer bilgi ve belgeleri dosya içerisine almalı, gerekmesi hâlinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapmalıdır[841]. Görüldüğü üzere, hâkimin müdahalesini talep davasında, kendiliğinden araştırma ilkesine yaklaşan bir durum söz konusu olmaktadır. Bir başka ifadeyle, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle açılan ve çekişmeli olarak görülen bu davalarda taraflarca getirilme ilkesi uygulandığı kadar kendiliğinden araştırma ilkesi de belirli ölçüde uygulama alanı bulmaktadır.

---

[840] Kendiliğinden araştırma ilkesi hakkında geniş bilgi için bkz. **ÜSTÜNDAĞ**, s.204; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.338; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ ÖZEKES**, s.163; **KARSLI**, s.248 vd.; **TANRIVER**, s.399-400; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.165.

[841] **GERMEÇ**, s.820-821.

Hâkimin *derhal kararını vermesi* ise, bir an evvel yargılamayı tamamlayıp uyuşmazlığı çözmesi için gerekli işlemleri yapması demektir. Böylece kanun koyucu, işin ivediliğini, ertelemeye yer olmadığını ve kat malikleri arasında yaşanan huzursuzluk ve çekişmenin bir an önce giderilmesini amaçladığı için *derhal* ifadesine metinde yer vermiştir[842]. Ancak, uygulama ne yazık ki, aşırı iş yoğunluğu içerisinde yargılamanın hızlı yapılıp derhal karar verilmesine müsaade etmemektedir.

IV- HÂKİMİN BAŞVURACAĞI KAYNAKLAR

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine göre hâkim, "*KMK'ya ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine*" göre uyuşmazlığı çözer. Maddede gösterilen kaynaklar arasında bir hiyerarşik düzenin bulunduğu söylenebilir[843]. Maddenin lafzına göre hâkimin, uyuşmazlığı çözerken önce KMK'ya bakması ve burada olaya uygulanacak bir hüküm bulamaması hâlinde yönetim planına göre karar vermesi gerekir. Planda da hükmün bulunmaması hâlinde hâkim TMK, TBK gibi genel hükümlere bakmalı ve yine de bir hüküm bulamazsa hakkaniyete göre karar vermelidir. Fakat, KMK m.33'teki bu sıralama ile genel hükümlerin uygulama alanını düzenleyen KMK m.9, yönetim planını düzenleyen KMK m.28/2 ve kat malikleri kurulu kararlarını düzenleyen KMK m.32/1 hükümlerinde belirlenen sıralama arasında bir çelişki bulunmaktadır.

KMK m.9'daki sıralamaya göre, kat malikleri arasındaki sözleşme, yönetim planı, KMK, TMK ve ilgili diğer kanun hükümlerine bakılır ve kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar çözülür. KMK m.28/2'deki sıralamaya göre, yönetim planı, KMK ve genel hükümlere bakılarak anagayrimenkulün yönetiminden doğan anlaşmazlıklar çözülür. KMK m.32/1'e göre, anagayrimenkul, kat malikleri kurulu tarafından sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Hâlbuki, KMK m.27'de kanunların emredici hükümlerinin önceliğine vurgu yapılmaktadır. Görüldüğü üzere, KMK'nın çeşitli maddelerinde birbirlerinden kopuk bir şekilde farklı hiyerarşik sıralama yapılmıştır.

---

[842] **ARCAK**, s.919.

[843] **ARCAK**, s.918; **SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.83.

Öğretide, uyuşmazlıkların çözümünde uygulanacak hükümler arasındaki sıra meselesine yönelik KMK'daki çözüm tarzının isabetsiz olduğu belirtilmektedir[844]. Gerçekten de, sıralamada emredici hukuk kurallarının önceliğine dikkat edilmemiştir. Örneğin, KMK m.33'te yönetim planının, TMK'nın emredici hükümlerinden önce uygulama alanı bulacağını görmekteyiz. Oysa, kanun hükümlerinin nitelik itibariyle uygulanabilirliği açısından yapılan *emredici hukuk kuralları-yedek hukuk kuralları* şeklindeki ikili ayrımı[845], KMK'daki sıralama bakımından da dikkate almak gerekir[846].

Bu sebeple, hâkimin müdahalesini talep davasında karar verilirken hâkimin hukuk kaynağı olarak dikkate alacağı sıralamanın aşağıdaki şekilde olacağını söyleyebiliriz:

- Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri,

- Türk Medeni Kanununun ve ilgili diğer kanunların emredici hükümleri,

- Yönetim Planı ve kat maliklerinin diğer anlaşmaları,

- Kat Mülkiyeti Kanununun yedek hükümleri,

- Türk Medeni Kanununun ve ilgili diğer kanunların yedek hükümleri,

- Hakkaniyet İlkesi.

Bu hiyerarşik sıralama uyarınca, hâkim, önüne gelen uyuşmazlığı çözmek için öncelikle KMK'nın emredici hükümlerini göz önünde tutacaktır. Burada bir hüküm bulamadığı takdirde, hâkimin TMK, TBK veya uyuşmazlığı ilgilendiren diğer kanunların emredici hükümlerinin bulunup bulunmadığını araştırması ve sonuca göre bir karar vermesi gerekir. Emredici hükümlerde uygulanacak bir kural bulunmadığı takdirde hâkim, yönetim planına ve varsa kat maliklerinin kendi aralarında yaptığı diğer anlaşma hükümlerine bakmalı ve uygulanabilir bir hüküm bulmaya çalışmalıdır.

---

[844] **ŞEREF ERTAŞ/ EMRE CUMALIOĞLU/ İLKNUR SERDAR**, Eşya Hukuku, İzmir 2021, s.460; **DEMET ÖZDAMAR**, "*Bloklarda (Sitede) Kat Mülkiyeti ve Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları*", Manisa Barosu Dergisi, Yıl 17, Sayı 67, Ekim-Aralık 1998, s.16; **ERTAŞ**, Şerh, s.51-52; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.616; **AYAN**, Eşya Hukuku, s.548.

[845] **O. GÖKHAN ANTALYA/ MURAT TOPUZ**, Medeni Hukuk, Cilt I, Ankara 2021, s.375 vd.; **BÜLENT KÖPRÜLÜ**, Medenî Hukuk (1-2. Kitaplar), İstanbul 1979, s.87 vd.; **ŞABAN KAYIHAN/ ÖZCAN GÜNERGÖK/ İHSAN HÜSEYİN**, Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri, Kocaeli 2020, s.83 vd.; **ALTAŞ**, s.61 vd.; **ATAAY**, Medeni Hukuk, s.220 vd.; **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.88 vd.

[846] Benzer sıralama için bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.616; **AYAR**, s.10.

İfade edelim ki, yönetim planı kanunların emredici hükümlerine aykırı olamaz[847]. Aksi takdirde, yönetim planının emredici kurallara aykırı hükümleri geçersizdir ve kat maliklerini bağlamaz[848].

Yönetim planında olaya uygulanabilir bir hükmün bulunmaması durumunda hâkimin sırasıyla KMK'daki yedek hükümlere ve sonrasında TMK, TBK ve ilgili kanunların yedek hükümlerine bakarak bir çözüm bulması gerekir.

Kanunların emredici hükümlerinde, yönetim planında ve kanunların yedek hükümlerinde uyuşmazlığı çözecek bir hükmün bulunmaması hâlinde, KMK m.33 uyarınca hâkimin hakkaniyete göre karar vermesi gerekir. TMK m.4 uyarınca "*kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir*."[849]. Konumuz bakımından hâkimin takdir yetkisini kullanması KMK m.33'ten doğmaktadır. Elbette, hâkim takdir yetkisini kullanırken TMK m.2'deki dürüstlük kuralını göz önüne alacaktır. Hâkim, karar verirken (hatta koşulları varsa, kanun ve anlaşmadan da önce) iddiaları bu kural açısından da değerlendirmekle yükümlüdür[850]. Bununla beraber hâkim, takdir yetkisini kullanırken tamamen serbest olmayıp, olayın özelliklerini göz önünde tutmalı ve kanunun çizdiği sınır içinde adil bir sonuca varmalıdır[851]. Özellikle, komşuluk hukukuna ilişkin davalarda hâkim, komşular arasındaki çıkar çatışmalarını her somut olayın özelliğine göre dengeli bir şekilde çözmekle yükümlüdür. Bu nedenle, taşınmazın niteliğini, konumunu, yöresel örf ve âdet kurallarını gözeterek komşuların birbirlerine göstermekle yükümlü oldukları

---

[847] Yönetim planının KMK'nın emredici hükümlerine aykırı olamayacağı yönünde bkz. Yarg. HGK., 16.10.1972 tarihli ve 187/383 sayılı kararı (**AYBAY/ SANAL**, s.198-199).

[848] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.50-51.

[849] Hâkimin takdir yetkisini kullanmasına dair özellikler hakkında geniş bilgi için bkz. **SEYFULLAH EDİS**, "*Hukukun Uygulanmasında Yargıca Tanınmış Takdir Yetkisi*", AÜHFD, Yıl 1973, Cilt: 30, Sayı: 1, s.169 vd.; **KÖPRÜLÜ**, s.126 vd.; **ATAAY**, Medeni Hukuk, s.244 vd.; **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.95 vd.; **ANTALYA/ TOPUZ**, s.395 vd.

[850] **AYBAY/ SANAL**, s.223.

[851] **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.98. Hâkimin takdir yetkisinin kullanımında uyulması gereken sınırlar, öğretide iç sınırlar ve dış sınırlar olmak üzere iki başlıkta incelenmektedir. Konu ile ilgili bkz. **ANTALYA/ TOPUZ**, s.406-407.

tahammül sınırı dolayısıyla bir taşkınlığın mevcut olup olmadığını tespit edip, hakkaniyete göre karar vermelidir[852].

V- KARARLARIN İÇERİĞİ

A- Genel Olarak

Hâkim, yargılamayı tamamlayınca bir karar (hüküm) verir. Kararın, HMK m.297'de belirtilen hususları kapsaması ve Anayasanın 141/3. maddesi gereğince yeterli gerekçeyi içermesi gerekir[853]. Özellikle, hüküm sonucu kısmında, talep sonuçlarından her biri hakkında verilen hükümle taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların sıra numarası altında birer birer, açık[854], duraksama ve şüpheye yer vermeyecek şekilde gösterilmesi gerekir[855]. Davanın konusuz kalması hâlinde ise, karar verilmesine yer olmadığına karar verilmelidir[856].

Kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklerin çok çeşitli olması sebebiyle kararın içeriği uyuşmazlığın konusuna göre değişik nitelikte olabilir. Çoğu zaman karar eda hükmünü içerir. Ancak hüküm, sırf bir ihtar yapılmasına dair olabileceği gibi müdahalenin önlenmesi, eski hâle getirme, tahliye, tazminat gibi hususlara ilişkin de

---

[852] Yarg. HGK., 14.09.1983 tarihli ve E:1980/1-2378-K:1983/814 sayılı kararı (**SİNANOĞLU ALTUNDAŞ**, s.94).

[853] Yarg. 18. HD., 06.05.2004 tarihli ve E:2002/2784-K:2004/3753 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023); Yarg. 18. HD., 23.04.2005 tarihli ve 2249/2732 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

[854] Örnek bir sulh hukuk mahkemesi kararı olarak: "*... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, 331 ada, ... parsel ... Blok 1 nolu bağımsız bölüm ile 7 nolu bağımsız bölümün bahçesinde bulunan ve 25/01/2019 tarihli bilirkişi ek raporundaki krokide mavi renk ile gösterilen tel, demir ve çitler ile bahçe kapılarının sökülmesi suretiyle ortak alana müdahalenin önlenmesine, projeye aykırılıkların giderilmesine, davalıya dava konusu yeri KMK 33. maddesine göre projeye uygun olarak eski hâle getirmesi için kararın kesinleştiği tarihten itibaren 15 gün süre verilmesine*,". (Dikili Sulh Hukuk Mahkemesinin 27.02.2019 tarihli ve E:2016/143-K:2019/194 sayılı kararı; Karar, Yargıtay tarafından bu şekilde düzeltilerek onanmıştır). Karar için bkz. Yarg. 5. HD., 17.11.2021 tarihli ve 11029/13388 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

[855] **GERMEÇ**, s.821; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.449 vd.; Karar yerinde projeye uygun hâle getirilecek hususların neler olduğu ve nasıl eski hâle getirileceği hüküm yerinde gösterilmeden infazda tereddüt oluşturacak şekilde karar verilmesinin doğru olmayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 16.03.2022 tarihli ve 1615/4752 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

[856] **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.775; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.452-453. Bu durumda mahkemenin, yargılamaya devam edip, davanın açıldığı tarihte hangi tarafın haksız olduğunu tespit etmesi ve o tarafı yargılama giderlerine (ve vekalet ücretine) mahkûm etmesi gerekir. Ayrıca bkz. Yarg. HGK., 12.07.2023 tarihli ve E:2022/658-K:2023/750 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

olabilmektedir[857]. Elbette, hâkimin asıl yapacağı şey, cebri icraya elverişli bir hüküm vermektir[858].

KMK m.33/2'ye göre hâkim, kararda tespit edeceği kısa bir süre içinde kararın yerine getirilmesi gerektiğini ilgiliye tefhim veya tebliğ eder. Buna göre hâkim, karar vermekle yetinmeyecek, ayrıca bu kararın yerine getirilmesi için işin niteliğine göre saptayacağı belli ve uygun bir süreyi davalıya verecektir. Bu süre, ara karar ile değil nihai karar ile birlikte verilir[859]. Uygun sürenin dava konusu uyuşmazlığın türüne göre belirlenmesi gerekir[860]. Örneğin, ortak alana müdahale edilerek yapılan bir yapının yıktırılması için verilecek sürenin çok kısa veya çok uzun olmaması gerekir. Hatta mahkeme, kanaatimizce, bilirkişi raporu düzenlettirirken müdahalenin ne kadarlık bir süre içerisinde sona erdirilebileceğini de bilirkişiye tespit ettirmeli ve böylece makul süreyi belirlemelidir. Örneğin Yargıtay, bağımsız bölümün eski hâle getirilmesi için davalıya otuz gün süre verilmesini uygun bulmuştur[861]. Verilen süre ve bu sürenin başlangıç tarihi kararda açıkça belirtilmelidir. Hiçbir süre belirtilmeden doğrudan karar verilmesi bozma nedeni olur[862].

Hâkim, kararında belirlenen süre içerisinde yerine getirilmemesi hâlinde kararın icraen infazına hükmetmelidir[863]. Hâkim kararında ayrıca, belirlenen süre içerisinde davalının kararı yerine getirmemesi hâlinde KMK'nın 33. maddesinde öngörülen para cezasına çarptırılacağını da ihtar etmelidir[864].

---

857 **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.708.

858 **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.96.

859 Yarg. 5. HD., 14.01.1985 tarihli ve 11964/18 sayılı kararı (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.763).

860 **ARCAK**, s.919; **GERMEÇ**, s.822.

861 Yarg. 18. HD., 23.03.2001 tarihli ve 2234/2870 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

862 KMK'nın 33. maddesi gereği davalıya eylemlerine son vermesi yönündeki uyarıyla birlikte uygun mehil takdir edilmemiş olmasının bozmayı gerektirdiği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 22.01.2018 tarihli ve E:2017/1172-K:2018/365 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 5. HD., 23.12.2020 tarihli ve 7870/11719 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

863 Bursa BAM. 4. HD., 10.01.2019 tarihli ve E:2018/1206-K:2019/106 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

864 "*Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesine göre davalılardan …'nin diğer kat maliklerini rahatsız edecek eylemlerinin önlenmesine, bunun için uyarılmasına, verilen karara uyulmaması* hâlinde *KMK'nın 33. maddesinde öngörülen para cezasına çarptırılacaklarının ihtarına*," cümlesinin yazılması suretiyle kararın düzeltilerek onanması yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 05.12.2017 tarihli ve 1035/10121 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 01.08.2023).

Talep hâlinde mahkemenin, verilen süre içerisinde kararın yerine getirilmemesi hâlinde işin niteliği elverdiği ölçüde masrafı davalıya ait olmak üzere davacının yetkili kılınması yönünde karar vermesi de mümkündür (TBK m.113/1)[865]. Fakat, böyle bir karar verilmemiş olması da bir eksiklik değildir. Zira, İİK m.30/2 hükmü aynı sonuca ulaştırmaktadır. Bu konuya Üçüncü Bölümde ayrıca değineceğiz[866].

B- Müdahalenin veya Tehlikenin Önlenmesi (ve Eski Hâle Getirme)

Kat maliklerinin yapmaya, yapmamaya ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmeleri hâlinde açılacak davalar, çoğunlukla müdahalenin (elatmanın) veya tehlikenin önlenmesi ve/veya eski hâle getirmenin konusu olmaktadır. Bu davalar çoğunlukla aynen ifa (eda) davası görünümdedirler.

Müdahalenin önlenmesi davası esasen TMK m.683/2'de düzenlemiş ayni bir davadır. Buna göre malik, her türlü haksız elatmanın önlenmesini dava edebilir. TMK m.683/2'de düzenlenen müdahalenin (elatmanın) önlenmesi davası (*actio negatoria*), malikin zilyetliğine ve bu suretle mülkiyet hakkına karşı yapılan ve devam eden bir saldırının önlenmesini sağlar. Bu dava, ancak saldırı veya saldırı tehlikesi devam ederken açılabilir[867].

TMK m.730'da ise, taşınmaz malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Maddeye göre, bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini ve tehlikenin giderilmesini dava edebilir. Görüldüğü üzere, konumuz bakımından bu maddede iki tür dava düzenlenmiştir[868]. İlki, eski hâle getirme davası olup bu dava mülkiyet hakkının taşkın kullanımını doğuran sebebin ortadan kaldırılmasını sağlar. Bu davaya "*taşkınlık sebebini sona erdirme davası*"

---

[865] **FİKRET EREN/ ÜNSAL DÖNMEZ**, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt III, (m.83-206), Ankara 2022, s.2285-2286, (*Cilt III*); **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.809.

[866] Bkz. Üçüncü Bölüm, § 21, III, B, 2.

[867] Mülkiyeti koruyucu yetkiler, malikin eşya üzerindeki doğrudan hakimiyetinin, hukuk düzeninin sınırları içinde üçüncü kişilere karşı korunmasını sağlayan yetkilerdir. Mülkiyeti Koruyucu Yetkilere, "*Mülkiyetin Olumsuz İçeriği*" de denilmektedir. Konu için bkz. **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.281; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.75; **EREN**, Mülkiyet, s.42 vd.; **KILIÇOĞLU**, Eşya Hukuku, s.224; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.280.

[868] Eren'e göre, TMK m.730 uyarınca dört dava açılabilir. Bunlar; taşkın kullanmanın önlenmesi davası, taşkın kullanmaktan kaçınma davası, taşkın kullanmanın ortadan kaldırılması davası ve tespit davasıdır. Bu davalar hakkında detaylı bilgi için bkz. **EREN**, Mülkiyet, s.483 vd.

denilmektedir. Örneğin, kokuyu çıkaran bacaya filtre takılması gibi. Bu dava taşkınlık devam ettiği sürece açılabilir[869]. Diğeri ise, tehlikenin giderilmesi davasıdır. Bu dava, henüz zarar meydana gelmeden tehlikenin giderilmesini talep etmeyi sağlar. Bu davaya da "*önleme davası*" denilmektedir[870]. Görülmektedir ki, komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemeler kat mülkiyetinde geniş ve etkili bir uygulama alanına sahiptir[871].

Belirttiğimiz her üç dava birbirinden farklı olmakla birlikte her üçü de zamanaşımına tabi değildir[872].

Kat mülkiyetinden doğan borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle açılan hâkimin müdahalesini talep davasındaki müdahalenin önlenmesi talebi, kat mülkiyeti ilişkileri dolayısıyla farklı görünüm ve içeriklere sahip olabilmektedir. Öyleyse, hâkimin müdahalesini talep davasındaki müdahalenin (elatmanın) veya tehlikenin önlenmesi ve/veya eski hâle getirme taleplerini ihlal edilen KMK hükümlerine göre değerlendirmek uygun olacaktır.

Borç ve yükümlülüğünü ihlal eden kat malikinin ya da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişinin eylemi, ayni bir hakkın ihlali sonucunu doğuruyorsa, talep hâlinde hâkimin, haksız müdahalenin önlenmesine ve işin niteliği gerektiriyorsa eski hâle getirmeye karar vermesi gerekir. Örneğin, KMK m.19'a aykırı bir şekilde ortak alan terası kendi bağımsız bölümüne katan kat malikine karşı açılacak davada, talep üzerine mahkemece, davalının terasa haksız elatmasının önlenmesine ve terasın eski hâline getirilmesine karar verilmelidir. Bu davadaki talep, taşınmazın aynına ilişkindir ve bu dava, ortak alanda paylı mülkiyet hakkına sahip olunması sebebiyle TMK m.683/2'deki haksız elatmanın önlenmesi davasıdır. KMK m.19'dan kaynaklanan davalarda çoğu kere müdahalenin önlenmesi talebi yanında eski hâle getirme talebi de söz konusu olmaktadır.

Buna karşın, borç ve yükümlülüğün ihlali her zaman ayni hakkın zedelenmesine yol açmaz. Örneğin, KMK m.18'e aykırı şekilde sürekli gürültü çıkararak veya rahatsız edici hayvan besleyerek diğer kat maliklerini rahatsız eden kişiye karşı açılacak

[869] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.594.
[870] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.596.
[871] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.64.
[872] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.283, s.596.

davada, talep üzerine mahkeme, müdahalenin (gürültünün veya hayvanın beslenmesinin) önlenmesine ilişkin tedbirlere hükmedecektir. Bu davanın, duruma göre TMK m.730'daki eski hâle getirme davası (*taşkınlık sebebini sona erdirme davası*)'nın ya da tehlikenin önlenmesi davasının kat mülkiyetindeki görünümü olduğunu ifade edebiliriz.

Keza, KMK m.23'e aykırı bir şekilde bağımsız bölümüne giriş izni vermeyen kat malikine karşı, talep üzerine mahkemece, tehlikenin önlenmesine (bağımsız bölüme giriş izni verilmesine) karar vermelidir. Böylece, lehine izin verilen kat malikinin zarar görme tehlikesi önlenmiş olacaktır. Bu davadaki talep, taşınmazın aynına ilişkin değil, bağımsız bölüme girilmesine ilişkindir. Bu bakımdan, taşınmazına giriş izni vermeyen kat malikinin eylemi, TMK m.730'daki tehlikenin önlenmesi davasının açılmasına sebebiyet vermektedir. İşin niteliği gereği, bu çeşit davalarda çok kere eski hâle getirmeye konu olabilecek eylemlere rastlanmaz.

Yine, KMK m.24'e aykırı olarak açılan bir işyeri hakkında, müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirme talep edilebilir. Bu durumda, talep üzerine mahkemece, örneğin meskenin işyeri olarak kullanımına son verecek ve işyerinin meskene dönüştürülmesine hükmedecektir. Bu davanın, TMK m.730'daki eski hâle getirme davası ve duruma göre tehlikenin önlenmesi davasının kat mülkiyetindeki görünümü olduğunu düşünüyoruz. Eğer şartları da varsa, aşağıda değineceğimiz üzere, hâkim talep hâlinde taşınmazın tahliyesine de karar verebilecektir.

Son olarak belirtelim ki, ortak yerlere kat malikleri veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler dışındaki üçüncü kişilerin elatması hâlinde, açılacak müdahalenin önlenmesi davaları genel hükümlere tâbidir[873]. Çünkü, bu hâlde KMK'dan kaynaklanan bir yükümlülük ihlali söz konusu değildir.

C- Taşınmazın Tahliyesi

Borçlar hukukuna hâkim olan ilkelerden birisi nisbilik ilkesidir. Bu ilke uyarınca, borç ilişkisi sadece ilişkinin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur ve üçüncü kişiler bu

[873] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.704.

ilişkiye yabancı kabul edilirler[874]. Bu sebeple, hiç kimse tarafı olmadığı bir sözleşmeye dayanarak hak iddia edemez. Kira sözleşmeleri bakımından da durum böyledir. Örneğin, kira sözleşmesinin feshi sadece taraflara tanınmış bir haktır ve kiralanan yerin tahliye edilmesi için TBK'daki veya varsa kira sözleşmesindeki sebeplere dayanılması zorunludur[875]. Kural böyle olmakla birlikte, taşınmazın tahliyesinde KMK açısından farklı bir özellik bulunmaktadır[876].

Kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi sebebiyle açılan hâkimin müdahalesini talep davasında bağımsız bölümün tahliyesini talep edilebilmesi söz konusu olabilir[877]. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli durum, hangi borç ve yükümlülüğün ihlal edildiği ve taşınmazın kimin tarafından kullanıldığıdır.

Peşinen belirtelim ki, Yargıtay kararları uyarınca tahliye kararı sadece KMK m.24'e aykırı şekilde bağımsız bölümü işyerine çeviren kiracı gibi kişisel hak sahipleri hakkında verilmektedir[878]. Normalde, kira sözleşmesinin/kullanım ödüncü sözleşmesinin sona erdirilmesini isteme hakkına sözleşmenin tarafları sahipken, KMK m.24'e aykırılık hâlinde taşınmazın tahliyesini, sözleşmenin tarafı olmayan 3. kişi konumundaki kat malikleri istemektedirler. Başka bir ifadeyle, bu dava, kiracı-kiraya veren (ödün veren-ödünç alan) arasındaki bir tahliye davası niteliğinde değildir[879].

Tahliye kararı verilebilmesi için ya kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümde yasak bir işin yapılması[880] ya da kütükte mesken olarak

---

[874] Borç ilişkisinin nisbiliği (göreceli olması) prensibi hakkında bkz. **SCHWARZ**, Borçlar Hukuku, s.67-68; **Von TUHR**, s.9-10; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt I, s.28 vd.; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s.15 vd.; **AKYOL**, Borçlar Hukuku, s.21 vd.; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.16 vd.

[875] Kira sözleşmesinin feshi ve kiracının tahliyesi hakkında geniş açıklamalar için bkz. **ARPACI**, Kira Hukuku, s.103 vd.; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s.340 vd.; **EREN**, Özel Hükümler, s.386 vd.; **ARAL/ AYRANCI**, s.393 vd.; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s.308 vd.; **MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014, s.179 vd.; **KILIÇOĞLU**, Özel Hükümler, s.267 vd.; **YAVUZ**, s.727 vd.

[876] **ARPACI**, Kira Hukuku, s.150-151.

[877] Hayvanların tahliyesi ya da konuttan uzaklaştırılması hakkında bkz. Birinci Bölüm, § 7, I, A, 2.

[878] Bkz. Birinci Bölüm, § 7, IV.

[879] Yarg. 18. HD., 29.01.2007 tarihli ve E:2006/9494-K:2007/412 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 03.08.2023).

[880] Örneğin, bağımsız bölümde ecza deposu açılması gibi.

gösterilen bağımsız bölümde yasak bir işin yapılması[881] söz konusu olmalıdır. Bir diğer ifadeyle, KMK'nın 24. maddesinin somut olaya uygulanması imkânı yoksa, taşınmazın tahliyesi talep edilemez.

KMK m.24'e aykırı olarak açılan bir işyerinin tahliyesi talep edildiğinde, bağımsız bölümün kim tarafından kullanıldığı tespit edilir. Eğer, bağımsız bölümü kullanan kişi kat malikinin bizzat kendisi ise, hâkimin vereceği karar tahliye değil, borç ve yükümlülüğe aykırılığın giderilmesi olur. Bu durumda hâkim, işyerinin meskene çevrilmesi yönünde eski hâle getirmeye karar verir ve davalı kat malikine KMK m.33/2 uyarınca uygun bir süre verir. Benzer şekilde, kanaatimizce, taşınmazı kullanan intifa veya oturma hakkı sahibi ise, yine tahliyeye değil, eski hâle getirmeye karar verilmelidir.

Bağımsız bölümü KMK m.24'e aykırı kullanan kişi kişisel hak sahibi ise, örneğin kiracı, bu durumda tahliye talebi, kiracıya ve kat malikine[882] karşı birlikte açılmalıdır[883]. Mahkemece yapılan yargılama sonucu bağımsız bölümün KMK m.24'e aykırı biçimde kullanıldığı tespit edilirse, davalılara verilecek süre içerisinde bağımsız bölümün projesine uygun hâle getirilmemesi durumunda kiracının taşınmazdan tahliyesine karar verilir[884]. Taşınmazın eski hâle getirilmesi amacıyla davalılara uygun süre verilmeksizin kişisel hak sahibinin doğrudan tahliyesine karar verilmemesi gerekir[885].

---

[881] Örneğin, mesken nitelikli bağımsız bölümde kat malikleri kurulunun oybirliği ile aldığı bir karar olmaksızın işyeri açılması gibi.

[882] Kiraya veren intifa hakkı sahibi ise davanın kiracı ile birlikte sadece intifa hakkı sahibine yöneltileceği hususunda bkz. Yarg. 5. HD., 14.09.1981 tarihli ve 7391/8612 sayılı kararı (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.767).

[883] Yarg. 20. HD., 23.11.2017 tarihli ve 2486/9937 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023); Yarg. 18. HD., 20.10.2005 tarihli ve 5370/9216 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[884] Yarg. 18. HD., 23.11.2009 tarihli ve 3722/10719 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[885] İstanbul BAM. 36. HD., 13.03.2017 tarihli ve 267/347 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023); Dava konusu yerin eski hâle getirilmesi için belli bir süre verilmeden doğrudan kiracının tahliyesine karar verilmesi isabetsiz olsa da hükümden "*Tahliyesine*" sözcüğünün çıkarılmasına, yerine "*bağımsız bölümün eski hâle getirilmesi için kiracıya 30 gün mehil verilmesine, verilen süre içerisinde bu husus yerine getirilmediği takdirde tahliyesine*" ibaresinin eklenerek kararın düzeltip onanması yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 27.03.2001 tarihli ve 2234/2870 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

KMK m.24 dışında kalan diğer borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle taşınmazın tahliyesi talep edilemez. Bunlar için bağımsız bölümden tahliye öngörülmemiştir. Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir. Örneğin, KMK m.18'e aykırı olarak bağımsız bölümün rahatsız edici bir şekilde kullanımı söz konusu olsa bile, hâkimin müdahalesi rahatsızlığın giderilmesi için uygun süreyi vermek ve gerekli tedbirleri almak yönünde olur. Hâkim bu hâlde tahliye kararı veremez[886]. Ancak, tüm tedbirlere rağmen verilen rahatsızlık giderilemiyorsa, bu durumda hâkimin gürültü yaratan faaliyete son verilmesi[887] veya işletmenin durdurulması[888] gibi önlemlere karar verebilmesi mümkündür.

Buna karşın öğretide, KMK m.24 dışında kalan borç ve yükümlülüklerini ihlal eden kiracıya karşı diğer kat maliklerince hâkimin müdahalesini talep davasında tahliye talep edilebileceği belirtilmektedir[889]. Örneğin, KMK m.18'deki yükümlüklerine çekilmez derecede aykırı davranan kiracının tahliyesine karar verilebilmelidir. Bize göre ise, Yargıtay'ın yaklaşımı öğretideki görüşe göre daha uygundur. Çünkü, KMK m.24 kira ilişkisini sonra erdiren ve dolayısıyla tahliyeye yol açan istisnai bir hükümdür. Hatta, bu istisnai hükmün KMK bakımdan uygulanması dahi son çare

---

[886] Randevu evi olarak kullanılan bağımsız bölüm hakkında KMK m.25'e göre kat mülkiyetinin devri talep edilebileceği veya rahatsız edici durumun önlenmesi için hâkimden müdahale talep edilebileceği, KMK m.24'e aykırılık olmadığı durumlarda tahliye edilemeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 10.06.1997 tarihli ve 5489/6171 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[887] Hâkim müdahalesi ile engellenmesi istenen gürültünün, anataşınmazdaki diğer bağımsız bölümlerde oturanları rahatsız edecek boyutlarda olduğunun ve makul seviyeye indirilmesinin mümkün olmadığının saptanmış olması karşısında, gürültü yaratan faaliyete son verilmesine hükmedilmesinin gerektiği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 04.04.2017 tarihli ve 2747/2818 sayılı kararı (**TEKDOĞAN**, s.998).

[888] Davacı, yapılan faaliyetin (pasta, börek imalatı ve pişirilmesi) verdiği rahatsızlığı öne sürerek tahliye ve bağımsız bölümün eski halli olan dükkâna dönüştürülmesini istemiştir. KMK'nın 24. maddesindeki koşullar mevcut olmadığından tahliye söz konusu değil ise de, şikâyet edilen rahatsızlığın boyutları, alınacak önlemlerle giderilmesinin mümkün olup olmadığı hususları araştırıldıktan sonra bu önlemlere rahatsızlıkların giderilemeyeceği sonucuna varıldığı takdirde anayapının diğer bağımsız bölümleri mesken olarak kullanıldığından, dava konusu bağımsız bölümde börek ve pasta imalat ve pişirimine son verilmesine karar verilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 27.11.1997 tarihli ve 10249/11409 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023); Bağımsız bir bölümde oturanın diğer bağımsız bölümde oturanlara rahatsızlık vermesi durumunda o kişinin ya da kişilerin bağımsız bölümden tahliyesinin anılan madde hükümlerinde öngörülmediği bu hususun ancak 24. maddede düzenlenen yasal işler için geçerli olduğu, rahatsız edici kullanımın önlenmesi için mahkemece saptanacak önlemlerin alınması ve bu önlemlerin belirlenen süre içerisinde yerine getirilmemiş olması durumunda 33. maddenin son fıkrasındaki yaptırımın uygulanması gerekeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 11.05.2009 tarihli ve 4903/5003 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[889] **ARPACI**, Kat Mülkiyeti, s.295-296; **ERTAŞ**, Şerh, s.380; **GENÇ ARIDEMİR**, s.930-931; **HASAN PETEK**, "*Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi*", İBD, Y. 2010, C. 84, S.4, s.2146 vd.

olarak görülmektedir. Yani, hâkim davalı kiracıya uygun bir süre verir ve bu sürede aykırılık giderilmediği (yasak işyerine son verilmediği) takdirde tahliye gerçekleştirilir. Dolayısıyla, istisnai hükmü genişletmek doğru olmaz. Zaten bu hükme aykırılığı, diğer borç ve yükümlülükleri düzenleyen hükümlere aykırılık hâllerinden ayıran en önemli özellik, kanun koyucunun KMK m.24'te kesin olarak yasak işleri açıkça belirtmiş olmasıdır. KMK m.18, m.19 ve m.23'e aykırılık hâlinde kiracıya uygulanacak yaptırımlar ile aykırılıkların giderilebilmesi çok kere mümkündür. Giderilemeyen bir aykırılık varsa, bu durumda diğer kat malikleri kiracıdan haksız fiil hükümlerine göre tazminat talep edebilirler. Yine kanaatimizce, KMK m.24 dışındaki borç ve yükümlülüklerin ihlali hâlinde de kiracının tahliyesine karar verilebilmesi düşünülüyorsa, bu hususun kanunda açıkça düzenlenmesi isabetli olur.

Burada son olarak şunu belirtelim: KMK m.24'e aykırı bir şekilde bağımsız bölümünü kullanan kiracıya karşı kat malikleri dışında bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin de hâkimin müdahalesini talep davasında tahliye talep etmeleri mümkündür[890].

D- Uyarı

Hâkimin müdahalesini talep davasında hükmedilebilecek kararlardan biri davalının uyarılmasıdır. Davacının talebi sırf uyarı yapılması yönünde ise, hâkim, davanın kabulüne karar vermesi hâlinde taleple bağlılık ilkesi uyarınca davalıyı uyarmakla yetinir. Uyarma kararının, niteliği itibari ile cebri icraya elverişliliği bulunmamaktadır. Bu sebeple, davacının tek başına bu talebinde menfaatinin bulunduğunu söylemek zordur.

Uyarı talepli davalar çoğunlukla KMK m.18'in ihlali üzerine açılmaktadır. Örneğin, davalının aşırı gürültü veya balkondan halı silkeleme davranışlarıyla rahatsızlık vermesi, otoparkta kendisi için ayrılan yerden farklı bir yere aracını park etmesi gibi durumlarda davalının uyarılması hâkimden talep edilmektedir. Bu konuda Bursa BAM, davalının bağımsız bölümden davacıların maliki bulunduğu bağımsız bölümlere yönelik gürültü ve diğer rahatsız edici davranışların KMK'nın 33. maddesi

[890] **ARPACI**, Kira Hukuku, s.151-152.

uyarınca hâkimin müdahalesi ile önlenmesine karar vermiştir[891]. Yargıtay ise bir kararında, davalının, davacı kat malikine tahsis edilmiş bahçe bölümünde geçiş yapmaması ile hanesine girip çıkarken vaziyet planındaki 4, 5 ve 6, 7, 8 nolu villalar arasındaki yolu kullanması hususlarının ihtarına ilişkin yerel mahkemenin kararını onamıştır[892].

E- Tazminat

Hâkimin müdahalesini talep davasındaki taleplerden biri de tazminat istemidir. Kat maliklerinden birinin ya da bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri nedeniyle menfaatleri zedelenen kat malikleri veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler, maddi veya manevi zararlarının giderilmesini talep edebilirler. Gerçekten, Kat Mülkiyeti Kanununda konumuz bakımından iki hükümde bu husus açıkça düzenlenmiştir. KMK m.19/3'te, her kat malikinin anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacağı belirtilmiştir. Yine, KMK m.23/3'te, lehine giriş izni verilen bağımsız bölüm malikleri, yükümlü kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı derhal ödemekle zorunlu tutulmuşlardır.

KMK'da bu iki açık hüküm dışında, tazminat sorumluluğunu doğuran fiillerin bulunması durumunda, elbette zarar gören kat malikinin genel hükümlere göre tazminat talep etmesi de mümkündür. Örneğin, KMK m.18'e aykırı bir şekilde sürekli gürültü çıkararak alt kat komşusuna rahatsızlık veren kat malikinden tazminat istenebilir.

Tazminat davasındaki önemli noktalardan biri zararın miktarının belirlenmesidir. Çünkü, zararın miktarı hükmedilecek tazminatın üst sınırını oluşturur. Hâkim, zarar miktarını aşan bir tazminata hükmedemez[893]. Bu davada, TBK m.49 ve devamında

[891] Bursa BAM. 4. HD., 07.12.2020 tarihli ve 718/1479 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[892] Yarg. 20. HD., 04.12.2017 tarihli ve 3897/10023 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 04.08.2023).

[893] Haksız fiilin borç doğurmasındaki amacın, doğan zararın giderilmesi olduğu, bu nedenle tazminat üst sınırının uğranılan zarar olduğu, ancak bundan Tazminat = Zarar sonucunun çıkarılmaması gerektiği yönünde bkz. **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.529. Ayrıca bkz. **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku,

düzenlenen haksız fiil hükümlerine göre tazminat miktarı belirlenir. Hâkim, tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve özellikle kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirler (TBK m.51/1)[894].

Manevi tazminat talepleri açısından ise farklı bir özellik bulunmaktadır[895]. Yukarıdaki örnekten devam edilecek olursa, gürültüden rahatsız olan kat malikinin uyuyamaması sebebiyle yaşadığı manevi zararın tazminini talep etmesi mümkündür (TBK m.58)[896]. Fakat Yargıtay'a göre, manevi tazminat istemi hâkimin müdahalesini talep davasına konu olamaz. Yargıtay, sulh hukuk mahkemelerinin yalnızca Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan maddi zararlara ilişkin davalara bakmakla görevli olması ve HMK'nın 2. maddesinde yer alan "*...şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemeleridir*" şeklindeki düzenleme sebebiyle, manevi tazminat istemlerinin asliye hukuk mahkemelerinde görülüp sonuçlandırılması gerektiğine karar vermektedir[897].

Kanaatimizce, Yargıtay'ın manevi tazminata ilişkin bu yaklaşımı, KMK'nın 33. ve ek 1. maddelerine uygun düşmemektedir. Kat mülkiyetinden doğan borç ve

---

s.315; **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.261 vd.; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.85; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.874.

[894] Ortak atık su tesisatında meydana gelen çökme nedeniyle bağımsız bölümüne su giren kat malikinin zararından tüm kat maliklerinin sorumlu olduğu yönünde bkz. Yarg. 17. HD., 02.07.2020 tarihli ve 1213/4341 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 17. HD., 09.02.2016 tarihli ve 270/1398 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023).

[895] Manevi zarar kavramı ve manevi tazminatın amacı tartışmalı bir hususdur. Konu ile ilgili bkz. **TANDOĞAN**, Mes'uliyet Hukuku, s.330 vd.; **AHMET KILIÇOĞLU**, "*Manevi Tazminatın Hukuksal Niteliği*", ABD, S.1, 1984, s.15 vd.; **ÇİĞDEM KIRCA**, "*Manevi Tazminatın Fonksiyonu ve Niteliği*", Yargıtay Dergisi, C.25, S.3, Temmuz, 1999, s.242 vd.; **FULYA ERLÜLE**, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat, İstanbul 2021, s.15 vd.; **HÜLYA ATLAN**, Manevi Zararı Tazmin Yolları, İstanbul 2015, s.46 vd.; **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.259 (ve oradaki dipnottaki açıklamalar).

[896] TBK m.58 uyarınca manevi tazminat talebi için aranan şartlar hakkında bkz. **OĞUZMAN/ ÖZ**, Cilt II, s.263 vd.; **NOMER**, Borçlar Hukuku, s.272 vd.; **EREN**, Borçlar Hukuku, s.903 vd.; **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s.51 vd.

[897] "*Her ne kadar davalı yönetici, davacıya karşı KMK'nın 38. maddesi gereği kat maliklerine karşı uğradıkları cismani ve maddi zararlara karşı sorumlu bulunsa da, davacının kiracı olduğu, ayrıca, sulh hukuk mahkemelerinin yalnızca Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan maddi zararlara ilişkin davalara bakmakla görevli olduğu bilindiğinden, sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğundan bahsedilemez. Eldeki davada ise asıl istem, uğranan maddi zararın yanında manevi zararlarının tazminine yönelik bulunduğundan, 6100 sayılı HMK'nın 2. maddesinde açıkça düzenlendiği üzere '...şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemeleridir.' Davanın asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekir*.". Karar için bkz. Yar. 20. HD., 09.06.2016 tarihli ve 5091/6713 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023); Aynı yönde bkz. Yar. 20. HD., 30.9.2015 tarihli ve 7474/7958 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023). Her iki karar da oyçokluğu ile alınmıştır.

yükümlülüklerin ihlalinde çeşitli taleplerle hâkimden müdahalede bulunması istenmektedir. Bu taleplerden birisi de manevi tazminat istemidir. KMK m.33'te, "*zarar gören"* kat maliki veya kat maliklerinin *sulh hâkimin müdahalesini* isteyebileceği açıkça belirtilmiş, ek madde 1'de ise, açıkça KMK'dan doğan bütün uyuşmazlıkların tartışmasız biçimde ve istemin maddi veya manevi tazminat olmasına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeler emredicidir. Yine bu maddeler, HMK'nın asliye hukuk mahkemesinin görevini belirleyen 2. maddesi bakımından aksine bir düzenlemedir. Bu sebeple, özel hükmün öncelikle uygulanması gerekmektedir[898].

Ayrıca, KMK'dan doğan borç ve yükümlülük ihlalleri sebebiyle talep edilen manevi tazminat isteminin asliye hukuk mahkemesinde görüleceğini kabul etmek, usul ekonomisine de aykırıdır. Manevi tazminat talebinin yanında başkaca bir talebin olması hâlinde, Yargıtay'a göre manevi tazminat talebini asliye hukuk mahkemesi görecekken diğer talepleri sulh hukuk mahkemesi karara bağlayacaktır. Bu bakımdan, aynı eylemden doğan zararların aynı mahkemede ve aynı dosya kanıtlarıyla ele alınarak "*karar yeknesaklığı*" sağlanması ve birden çok mahkemenin meşgul edilmemesi gerekir[899]. Bu bakımdan, manevi tazminat isteminin de sulh hukuk mahkemesinde görülüp karara bağlanması gerektiğini düşünüyoruz.

Yargıtay'a göre, ortak alana ve bağımsız bölümün eklentilerine el atılmış olması nedeniyle kat maliklerinin KMK kapsamında ecrimisil bedeli (haksız işgal tazminatı) talep etme imkânı yoktur. Yargıtay, haksız işgal tazminatının (TMK m.994, m.995) haksız eylem niteliğinde olduğunu, bu davanın KMK'ya göre değil genel hükümler uyarınca genel mahkemelerde görülmesi gerektiğine karar vermektedir[900]. Buna göre,

---

[898] *Lex specialis derogat legi generali* (Özel Kanun Genel Kanunları İlga Eder) kuralı uyarınca özel hüküm öncelikle uygulanır. Kural hakkında geniş bilgi için bkz. **KEMAL GÖZLER**, "*Yorum İlkeleri*", Kamu Hukukçuları Platformu Anayasa Hukukunda Yorum ve Norm Somutlaşması, 29-30 Eylül 2012, Ankara, s.100 vd. http://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr/TBBBooks/468.pdf (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023).

[899] Bir üstte belirtilen iki karara ait muhalefet şerhi de aynı yöndedir.

[900] KMK'da haksız işgal tazminatına yönelik herhangi bir düzenleme bulunmadığından uyuşmazlığa sulh hukuk mahkemelerince bakılacağından söz etmek mümkün olmayıp davada görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu yönünde bkz. Yarg. HGK., 08.04.2015 tarihli ve E:2013/18-1849-K:2015/1164 sayılı kararı (www.kararara.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 20. HD., 11.04.2019 tarihli ve E:2018/2656-K:2019/2558 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023).

ecrimisil bedeli talebinin farklı bir taleple, örneğin ortak alana müdahalenin önlenmesi talebiyle birlikte açılması hâlinde, dosyanın tefrik edilerek ecrimisil bedeli talebinin asliye hukuk mahkemesine gönderilmesi gerekir[901]. Bu durumda, ecrimisil bedeli davalarında yetkili mahkemenin KMK uyarınca taşınmazın bulunduğu yere göre değil, HMK m.6'ya[902] veya HMK m.16'ya[903] göre belirlenmesi gerekir.

Ancak biz, Yargıtay'ın ecrimisil bedeli talebinin asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği yönündeki kararlarına, manevi tazminata ilişkin sunduğumuz gerekçelerle katılmıyoruz. Bu davalar bakımından KMK m.33'te veya ek madde 1'de herhangi bir istisna bulunmamaktadır. Gerek manevi tazminat talepleri gerekse haksız işgal tazminatı talepleri, kat mülkiyeti ilişkisi sebebiyle doğmaktaysa, bu davaların sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gerekir. Bu açıdan, Yargıtay'ın kararları KMK m.33 ve ek madde 1'e uygun düşmemektedir.

Ecrimisil bedeli davalarında kural olarak[904] intifadan men (yararlanmadan engelleme) şartı aranmaktadır[905]. Kat malikleri ve kat irtifakı sahiplerinin ortak yerler üzerinde yararlanma hakkını ve oranını düzenleyen KMK'nın 16. maddesinde, "*Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma*

---

[901] Yarg. HGK., 20.06.2019 tarihli ve E:2017/1275-K:2019/752 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.08.2023).

[902] HMK m.6/1'e göre, "*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*".

[903] HMK m.16'ya göre, "*Haksız fiilden doğan davalarda, haksız fiilin işlendiği veya zararın meydana geldiği yahut gelme ihtimalinin bulunduğu yer ya da zarar görenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir*.".

[904] Uygulamada intifadan men şartının bazı istisnalarının bulunduğu kabul edilmektedir. Yargıtay'a göre, bu kuralın bazı istisnaları; ecrimisil istenen taşınmazın (bağ, bahçe gibi) doğal ürün veren ya da kiraya verilerek hukukî ürün elde edilen yerlerden olması, paylı taşınmazı işgal eden paydaşın bu taşınmazın tamamında hak iddia etmesi ve diğerlerinin paydaşlığını inkâr etmesi, paydaşlar arasında yapılan kullanım anlaşması sonucu her paydaşın yararlanacağı ortak taşınmaz veya bölümlerinin belli bulunması, davacı paydaş tarafından davalı paydaş aleyhine daha evvel bu taşınmaza ilişkin elatmanın önlenmesi, ortaklığın giderilmesi, ecrimisil ve benzeri davalar açılması hâlleridir. Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. **MEHMET AKÇAAL**, "*Ecrimisil Davalarında İntifadan Men Şartı*", Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2022, Cilt: 4, Sayı: 2, s.467 vd.

[905] Yargıtay, bir paydaşın tazminat ile sorumlu tutulabilmesi için, öbür paydaşı ya da paydaşları "intifadan men" ettiğinin gerçekleşmesi doğrultusunda içtihatlarını kökleştirmiştir. (Yarg. HGK., 11.10.1950 tarihli ve E:4/17-K:49 sayılı kararı; Yarg. 6. HD., 30.11.1961 tarihli ve 3086/3988 sayılı kararı; Yarg. 6. HD., 11.11.1961 tarihli ve 4452/6190 sayılı kararı; Yarg. 2. HD., 21.03.1968 tarihli ve 1235/1782 sayılı kararı; Yarg. 13. HD., 12.05.1982 tarihli ve 2880/3480 sayılı kararı).

alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır" hükmü yer almaktadır. Bu durumda, davacı kat malikinin, ortak alana el atıp kullanan davalı kat malikinden ecrimisil talep edebilmesi için ortak alanı kullanmaktan men etmelidir. Aksi hâlde, davalı kat maliki, diğer kat maliklerince (paydaşları) intifadan men edilmiş olmadıkça, ortak alanı kullanmasından ötürü herhangi bir ad altında tazminat ödemekle yükümlü değildir. Fakat, intifadan men gerçekleştiği takdirde davacı tazminat isteyebilir[906]. Bu hâlde ise davacı kat maliki, yalnızca kendi payı oranında talepte bulunabilir[907].

Yargıtay, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulamasında, özel amaçlara tahsis edilen yerlerin herhangi bir gelir getirmesi ve tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alması hâlinde dahi kiraya verilmesi mümkün olmadığından, bu gibi yerlerin işgali sebebiyle ecrimisil istenemeyeceğine karar vermektedir[908]. O hâlde, bu gibi durumlarda sadece müdahalenin önlenmesi talebiyle hâkimin müdahalesi istenmelidir.

Bu kısımda son olarak şunu ifade etmek istiyoruz: KMK m.33/2 uyarınca hâkimin "*kararın yerine getirilmesi için uygun bir süre verme*" zorunluluğu, kanaatimizce konusu para olan davalar bakımından geçerli değildir. Her ne kadar, KMK m.33/2'de bir ayrım yapılmamış olsa da, bize göre hakimin takdir edeceği süre, daha çok yapma, yapmama ve katlanma borçlarının yerine getirilmesinde söz konusu olur. Örneğin, KMK m.19/3 uyarınca açılan maddi tazminat davasında hâkimin, belli bir miktarın (örneğin 25.000 TL'nin) davalıdan alınıp davacıya verilmesine dair hükmü yanında ek olarak KMK m.33/2 gereği bu miktarı davacıya ödemesi için davalıya bir süre

---

[906] Yarg. HGK., 20.12.2006 tarihli ve E:2006/18-794-K:2006/816 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 08.08.2023). *Bu dava, asliye hukuk mahkemesinde değil, sulh hukuk mahkemesinde karara bağlandığı hâlde ne özel daire tarafından ne de Hukuk Genel Kurulu tarafından davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği yönünde hiçbir değerlendirme yapılmamıştır. O hâlde denilebilir ki, Yargıtay, kat mülkiyeti ilişkisinden doğan ecrimisil taleplerinin daha önceden sulh hukuk mahkemelerinde görülüp karara bağlanmasını doğru bulmakta idi ya da yürürlükte bulunan HUMK gereği dava konusunun miktar bakımından sulh hukuk mahkemesinin görev alanında kalmasından dolayı görev sorununa değinmemiştir.

[907] Paydaşlardan birinin, sadece kendi payı oranında müdahalede bulunan kişiden ecrimisil isteyebileceği yönünde bkz. Yarg. 8. HD., 16.06.2021 tarihli ve E:2020/1664-K:2021/5160 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 08.08.2023).

[908] Somut olayda davaya konu edilen ön bahçe, ortak kullanım alanı olan yerlerden sayıldığından ecrimisile yönelik davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle kabulüne karar verilmesinin doğru görülmediği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 11.04.2019 tarihli ve E:2018/2656-K:2019/2558 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 08.08.2023). **Burada ecrimisil bedeline yönelik dava asliye hukuk mahkemesinde görülmüştür*.

vermemesi gerekir. Bize göre KMK m.33/2'deki sürenin anlamı, daha çok yapmaya, yapmamaya ve katlanmaya ilişkin konulardaki hâkim kararlarının belirlenen süre içinde yerine getirilmesini sağlamak, getirilmediği takdire hukuksal sonuçların doğmasına imkân tanımaktır. Bu bakımdan, tazminat bedelini davalının ödemesi için bir süre belirlemek, hükmün amacı ile de uyumsuz olacaktır. Dolayısıyla, tazminat davasında hâkimin borcunu ödemesi için davalıya bir süre vermesi gerekmemektedir.

§ 17. YARGILAMA HARÇ VE GİDERLERİ

Kat maliklerinin ve bağımsız bölümden devamlı olarak yararlananların yapma, yapmama ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklerinin ihlalinden kaynaklanan davalarda alınacak harçlar, 492 sayılı Harçlar Kanununa[909] göre belirlenir. Buna göre, konusu doğrudan doğruya para alacağı olmayan davalarda maktu harç alınır[910]. Örneğin, sürekli gürültü çıkaran kat malikine karşı açılacak dava, maktu harca tabidir.

Ancak, söz konusu borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle açılan ve konusu bir miktar para alacağının tahsiline ilişkin davalarda alınan harç nisbidir. Örneğin, KMK m.23 uyarınca lehine izin verilen kat malikinin bağımsız bölümde verdiği zararın tazmini için açılan davada nisbi harç alınır. Dava konusu, hem para ile ölçülebilen hem de para ile ölçülemeyen talepleri içeriyorsa, bu durumda yine nisbi harç alınır.

Yargılama giderlerinden sorumluluk HMK m.323 ve devamına göre belirlenir[911]. Vekalet ücreti de her yıl yayımlanan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine[912] bakılarak tespit edilir ve dava konusuna göre, maktu ya da nisbi vekalet ücretine hükmedilir[913]. Örneğin, müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirme davalarında harç ve vekalet

---

[909] 02.07.1964 tarihli, RG. 17.07.1964, S. 11756.

[910] KMK'nın uygulanmasından kaynaklanan ve doğrudan para alacağına ilişkin olmayan davaların niteliği gereği maktu harca tabi olduğu yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 22.12.2021 tarihli ve 12395/15641 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.08.2023).

[911] Yargılama harç ve giderleri hakkında geniş bilgi için bkz. **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.695 vd.; **BUDAK/ KARAASLAN**, s.311 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.765 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.958 vd.

[912] En son yayımlanan Tarife için bkz. RG. 21.09.2023, S. 32316.

[913] Dava konusu uyuşmazlığın bir miktar para alacağının tahsili istemine dair olması karşısında hükmedilecek vekalet ücretinin nisbi olduğu yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 02.05.2018 tarihli ve 1713/3283 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.08.2023).

ücreti maktu olarak hesaplanır[914]. Yargılama giderleri ve vekalet ücretlerinin icraya konulmasındaki özelliklere aşağıda ayrıca değineceğiz[915].

§ 18. KANUN YOLLARI

Hâkimin müdahalesini talep davası sonucunda verilen nihai kararlara karşı kanun yollarını, davanın konusuna göre belirlemek gerekir[916]. Dava konusu para ile ölçülemeyen yapma, yapmama ve kaçınma borcunun ihlaline ilişkinse, kural olarak HMK m.341/1 uyarınca istinaf kanun yoluna başvurulabilir. Örneğin, sürekli gürültü çıkaran kat malikine karşı açılacak davada mahkemece verilen karara karşı istinafa başvurmak mümkündür.

Dava konusu bir alacak veya tazminat ise, bu durumda miktar veya değerine göre bir ayrım yapılır. HMK m.341/2'ye göre miktar veya değeri üç bin Türk Lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir. Dolayısıyla, bu tür davalarda mahkemece verilen kararlara karşı istinaf yoluna başvuru hakkı bulunmamaktadır. Ancak, aynı maddeye göre manevi tazminat davalarında verilen kararlara karşı, miktar veya değere bakılmaksızın istinaf yoluna başvuru imkânı tanınmıştır. Şu hâlde, KMK m.19/3 uyarınca açılan maddi tazminat davasının miktarı belirtilen sınırdan fazla değilse, bu karar kesindir. Buna karşın, örneğin KMK m.18'e aykırı olarak rahatsızlık veren bir kat malikine karşı açılan manevi tazminat davası sonucu verilen karara karşı, değerine bakılmaksızın istinaf kanun yolu açıktır (HMK m.341/2)[917].

Temyiz kanun yoluna gelince, burada ikili bir ayrım yapmak gerekir. Konusu para ile ölçülemeyen yapma, yapmama ve kaçınma borçlarının ihlali nedeniyle açılan davada verilen karar karşı istinafa gidilmişse, bölge adliye mahkemesince verilen kararlar kesindir. Bu kararlara karşı temyize başvurulamaz (HMK m.362/1-b). Alacak ve tazminat davaları bakımından ise, miktar veya değeri kırk bin Türk Lirasını (bu tutar

---

[914] **TEKDOĞAN**, s.1013; Yarg. 18. HD., 16.06.2015 tarihli ve 3584/10352 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.08.2023).

[915] Bkz. Üçüncü Bölüm, § 21, I.

[916] Kanun yolları hakkında detaylı bilgi için bkz. **PEKCANITEZ/ ATALAY ÖZEKES**, s.318 vd.; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.573 vd.; **BUDAK/ KARAASLAN**, s.349 vd.; **KARSLI**, s.753 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.649 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.843 vd.

[917] Yargıtay'a göre manevi tazminat davasının asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekir. Konu hakkında bkz. İkinci Bölüm, § 16, V, E.

dâhil) geçmeyen davalara ilişkin kararlar temyize tabi değildir. Bu tutarı geçen davalara karşı ise temyize başvurulabilir. Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar HMK m.362/1-b uyarınca temyize tabidir.

İstinaf ve/veya temyiz kanun yoluna başvurudaki parasal miktar, sulh hukuk mahkemesince hükmolunan miktara göre değil, dava dilekçesinde yazılı olan davanın değerine göre belirlenir. Ayrıca ifade edelim ki, HMK ek madde 1'e göre, istinaf ve temyiz kanun yolu başvurusundaki parasal sınırlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere, önceki yılda uygulanan parasal sınırların; o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca Maliye Bakanlığınca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle uygulanır[918].

Kanun yollarına başvuru süreleri, istinaf bakımından HMK m.345 uyarınca iki haftadır. Temyiz süresi de HMK m.361'e göre iki haftadır. Bu süreler, mahkeme kararının taraflardan her birine tebliğiyle işlemeye başlar. Kanun yollarına başvuru süresi kanunen iki hafta olmasına karşın mahkeme kararında hatalı olarak daha fazla bir süre yazılmış olabilir. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 28.04.2023 tarihli ve E:2021/5-K:2023/2 sayılı kararına göre hukuk davalarında, hükümde kanun yolu süresinin hatalı gösterilmesi hâlinde, hatalı gösterilen kanun yolu süresi içerisinde yapılan kanun yolu başvurusu incelenmelidir[919]. Başka bir ifadeyle, adil yargılanma hakkı (mahkemeye başvurma hakkı) gereği tarafların hak kaybına uğramaması için hatalı olarak belirlenen sürede yapılan başvuru da incelenir.

§ 19. KAT MÜLKİYETİNDE TAHKİMİN UYGULANABİLİRLİĞİ SORUNU

Kat maliklerinin KMK'nın 18. ve devamı maddeleri uyarınca düzenlenmiş borç ve yükümlülüklerini ihlal etmeleri süreklilik gösteren bir durumdur. Bu sebeple, kat malikleri yönetim planına konulacak bir hükümle uyuşmazlıkların tahkim yoluyla

[918] 2024 yılı için istinaf kanun yolu başvurusundaki parasal sınır 28.250,00 TL; temyiz için ise 378.290,00 TL'dir. (www.legalbank.net, erişim tarihi: 12.01.2024).

[919] RG. 14.09.2023, S. 32309; Aynı yönde bkz. **EJDER YILMAZ**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt IV, Ankara 2021, s.4932.

çözülmesini seçebilirler[920]. Zira, özel hukuka hâkim temel ilkelerden biri, irade serbestisidir. Bu ilkenin sonucu olarak, taraflar anlaşmazlıklarının Devlet yargısı dışında çözülmesi için tahkim anlaşması yapabilirler (HMK m.407 vd.)[921].

HMK m.408'e göre, taşınmaz mallar üzerindeki ayni haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar, tahkime elverişli değildir. O hâlde, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlalinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olup olmadığını irdelemek gerekir.

HUAK'ın 18/B maddesinde, Kat Mülkiyeti Kanunundan veya komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması, dava şartı olarak düzenlenmiştir. Zorunlu arabuluculuğa tabi kılınan bir iş, evleviyetle ihtiyari arabuluculuğa da uygundur. Kat maliklerinin kat mülkiyeti ilişkisinden doğan anlaşmazlıklarının, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklardan olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır[922]. HUAK'ın 18/B maddesi ile, söz konusu uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuğa elverişli olduğu açıkça düzenlendiğine göre, yönetim planındaki tahkim kaydının geçersiz olacağını ileri sürmek mümkün değildir.

Hatta, HMK m.508'e göre taşınmaz mallar üzerindeki ayni haklardan kaynaklanan uyuşmazlıklar, tahkime elverişli olmamasına karşın KMK'dan kaynaklanan ayni hak değişikliğini içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa tabi kılınmıştır. Bu bakımdan, KMK m.25'te düzenlenen kat mülkiyetinin devri ile ilgili bir uyuşmazlık arabuluculuğa

---

[920] Tahkim hakkında detaylı bilgi için bkz. **HATİCE ÖZDEMİR KOCASAKAL/ SÜHEYLA BALKAR**, (Ed.), Tahkim Anlaşması, İstanbul 2020; **MUSTAFA SERDAR ÖZBEK**, Tahkim Hukuku, Cilt I-II, Ankara 2022; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, Medeni Usul, s.778 vd.; **PEKCANITEZ/ ATALAY ÖZEKES**, s.417 vd.; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, Medeni Usul, s.835 vd.; **POSTACIOĞLU/ ALTAY**, s.1026 vd.

[921] **CEMİLE DEMİR GÖKYAYLA**, "*Arabuluculuk ve Tahkimi Bir Arada İçeren Uyuşmazlık Çözüm Yolu*", İstanbul Hukuk Mecmuası, S. 77 (2), s.579.

[922] **BAKİ KURU**, Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt 6, İstanbul 2001, s.5953, (*Cilt 6*); **HERDEM BELEN**, "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Plânına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar*", Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, İstanbul 2000, s.224; **AYAR**, s.214; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi de 10.04.1967 tarihli ve 2760/3075 sayılı kararında, Kat Mülkiyeti Kanununda, kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıklar bakımından hakeme başvurmayı engelleyecek bir hükmün bulunmadığını belirtmiştir. Karar için bkz. **FATİH AYDEMİR**, Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi, İstanbul 2017, s.242.

elverişli kabul edilmesine karşın bu uyuşmazlık ayni hak değişikliğini içerdiği için HMK m.508 uyarınca tahkime elverişli değil gibi görünmektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun oldukça eski tarihli iki kararında, KMK m.33'ün görevli mercii belirlediği ve buyurucu hüküm niteliği taşıdığı, HMK m.508 (HUMK[923] m.518)'de düzenlenen tarafların arzu ve iradelerine tabi işlerden olmadığı gerekçesiyle yönetim planındaki uyuşmazlıkların hakem (tahkim) yoluyla çözüleceğine dair hükmün geçersiz olduğuna karar verilmiştir[924].

KMK'dan kaynaklanan davaların iki tarafın arzusuna tabi konular içermesi ve tahkim sözleşmelerinin geçerli olduğu düşüncemizle, yürürlükteki mevzuat bakımından (*de lege lata*) Yargıtay'ın bu olumsuz görüşüne katılmak mümkün değildir. Yargıtay'ın söz konusu kararlarının üzerinden onlarca yıl geçmiş ve kat mülkiyeti ilişkisi içerisinde bulunanların sayısı, özellikle de toplu yapılarla beraber her geçen gün artmıştır. Kanun koyucu da, her dakika sıkı bir ilişki içerisinde bulunan kat maliklerinin kendi aralarındaki uyuşmazlıklarını bir an evvel ve kısa yoldan arabuluculuk ile çözmelerini zorunlu hâle getirmiştir. Öğretide, bizim de katıldığımız görüş uyarınca, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden doğan uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözülmesinin mümkün olması gerektiği belirtilmektedir[925]. Yargıtay'ın, günün gelişme ve koşullarına uygun ve pratik bir yaklaşımla meseleyi ele almasının ve bu içtihadından dönmesinin isabetli olacağını düşünmekteyiz. Zira,

---

[923] 18.06.1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu.

[924] Yarg. HGK., 29.04.1972 tarihli ve E:1971/5-247-K:1971/269 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2023); Yarg. HGK., 03.07.1974 tarihli ve E:1972/5-1450-K:1972/810 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2023); Daire kararları da aynı yöndedir. Bkz. Yarg. 5. HD., 22.05.1972 tarihli ve E:1971/3513-K:1972/5195 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2023); Yarg. 5. HD., 23.02.1981 tarihli ve E:1980/313-K:1981/1641 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2023).

[925] **KURU**, Cilt 6, s.5953; **BELEN**, Tahkim, s.224; Bununla birlikte, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığını belirten yazarlar da bulunmaktadır. Bkz. **İBRAHİM ÖZBAY/ YAVUZ KORUCU**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim (HMK m. 407-444), Ankara 2016, s.11; **EROL ERTEKİN/ İZZET KARATAŞ**, Uygulamada İhtiyari Tahkim ve Yabancı Hakem Kararlarının Tenfizi Tanınması, Ankara 1997, s.85; **AYDEMİR**, s.243. Yazar konuya ilişkin gerekçesinin bir kısmını şu şekilde açıklamaktadır: "*Belki tesadüfen bir araya gelmiş, hatta çoğu kez birbirini dahi tanımayan kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanması bakımından ortaya çıkan veya çıkması muhtemel uyuşmazlıklar için daha önceden veya uyuşmazlık çıkması hâlinde yazılı bir tahkim sözleşmesi yapmalarının da beklenmediği, ayrıca çeşitli vesilelerle kat maliklerinin değiştikleri de düşünülürse, aralarındaki bu nitelikteki uyuşmazlıklar bakımından sulh mahkemesine başvurmak tahkime gitmekten daha kolay bir yoldur*.".

zorunlu arabuluculuğu kabul eden bir sistem, kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların mahkeme yerine taraf iradeleriyle tahkim sürecinde çözülmesine de izin vermesini gerektirir. Konumuz bakımından alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine imkân tanınmaması, bunun taraf iradelerine rağmen kısıtlanması, mevzuata ve irade serbestisi prensibine uygun düşmemektedir. Aksi hâlde, arabuluculukta da anlaşılmadığı zaman, iş yoğunluğu ile boğuşan sulh hukuk mahkemelerinin, örneğin çöp toplama saatlerine uymayan bir kat malikinden kaynaklanan anlaşmazlığı çözmek için meşgul edilmesine devam edilir.

Elbette, bu durumda şu sorun ortaya çıkabilir: Acaba, tarafların önce arabulucuya başvurmaları ve çözüm bulunamadığı takdirde mi tahkime başvurmaları gerekir? Ya da bu yönde çok basamaklı[926] bir tahkim kaydının yönetim planına konulması mümkün müdür?

Görüşümüze göre, tahkim kaydının geçerli kabul edilmesi hâlinde, HUAK'ın 17/A-18. maddesi uyarınca, dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin hükümler uygulanmaz. Bu durum, elbette ihtiyari arabuluculuğa başvurmaya engel değildir. Buna karşın, yönetim planında çok basamaklı tahkim kaydının bulunması hâlinde, önce arabulucuya başvurulmalı, bir çözüm elde edilemezse tahkim yargılaması yapılmalıdır. Kat mülkiyeti ilişkisinden kaynaklanan ve konusu ayni hak olan, örneğin KMK m.25 gibi, uyuşmazlıkların ise, HMK m.508'deki açık hüküm gereği tahkime elverişli olmadığını belirtmeliyiz[927].

[926] Çok basamaklı tahkim hakkında detaylı bilgi için bkz. **DEMİR GÖKYAYLA**, s.587 vd.

[927] **AYAR**, s.214.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HÂKİM KARARINA UYULMAMASI VE BUNA BAĞLI HUKUKSAL SONUÇLAR

§ 20. HÂKİM KARARINA UYULMAMASINDA GENEL DURUM

Sulh hukuk hakiminin müdahale sonucu verdiği kararların, kararda gösterilen süre içerisinde davalı-borçlu tarafından aynen yerine getirilmesi gerekir. Kişi, karar hükümlerini kendiliğinden yerine getirirse, çözülecek bir sorun kalmayacaktır. Olması gereken de hiç dava açılmadan ahde vefa ilkesi (*pacta sund servanda*) gereği borçlunun borcunu kendi iradesi ile yerine getirmesidir. Ancak, çoğu zaman böyle olmaz ve mahkeme kararına rağmen borcunu rızası ile yerine getirmeyen borçlulara rastlanır. İşte, bu gibi borçlulara karşı davacı-alacaklının alacağına kavuşması, daha açık bir ifadeyle aynen ifayı sağlamak için hukukumuzda birtakım tedbirler bulunmaktadır.

Öncelikle, alacaklının talebi üzerine borçlu, cebri icra aracılığıyla borcunu yerine getirmeye zorlanır. Bu konuda icra ve iflas hukuku kuralları öne çıkar. Bunun dışında, KMK m.33/3'te borçlunun borcunu yerine getirmesini sağlayacak iki tedbir daha düzenlenmiştir. Bunlardan ilki, tespit edilen süre içerisinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere idari para cezası verilmesi yönündeki yaptırımdır. Diğeri ise, kat mülkiyetinin devri yaptırımının uygulanmasıdır[928]. Elbette, ihlal edilen borç ve yükümlülüğün türüne göre, mağdur kat malikinin KMK dışında 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu (TCK)[929] kapsamında haklarını araması da mümkündür[930].

[928] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.136; **AYBAY/ SANAL**, s.223.

[929] 26.09.2004 tarihli, RG. 12.10.2004, S. 25611.

[930] Örneğin, sürekli gürültü çıkaran kat malikine, unsurları oluşmuş ise, TCK m.123 uyarınca kişilerin huzur ve sükununu bozma suçundan dolayı ceza verilebilir. Ancak, ceza hukuku kapsamına giren (İİK'da düzenlenenler hariç) bu tür suçlar, çalışma konumuzun kapsamı dışında bulunmaktadır.

§ 21. CEBRİ İCRA YOLUNA BAŞVURMA

I- GENEL OLARAK

İkinci Bölümde, hâkimin müdahalesi sonucu verilebilecek kararların neler olabileceğini incelemiştik[931]. Bu bakımdan, hâkimin para ödemeye ilişkin (örneğin tazminat) kararları, İcra ve İflas Kanununun 32. ve devamı maddelerinde yer alan hükümlere göre icra takibine konu edilir[932]. Biz, bu kısımda daha çok hâkimin yapmaya, yapmamaya ve katlanmaya ilişkin vereceği kararların icra edilmesindeki özellikleri konumuzla sınırlı olmak üzere inceleyeceğiz[933]. Ayrıca, tarafların arabuluculuk görüşmeleri sonucu anlaşmaya varmaları hâlinde anlaşma belgesinin ilamlı takibe konulması mümkündür (HUAK m.18/2)[934]. Aynı şekilde, Av. K.'nın 35/A maddesine uygun düzenlenmiş uzlaşma belgesi de ilamlı takibe konulabilir[935]. Kabul edilmesi hâlinde, kat maliklerinin katıldığı ve eda hükmünü içeren tahkim kararlarının da ilamlı icraya konulması mümkündür[936]. İİK m.30'da, hem bir işin yapılmasına hem de yapılmamasına ilişkin ilamların icrası düzenlenmiştir. Bu yüzden, bir işin yapılmasını ve yapılmamasını konu eden ilamların (ve bu arada ilam niteliğindeki belgelerin) icrasını ayrı ayrı ele almak daha doğru olur. Ancak, öncelikle

---

[931] Bkz. İkinci Bölüm, § 16, V.

[932] Para alacakları hakkındaki ilamların icrası için bkz. **İLHAN E. POSTACIOĞLU**, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982, s.645 vd.; **BAKİ KURU/ RAMAZAN ARSLAN/ EJDER YILMAZ**, İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2013, s.399 vd., (*İcra Hukuku*); **MEHMET KÂMİL YILDIRIM/ NEVHİS DEREN-YILDIRIM**, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2015, s.306 vd.

[933] Bir işin yapılmasına veya yapılmamasına ilişkin ilamların icra edilmesi, çalışmamızın sınırlarını aşan başlı başına bir konudur. Bu sebeple, konu hakkında detaylı bilgi edinmek için bkz. **MİNE AKKAN**, Bir İşin Yapılması veya Yapılmamasına İlişkin İlâmların İcrası (İİK m. 30, m. 343), İstanbul 2020.

[934] Taraflar arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varırlarsa, bu anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini talep edebilirler. Bu şerhi içeren anlaşma, ilam niteliğinde belge sayılır.

[935] **RAMAZAN ARSLAN/ EJDER YILMAZ/ SEMA TAŞPINAR AYVAZ/ EMEL HANAĞASI**, İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2022, s.487, (*İcra Hukuku*); **MURAT ATALI/ İBRAHİM ERMENEK/ ERSİN ERDOĞAN**, İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2022, s.432; **HAKAN PEKCANITEZ/ OĞUZ ATALAY/ MERAL SUNGURTEKİN ÖZKAN/ MUHAMMET ÖZEKES**, İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, İstanbul 2022, s.308; **TİMUÇİN MUŞUL**, İcra ve İflâs Hukuku Esasları, Ankara 2015, s.530; **SARISÖZEN**, s.243.

[936] Edaya ilişkin olmayan, yani inşaî veya tespit hükmü niteliğindeki hakem kararlarının ilamlı icraya konu olamayacağı, söz konusu kararların yalnızca yargılama giderlerine ilişkin bölümünün ilamlı icrayla yerine getirilebileceği yönünde bkz. **SEYHAN SELÇUK**, "*Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Verilen Hakem Kararlarının İcrası*", TBB Dergisi, 2019 (140), s.116-117; **CEYDA SÜRAL**, "*Hakem Kararlarının İcrası ve İptal Davası*", DEÜHFD, C. 16, Özel Sayı 2014, Basım Yılı: 2015, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez'e Armağan, s.1381 vd.

mahkeme kararının yerine getirilmesi için hükmün kesinleşmesinin gerekip gerekmediğini incelemek gerekir.

II- HÜKMÜN KESİNLEŞMESİNE İLİŞKİN SORUN

İlamlı icraya başvurabilmek için, kural olarak, hükmün kesinleşmiş olması şart değildir[937]. Kanun yoluna başvurma, kararın icrasını kendiliğinden durdurmaz (HMK m.350, m.367). Dolayısıyla alacaklı, hüküm kesinleşmeden mahkeme kararını icraya koyabilir. Kanun yoluna başvuran borçlunun, ilamın icrasını durdurabilmek için, kural olarak, teminat karşılığında icra hukuk mahkemesinden icranın geri bırakılması kararı almış olması gerekir (İİK m.36)[938]. Ancak, istisnai olarak kanunlarda sayılan bazı ilamların icraya konulması için hükmün kesinleşmiş olması şartı bulunmaktadır[939]. Kanunlarda belirtilen ve kesinleşmedikçe icraya konulamayacak kararlar dışında, Yargıtay uygulamasıyla da ortaya çıkan kesinleşmeden icra edilmeyecek ilamlar bulunmaktadır[940]. Kesinleşmeden icraya konulamayacak olan ilamlarda yazılı yargılama giderleri ve vekâlet ücretlerinin icraya konulması, yine ilâmın kesinleşmesi şartına bağlıdır[941]. Hâliyle, bir işin yapılmasına veya yapılmamasına ilişkin ilamın konusu, kesinleşmedikçe icraya konulamayacak kararlardan değilse, hükmün kesinleşmesini beklemeye gerek bulunmamaktadır[942].

---

[937] **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.492; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.425; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.309; **MUŞUL**, s.531; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.394.

[938] Borçlunun, Devlet veya adli yardımdan yararlanan bir kimse olması hâlinde teminat gösterme zorunluluğu bulunmamaktadır (İİK m.36/2). Ancak, nafaka kararlarında icranın geri bırakılmasına karar verilemez (HMK m.350/1, m.367/1).

[939] Örneğin, kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili ayni haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez (HMK m.350/2, m.367/2).

[940] Örneğin, Yargıtay'a göre kira bedelinin tespitine ilişkin ilamlar kesinleşmedikçe icraya konulamazlar. 12.11.1979 tarihli ve 1/3 sayılı İBK (RG. 13.01.1980, S. 16868).

[941] Kesinleşmeden icraya konulamayacak ilamlar için bkz. **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.492-493; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.425 vd.; **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.394; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.309. "*İlamda, faiz ve faizin başlangıcı konusunda bir hüküm bulunmaması hâlinde karar tarihinden itibaren yasal faiz istenebilir. Ancak, hükmün infazı için kesinleşmesi gereken hâllerde, faizin, kararın kesinleşme tarihinden itibaren hesaplanması gerekeceği (İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 24.11.1995 tarih, 1994/2 E. – 1995/2 K. sayılı ve HGK'nun 05.04.2000 tarih, 2000/12–739 E. – 2000/746 K. sayılı ilâmlarında vurgulandığı üzere)*" yönünde bkz. Yarg. 12. HD., 21.03.2019 tarihli ve E:2018/6150-K:2019/5015 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.09.2023).

[942] **ÇİĞDEM YAZICI TIKTIK**, "*Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına İlişkin İlâmların İcrası*", DEÜHFD, Yıl 2014, Cilt 16, Özel Sayı, s.2744.

Genel bilgiler böyle olmakla birlikte, hâkimin müdahalesini talep davası sonucu verilen kararların icrası bakımından hükmün kesinleşmesinin gerekip gerekmediği konusunda KMK'da bir açıklık bulunmamaktadır. Dolayısıyla, sorunun çözümünü usul kanunlarında aramak gerekir. Davanın konusu, taşınmazın aynına ilişkin ise HMK m.350 ve m.367 gereği hükmün kesinleşmeden icraya konulma imkânı yoktur[943]. Fakat, hâkimin vereceği diğer kararlar yönünden kesinleşmenin gerekip gerekmediği, örneğin rahatsızlık veren köpeğin uzaklaştırılması yönündeki bir kararın ya da taşınmazın aynı ile ilgili olmayan, yani haksız işgal nedenine dayanan müdahalenin önlenmesi kararının (kişisel hakka yönelik ilamların) icraya konulması bakımından usul kanunlarında bir açıklık yoktur. Yine örneğin, TBK veya İİK uyarınca verilen tahliye kararlarının icrası bakımından kesinleşme şartı aranmamakta ise de, KMK'ya göre verilecek tahliye kararlarında bu şartın aranıp aranmayacağı irdelenmelidir. Bu kararların kesinleşmeden icraya konulması hâlinde icranın geri bırakılmasının mümkün olup olmadığı, mümkünse teminatın niteliğinin nasıl belirleneceği konularına da değinmek gerekir.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda hâkim, KMK m.33/2 uyarınca davalıya uygun ve kısa bir süre vermek zorundadır. Hâkim kararının icraya konulmadan önce kesinleşmesinin gerekip gerekmediği konusunda Yargıtay'ın her iki yönde de kararları bulunmaktadır.

Yargıtay, KMK m.24'e aykırı olarak açılan işyerinin eski hâle getirilmesi davalarında, dava konusu bağımsız bölümün projede ve tapu kütüğünde özgülenen kullanım biçimine dönüştürülmesine yönelik hükmün icrası için kesinleşmesini aramaktadır[944]. Yine Yargıtay, yıkım suretiyle müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirmeye yönelik yerel mahkemelerce verilen, kararın kesinleşmesinden itibaren belli bir süre sonra icrasına ilişkin hükümleri onamak suretiyle, bu uygulamayı desteklemektedir[945].

---

[943] Yarg. 14. HD., 07.06.2012 tarihli ve 7337/8111 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 01.09.2023).

[944] Yarg. 18. HD., 15.06.2009 tarihli ve 842/6478 sayılı kararı için bkz. **MUSTAFA SERDAR ÖZBEK**, "*Kesinleşmeden İcra Edilemeyecek İlâmların Kesinleşmeden Önce İcraya Konulması*", Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 2, Sayı: 1, Ocak 2016, s.65-66, (*Kesinleşme*).

[945] Mahkemece verilen "*ortak alana isabet eden profil demir karkaslı, üstü kapalı, etrafı açık sundurma nedeniyle ortak alana yönelik davalıların müdahalesinin men'ine; bu alanları, mimari projesine uygun olarak eski hâline iade etmek üzere, KMK'nın 33. maddesi uyarınca, davalılara kararın kesinleşmesinin akabinde 7 günlük süre verilmesine*" dair kararın onanması yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 22.02.2021 tarihli ve E:2020/9723-K:2021/1912 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023); Aynı

Yargıtay, yıkıma ilişkin davalar sonunda verilen kararların kesinleşmeden icra edilmesinin, hükmün bozulması hâlinde telafisi imkânsız zararlar meydana getirebileceğine vurgu yaparak bu kararların kesinleşmeden icra edilemeyeceğini kabul etmektedir[946]. BAM kararları da bu yöndedir[947].

Buna karşın Yargıtay, KMK'dan kaynaklanan ve değişikliklerin onaylı mimari projesine uygun hâle getirilmesini emreden ilamların mülkiyet uyuşmazlığına ilişkin olmadığından, kesinleşmeden icra edilebileceğine karar vermiştir[948]. Keza Yargıtay, KMK'dan kaynaklanan ve ortak alana elatmanın önlenmesine ilişkin mahkemece verilen kararların niteliği itibariyle mülkiyet ihtilafı barındırmadığı, ilamın infazı için (HMK m.367, HUMK m.433 gereğince) kesinleşmesinin gerekmediğine, ilamda öngörülen eklentilerin tahsili için de aynı kuralın geçerli olduğuna hükmetmiştir[949]. Aynı şekilde, Yargıtay, KMK'ya göre verilen kararların (HMK m.367, HUMK m.433 gereğince) gayrimenkule ve buna müteallik ayni haklara ilişkin nitelikte bulunmadığından icraya konabilmesi için kesinleşmesine gerek bulunmadığına karar vermiştir[950].

---

yönde bkz. Yarg. 20. HD., 16.11.2017 tarihli ve 4265/9515 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023); Yarg. 5. HD., 22.02.2021 tarihli ve E:2020/9724-K:2021/1913 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023); Duvarın yıkılmasına, KMK madde 33 gereğince davalıya kararın kesinleşmesine müteakip 20 günlük süre içerisinde aykırı imalatın eski hâle getirilmesinin ihtarına dair kararın onanması yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 23.10.2017 tarihli ve 4369/8247 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023).

946 Yarg. 8. HD., 13.11.2017 tarihli ve E:2015/13372-K:2017/15120 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023).

947 Davalılara KMK madde 33 gereğince mimari projeye aykırılığın giderilmesi için kararın kesinleşmesinden itibaren bir aylık süre verilmesine yönelik karara karşı davalı tarafın istinaf başvurusunun esastan reddi yönünde bkz. Bursa BAM. 4. HD., 26.10.2020 tarihli ve 277/1213 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023); BAM tarafından bizzat kesinleşme gerektiğine de karar verilmektedir: Mahkeme hükmünün 1. bendinin sonuna "*davalıya karar gereğini yerine getirmesi için hükmün kesinleşmesinden itibaren 15 günlük süre verilmesine*" sözcükleri eklenmek suretiyle hükmün HMK'nın 353(1)b-2 maddesi gereği düzeltilmesi sureti ile davalı vekilinin istinaf isteminin kabulü yönünde bkz. Samsun BAM. 6. HD., 08.03.2019 tarihli ve 1085/1199 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.09.2023).

948 Yarg. 12. HD., 31.05.2012 tarihli ve 961/18825 sayılı kararı (**ÖZBEK**, Kesinleşme, s.66, dn.107).

949 "*İcra takibinin dayanağı olan Ankara 15. Sulh Hukuk Mahkemesinin 27.12.2001 tarih ve 2001/430-328 sayılı kararı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan ve apartmanın ortak alanına elatmanın önlenmesine ilişkindir. Açıklanan bu niteliği itibariyle olayda mülkiyet ihtilafı bulunmayıp, ilamın infazı için HUMK.nun 443/4. maddesi gereğince kesinleşmesi gerekmez. Bu durumda ilamda öngörülen eklentilerin tahsili için de aynı kural geçerlidir. O* hâlde*, şikâyetin reddine karar verilmesi gerekirken kabulü isabetsizdir*.". Karar için bkz. Yarg. 12. HD., 19.12.2003 tarihli ve 21079/25946 sayılı kararı (www. turkhukuksitesi.com, erişim tarihi: 02.09.2023).

950 "*Kat Mülkiyeti Kanununa göre verilen kararlara HUMK.nun 443. maddesi gereğince gayrimenkule ve buna müteallik ayni haklara ilişkin nitelikte bulunmadığından icraya konabilmesi için kesinleşmesine*

Öğretide bir görüşe göre, taşınmazların yıkımına ilişkin davaların, taşınmazlar üzerinde ayni hak değişikliğine yol açmadığı gerekçesiyle kararın kesinleşmeden icraya konabileceği belirtilmektedir[951]. Diğer bir görüşe göre ise, yıkım kararının kesinleşmeden icraya konulması hâlinde telafisi güç ya da imkânsız zararların meydana gelmesi söz konusu olabileceğinden kararın kesinleşmesinin beklenmesi gerektiği savunulmaktadır[952].

Kanaatimizce, Yargıtay'ın içtihadı birleştirme kararı vererek soruna çözüm bulması veya KMK'da açık bir düzenleme yapılarak konunun netliğe kavuşturulması uygun olur. Mevcut durum bakımından, kat mülkiyeti ilişkisinin niteliği ve hâkimin müdahalesi kararlarına konu edilen uyuşmazlıkların çok çeşitli ve kendine özgü olması sebebiyle ilamlı takip başlatmak için hükmün kesinleşmesinin gerekip gerekmeyeceği, kararın içeriğine bakılarak belirlenmelidir. Buna göre,

- İlamın konusu, taşınmazın aynına ilişkin ise, HMK m.350 ve m.367 gereği hükmün kesinleşmeden icraya konulması mümkün değildir.
- İlamın konusu, taşınmazın aynına ilişkin olmamakla birlikte yıkım, kaldırma gibi şekillerle müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirmeye ilişkin ise, telafisi mümkün olmayan zararların ve hak kaybının meydana gelmemesi için kararın kesinleşmesi beklenmelidir.
- İlamın konusu, taşınmaz ile ilgisi bulunmayan müdahalenin önlenmesi, tehlikenin giderilmesine, örneğin rahatsızlık veren hayvanın uzaklaştırılması, gürültünün önlenmesi, kötü kokunun giderilmesi, işletme faaliyetinin durdurulması, ortak alana el atılmasına son verilmesi gibi konulara ilişkin ise, telafisi mümkün olmayan zararların ve hak kaybının meydana gelmemesi için kararın kesinleşmesinin beklenmesi gerekir.
- İlamın konusu, yasak bir işin yapılmasından doğan tahliye kararına, örneğin bağımsız bölümde dispanser açılmasına ilişkin ise, telafisi mümkün olmayan

gerek bulunmamaktadır. Borçlunun diğer itirazları incelenerek oluşacak sonuca göre bir karar vermek gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir.". Karar için bkz. Yarg. 12. HD., 23.06.1998 tarihli ve 7048/7658 sayılı kararı (www. turkhukuksitesi.com, erişim tarihi: 02.09.2023).

[951] **TALİH UYAR**, Gerekçeli-Notlu-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, C. 1, Ankara 1996, s.687.

[952] **ÖZBEK**, Kesinleşme, s.67.

zararların ve hak kaybının meydana gelmemesi için bu kararın kesinleşmeden icra edilmemesi gerekir[953].

Bununla birlikte, kanaatimizce, kat mülkiyetinden kaynaklanmakla beraber işin niteliği elvermediği ve hâkimin müdahalesini talep davasının "*ratio legis*"ine uygun düştüğü için aşağıdaki kararların icrasında hükmün kesinleşmesinin aranması uygun değildir.

- İlamın konusu bir miktar paranın ödenmesine, örneğin maddi tazminata ilişkin ise, kararın icraya konulmasında hükmün kesinleşmesi beklenmez (HMK m.350/2, m.367/2).
- İlamın konusu, KMK m.23 uyarınca bağımsız bölüme giriş izni verilmesine ve gerekli onarımın yapılmasına katlanmaya ilişkin ise, meydana gelen zararın daha fazla artmaması için kararın kesinleşmeden icraya konulabilir olduğu kabul edilmelidir[954].

Kesinleşmeden icraya konulamayacak kararlar için icranın geri bırakılması da söz konusu olmaz. Buna rağmen, karar icraya konulmuşsa, icra müdürünün icra emri göndermemesi gerekir. Eğer icra emri gönderilirse, bu işleme karşı borçlunun şikâyet yoluna gitmesi mümkündür (İİK m.16)[955]. Uygulamada, KMK'dan doğan davalar bakımından hangisinin kesinleşmesi gerektiği hususunda tereddütler bulunduğu için, kanaatimizce, davalı-borçlunun her ihtimale karşı kararı icranın geri bırakılması talepli istinaf (ya da temyiz) etmesi, kendisinin hak kaybı yaşamaması bakımından önemlidir.

Kesinleşmesi gerekmeyen ilamların ise icraya konulması mümkün olduğu için davalı-borçlunun kanun yoluna başvururken icranın geri bırakılmasını talep etme imkânı vardır. Bu durumda, konusu bir miktar paranın ödenmesine ilişkin ilamlar açısından teminat gösterilebilir (İİK m.36). Ancak, özellikle katlanmaya ilişkin (bağımsız

[953] Buna karşın, TBK ya da İİK'ya göre verilen tahliye kararlarına karşı 3 aylık kira bedeli karşılığındaki teminat ile icranın geri *bırakılmasını* talep etme hakkı bulunmaktadır.

[954] Buna karşın, benzer bir dava olan TBK m.319/2 uyarınca kiracının, bakım, (satış ya da sonraki kiralama) için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin verme yükümlüğünü yerine getirmemesi sebebiyle açılan davalarda verilen kararların kesinleşmesi gerekmektedir. Biz, KMK m.23'e dayalı açılan davalar bakımından mevcut zararın artışının önlenmesi amacıyla TBK m.319/2'de aranan kesinleşme şartının kıyasen uygulanamayacağını düşünmekteyiz.

[955] **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.393, dn.4; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.433.

bölüme giriş izni verilmesi ve orada gerekli onarımın yapılmasına dair) kararın takibe konulmasında icranın nasıl geri bırakılacağı sorunu ortaya çıkar. İİK m.36, özellikle yapma ve yapmama borçlarında icranın geri bırakılmasına ve teminatın türüne tamamen yabancıdır[956]. Bu sebeple, bu tür borçlar açısından icranın geri bırakılması konusunda İİK m.36'da açık düzenleme yapılmasından başka çare bulunmamaktadır[957]. Özellikle, KMK m.23'e göre bağımsız bölüme giriş izni verilmesi borcu bakımından icra müdürünün takdiri ile bir teminat türünün belirlenmesine de imkân bulunmadığını düşünmekteyiz.

III- HÂKİM KARARININ İCRASI

A- Genel Olarak

Hâkimin müdahalesini talep davasında verilen kararların içeriği, konumuz bakımından çoğunlukla bir işin yapılmasına veya yapılmamasına yönelik olmaktadır[958]. Kararın kapsamına göre borçlunun ilamı yerine getirmeye zorlanması yöntemi farklılık göstermektedir[959]. Öğretide, yapma borçlarında cebri icra imkânının bulunmadığı, alacaklının, masrafı borçluya ait olmak üzere işi bir başkasına yaptırmasının cebri icra değil, zararın tazminine ilişkin özel bir şekil olduğu; işin bir başkası tarafından yapılamayacak nitelikte olması hâlinde borçluya İİK m.343 uyarınca ceza verilmesinin dahi borcun cebren icrası değil, icraya zorlama yönünde bir baskı olduğu; yapmama borçları açısından da cebri icranın mümkün olmadığı, alacaklının ancak TBK m.113/2'ye göre zararının tazminini talep edebileceği belirtilmektedir[960]. Biz, öğretide

---

[956] Yapma borçlarının icrasında yaşanan sorunlar hakkında geniş bilgi için bkz. **ERSİN ERDOĞAN**, "*Yapma Borçlarının İcrası ve Bazı Temel Sorunlar",* ABD, 2017/2, s.147 vd. (*E. ERDOĞAN*); **S. HÜLYA İMAMOĞLU**, "*Yapma Borcunun İfa Edilmemesine İlişkin TBK m.113/I Hükmünün Hukuki Niteliği ve Uygulanma Şartları Üzerine Bir Değerlendirme*", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 12 (2), 2021, s.808 vd.

[957] Benzer yönde **YAZICI TIKTIK**, s.2746.

[958] Kararların içeriği için bkz. İkinci Bölüm, § 16, V.

[959] **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327.

[960] **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.355-356; **OĞUZMAN/ ÖZ**, s.400-401; Aynen ifanın cebren icrasının anlamsız göründüğü ve kimsenin bir eyleme ve tutuma zorlanamayacağı (*Nemo praecise cogi potest ad factum*) yönünde bkz. **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.730-731; Ayrıca bkz. **EREN/ DÖNMEZ**, Cilt III, s.2286 vd.; **SEROZAN**, s.222.

ileri sürülen görüşleri bir kenara bırakarak konumuz bakımından hâkim kararının nasıl icra edilebileceği üzerinde durmaya çalışacağız[961].

Hâkim, KMK m.33/2 uyarınca davalıya uyuşmazlığın konusuna göre bir işin yapılması veya yapılmaması yönünde uygun bir süre verir. Bu süre kararda gösterilir. Alacaklı taraf, karar kesinleştikten sonra (bize göre KMK m.23 uyarınca verilen bağımsız bölüme giriş izni ve onarıma katlanmaya ilişkin hükmün kesinleşmeden icraya konulabilmesi gerekir) ilamı icraya koyunca icra memuru İİK m.30 uyarınca borçluya bir icra emri gönderir. İİK m.30'a göre icra emrinde, borçluya ilamda gösterilen süre içinde işi yapması gerektiği emredilir[962].

Hâkimin kararında tayin ettiği sürenin başlama anı, kanaatimizce, kararın kesinleştiği tarih değildir. KMK m.33 ile İİK m.30 hükmü birlikte değerlendirildiğinde, borçlunun işi yapmaya başlaması gereken tarih, icra emrinin kendisine tebliğ edildiği tarih olmalıdır. İcra emrini tebliğ alan borçlunun ilamda (ve icra emrinde) gösterilen süre içerisinde borcunu yerine getirmesi gerekir. Getirmediği takdirde, aşağıda göreceğimiz üzere icra dairesince ilamın infazı gerçekleştirilir. Borçlu, henüz icra takibi başlatılmadan kararı yerine getirmişse ve buna rağmen kendisine icra emri tebliğ edilmişse, bu durumda borçlunun İİK m.33'ün kıyasen uygulanmak suretiyle icra hukuk mahkemesinden icranın geri bırakılması kararını almasına imkân tanınmalıdır. Zira, İİK m.33, para alacakları bakımından koruma sağlamaktadır. Yapma borçları açısından İİK'da açık bir hüküm olmadığı için borçlunun itirazı üzerine icra hukuk mahkemesince kıyasen İİK m.33 uygulanmalı ve gerektiğinde keşif ve bilirkişi marifetiyle bu şikâyeti inceleme yetkisinin varlığının kabulü gerekir[963].

Hâkim kararının icrası devam ederken dava konusu bağımsız bölümün el değiştirmesi söz konusu olabilir. Bu durumda, işin niteliği elverdiği ölçüde HMK m.303'ün uygulanması mümkün olabilir. Zira, maddeye göre kesin hüküm, tarafların külli

---

961 Yapma ve yapmama borçlarında aynen ifa ve nama ifa yetkisi hakkında bkz. **DERYA ATEŞ**, "*Borçlunun Temerrüdünde Aynen İfa Kavramının Edim Özellikleri Yönünden Değerlendirilmesi*", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2002, Sayı 13 (2), s.453 vd.

962 **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.315; **MUŞUL**, s.544; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.450; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.489.

963 **YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM**, s.307 vd.; **YAZICI TIKTIK**, s.2759-2760.

halefleri hakkında da geçerliliğini devam ettirir (HMK m.303/3)[964]. Böyle olunca, devreden borçlu hakkında icra takibi açılmaz, takip yeni malike karşı açılır; devreden malike karşı açılmışsa, taraf değişikliğinin sağlanması gerekir.

Bunun dışında, ilamda taraf olmamakla birlikte KMK gereğince verilmiş ve anagayrimenkulün ortak alanlarına ilişkin ilamın icrasının kat maliklerinden herhangi birisi tarafından istenebileceği kabul edilmektedir[965].

Mahkeme kararının icra takibine konulması hâlinde hangi icra dairesinin yetkili olacağı hususu KMK'da düzenlenmemiştir. Genel kural, ilamların icrasının her icra dairesinden talep edilebilmesidir (İİK m.34)[966]. Ancak bize göre, yalnızca bir miktar paranın ödenmesini içeren (örneğin, tazminat kararı gibi) hâkim kararları hariç, diğer tüm yapma, yapmama ve katlanmaya ilişkin hâkim kararları (bunların fer'ileri dâhil) bakımından yetkili icra dairesinin anataşınmazın bulunduğu yer icra dairesi olması gerektiğini düşünüyoruz. Örneğin, işyerinin meskene dönüştürülmesine dair bir mahkeme kararının icrasının, anataşınmazın bulunduğu yer dışındaki bir başka icra dairesinden istenememelidir. Bu sebeple, KMK m.33 ve ek madde 1'deki kuralın icra dairesinin de yetkisini belirleme konusunda dikkate alınması gerektiğini düşünüyoruz.

B- Bir İşin Yapılmasına Dair Hâkim Kararı

1- Sadece Borçlu Tarafından Yapılabilecek İşler

Bir işin yapılmasına ilişkin ilamların icrasındaki amaç, ilamın konusunu oluşturan işin aynen yapılmasını sağlamaktır[967]. Yapma borcu şahsi edim niteliğindeyse (borçlunun kişisel yeteneği önemli ise), edimin borçlu tarafından yerine getirilmesi gerekir. Borçlu borcunu ifa etmiyorsa, ilamın ifası üçüncü kişilerden talep edilemez. Biz, kat mülkiyeti ilişkisinin niteliği gereği, davalının şahsen ifa etmesi gereken bir yapma borcuna mahkûm edilmesine pek imkân bulunmadığını düşünmekteyiz. Konumuz

---

[964] Aynı yönde **E. ERDOĞAN**, s.159.

[965] **YAZICI TIKTIK**, s.2755.

[966] İlamlı icrada yetki konusunda geniş bilgi için bkz. **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327; **MUŞUL**, s.534; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.421; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.514.

[967] Bir işin yapılmasına ilişkin ilamların icrasının ayni bir icra olduğu, burada ilamın konusunu teşkil eden işin aynen yapılacağı, ilama göre, alacağın aynen yerine getirilmesinin asıl olduğu, borçlunun ilamdaki işi yapmaması hâlinde, ilama konu alacağın para alacağına dönüşmeyeceği yönünde bkz. **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.514. Ayrıca bkz. **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.414.

bakımından kat mülkiyetinden doğan borçların daha çok, başkasının da yapabileceği borçlardan (örneğin, gerekli onarımın yapılması gibi) ya da yapmama borçlarından (örneğin, gürültü çıkarmama gibi) veya katlanma borcundan (bağımsız bölüme giriş izni verilmesi ve gerekli onarımın yapılmasına katlanma gibi) oluştuğunu görmekteyiz.

İcra emrine rağmen borçlu borcunu ifa etmiyorsa, bu durumda artık ilamın icra dairesince aynen infaz ettirilmesi mümkün olmaz. Yalnız kendisi tarafından yapılabilecek bir işi, icra emrinin tebliğine rağmen yapmayan veya işi süresinde bitirmeyen borçlunun, alacaklının şikâyeti üzerine İİK m.343 uyarınca cezalandırılmasına karar verilir. Burada kanun koyucu, yaptırım tehdidi ile aynen icra prensibini gerçekleştirmek istemiştir[968]. Örneğin, alacaklı (davacı) kat maliki, icra emrini tebliğ alan borçlunun haklı bir nedene dayanmaksızın borcunu yerine getirmediğini belirterek şikâyette bulunabilir ve icra (ceza) mahkemesince borçlunun üç aya kadar tazyik hapsine karar verilebilir[969].

Aynen ifayı sağlayamamış olan alacaklının, şartları varsa TBK m.113/1'e göre borçludan tazminat isteme hakkı da bulunmaktadır[970].

2- Başkası Tarafından Yapılabilecek İşler

İlamın konusu, yalnız borçlu tarafından yapılabilecek işlerden değilse, yani bir başkası tarafından da bu iş yapılabiliyorsa, bu hâlde ilamın icra dairesince aynen infaz ettirilmesi mümkündür (İİK m.30/2). Örneğin, ortak alana müdahalenin önlenmesi ve duvarın yıkılarak eski hâline getirilmesinde olduğu gibi. Dava konusu başkası tarafından da yerine getirilebilecek bir işse, hâkimin, kararında sadece süre vermekle yetinmesi gerekir. Hâkimin, ayrıca kararda, işin belirtilen süre içinde yapılmaması hâlinde, işin yapılması için belli bir miktar paranın davacıya ödenmesi yönünde bir

---

968 **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **POSTACIOĞLU**, s.666; **KURU/ ARLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.414-415; **YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM**, s.318; **EREN/ DÖNMEZ**, Cilt III, s.2288.

969 Konu hakkında bkz. Üçüncü Bölüm, § 24.

970 **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.731; **Von TUHR**, s.551 vd.; **HERMANN BECKER**, İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül III (İsviçre BK. 64-103, Türk BK. 63-102, (Çev. Osman Tolun), Ankara 1969, s.557 vd., (*Üçüncü Fasikül*); **FURRER/ MULLER-CHEN/ ÇETİNER**, s.700; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.515.

karar vermemesi gerekir[971]. Çünkü, İİK m.30/2'ye göre borçlu, kararda belirtilen sürede işe başlamaz veya bitirmezse alacaklının talebi hâlinde, ilam konusu iş, icra dairesince başkasına yaptırılır. Bu iş için gereken masraflara sonuç itibariyle borçlu katlanmak zorundadır. Ancak, işin yapılması sırasında bu giderlerin kimin tarafından ödeneceği alacaklının talebine bırakılmıştır. Aynı hüküm, maddi hukuk bakımından TBK m.113/1'de de düzenlenmiş olup, bu konuda seçim alacaklının takdirine bırakılmıştır[972]. Öncelikle, icra dairesince bu işin başkasına yaptırılması için gereken gider bilirkişiye tespit ettirilir. Borçlunun, işin yapılması için bilirkişi tarafından tespit edilen gider miktarına şikâyet yoluyla icra hukuk mahkemesi nezdinde itirazda bulunabilmesi mümkündür[973]. Şikâyet sonucunda icra hukuk mahkemesi bedelin tespiti bakımından takibin durdurulmasına karar verebilir[974].

Alacaklı, bu masrafın ileride hükme gerek kalmaksızın borçludan tahsil edilip kendisine verilmesi şartı ile bu masrafı peşin olarak öderse, masraf alacaklıdan alınır ve kararda belirtilen iş, icra dairesince bir başkasına yaptırılır. Borçlu bu masrafların tamamından sorumludur. Bunun kendisinden tahsili için, ayrıca bir mahkeme kararına

---

[971] İİK'nın 30. maddesinde ilamların infazı düzenlenmiş olup, mahkemece, yapılacak işe hükmedilmesi ile yetinilmesi gerekirken, "*giderilmemesi hâlinde davacı tarafından projeye aykırılıkların giderilmesine, bu durumda eski hâle getirme bedeli olan 2000 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine*" karar verilmesi doğru değil ise de, bu hususun düzeltilmesi yeniden yargılamayı gerektirmediğinden, kararının hüküm kısmı 2.bendindeki "*giderilmemesi hâlinde davacı tarafından projeye aykırılıkların giderilmesine, bu durumda eski hâle getirme bedeli olan 2000 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine*" ifadesinin hükümden çıkarılması, hükmün böylece düzeltilerek onanması yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 17.11.2021 tarihli ve 11029/13388 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.09.2023); "*İcra ve İflas Kanunu'nun 30. maddesinde bir işin yapılmasına ilişkin mahkeme kararlarının ne şekilde yerine getirileceği açıkça belirtilmiş olup, mahkemece buna göre projeye aykırılıkların giderilmesine, davalı tarafça eski hâle getirilmesine ve bunun için davalıya uygun bir süre verilmesine karar verilmesi ile yetinilmesi gerekirken, infazda tereddüt yaratacak şekilde belirlenen süre zarfında eski hâle getirilmediği takdirde masraflar davalıdan alınmak koşulu ile balkonun eski hâle getirilmesi için davacı tarafın yetkilendirilmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*". Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 11.02.2013 tarihli ve 672/1495 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 10.09.2023).

[972] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.731; İcra ve İflas Kanununun 30. maddesi ile Türk Borçlar Kanununun 113. maddesi arasındaki ilişki hakkında geniş bilgi için bkz. **AKKAN**, s.78 vd.

[973] "*…işin ne miktar ücretle ve kaç günde yapılabileceği konusunda bilirkişiden alınan rapora karşı şikâyet süresi raporun tebliğinden itibaren 7 gündür.*". Karar için bkz. Yarg. 12. HD., 23.01.2007 tarihli ve E:2006/23333-K:2007/763 sayılı kararı (**YAZICI TIKTIK**, s.2766, dn.91).

[974] **YAZICI TIKTIK**, s.2766.

gerek olmaksızın borçlunun yeteri kadar malı haczedilir ve paraya çevrilerek alacaklıya verilir[975].

Buna karşın alacaklı, işin yapılması için gereken gideri kendisi ödemeyip doğrudan borçludan tahsil edilmesini isterse, bu hâlde, icra dairesince ayrıca bir mahkeme kararına ve icra emrine gerek olmaksızın doğrudan borçlunun yeteri kadar malını haczedip paraya çevirerek mahkeme kararında belirtilen iş başkasına yaptırılır[976].

C- Bir İşin Yapılmamasına Dair Hâkim Kararı

Mahkeme kararı bir işin yapılmasına değil, bir işin yapılmamasına dair olabilir. Bu tür kararlar daha çok belirli bir davranıştan kaçınılması ya da belirli bir davranışa katlanılması olarak kendilerini gösterirler[977]. Bir işin yapılmamasına ilişkin mahkeme kararı icra takibine konulunca, icra dairesince borçluya bir icra emri gönderilir[978]. Örneğin, hâkimin müdahalesi sonucu kat malikinin gürültü çıkarmamasına veya kötü koku yaymamasına ya da belirlenen saatler dışında çöp atmamasına karar verilmiş olabilir. İcra emrinde, borçlunun ilamda gösterilen şeyi yapmaması, aksi hâlde hakkında İİK m.343 uyarınca tazyik hapsine karar verileceği bildirilir (İİK m.30/3). Borçlunun haklı bir nedene dayanmaksızın borcunu yerine getirmemesi hâlinde alacaklı şikâyette bulunabilir ve icra (ceza) mahkemesince borçlunun üç aya kadar tazyik hapsine karar verilebilir[979]. Ayrıca borçlu, icra emrine ve tazyik hapsine rağmen mahkeme kararının gereğini yerine getirmezse, alacaklı bu durumda ancak tazminat talep edebilir[980]. TBK m.113/2 uyarınca, yapmama borcuna aykırı davranan borçlu, bu

---

[975] **POSTACIOĞLU**, s.666; **KURU/ ARLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.415; **YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM**, s.318; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.515.

[976] **POSTACIOĞLU**, s.666; **KURU/ ARLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.415; **YILDIRIM/ DEREN-YILDIRIM**, s.318; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.515.

[977] **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451.

[978] **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.415; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.515.

[979] Konu hakkında bkz. Üçüncü Bölüm, § 24.

[980] Yapmama borçlarına aykırılığın sonuçları hakkında çeşitli görüşler için bkz. **FATİH GÜNDOĞDU**, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014, s.68 vd.

aykırı davranışının doğurduğu zararı gidermekle yükümlü tutulmuştur[981]. Böyle olunca, yapmama borcunun cebren icrasının mümkün olduğundan bahsetmek de güçtür[982].

D- Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına Dair Kararın Tekrar İcrası

Bir işin yapılmasına veya yapılmamasına dair ilam hükmü yerine getirildikten sonra borçlu, ilam hükmünü ortadan kaldıracak (etkisiz bırakacak) bir eylemde bulunursa, mahkemeden ayrıca bir karar almaya gerek olmaksızın, icra edilmiş ilam hükmü tekrar zorla yerine getirilir (İİK m.30/4). Ancak, ilamlar kural olarak on yıl geçmekle zamanaşımına uğradığı için on yıl geçtikten sonra borçlunun ilama aykırı davranışı hâlinde yeni bir mahkeme kararı gerekir. Örneğin, köpeğin bağımsız bölümden tahliyesine ilişkin mahkeme kararına uyan borçlu (davalı) kat maliki, iki yıl sonra yine aynı köpeği bağımsız bölümünde beslemeye başlayarak ilama aykırı davranmış olabilir. Bu durumda, alacaklının talebi üzerine infaz edilen hüküm yeniden icra dairesince zorla yerine getirilir. Burada aynı icra dosyası üzerinden işlem yapılması gerekir. Ayrıca, borçlu tazyik hapsi ile cezalandırıldıktan sonra tekrar aynı fiili işlemeye devam ettiğinde, yeni bir mahkeme kararına gerek olmaksızın şikâyet üzerine icra (ceza) mahkemesince yeniden üç aya kadar tazyik hapsi ile cezalandırılabilir[983].

Taşınmazın aynına ilişkin ilamlar zamanaşımına uğramazlar[984]. Bu sebeple, İİK m.30/4 gereği tekrar icra edilecek iş taşınmazın aynına ilişkinse, örneğin, KMK m.19'a aykırı olarak bağımsız bölüme katılan terasın eski hâle getirilmesine dair ilama uyan, ancak on iki yıl sonra KMK m.19'a aykırı olarak terası bağımsız bölümüne tekrar katan kat malikine karşı aynı icra dosyası üzerinden ilam hükmü zorla yerine getirilir. Çünkü, İİK m.30, aynı Kanun'un 78/2. maddesine gönderme yapmadığından ilamın

---

[981] **OSER/ SCHÖNENBERGER**, İkinci Kısım, s.732; **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt II, s.1238.

[982] **OĞUZMAN/ BARLAS**, s.356; **OĞUMAZ/ ÖZ**, s.401. Esasen bir çok hâlde yapmama borcuna aykırılığın sadece tazmin yükümlülüğünü doğurmakla kaldığı ve ayrıca ortadan kaldırılması mümkün bir durumun söz konusu olmadığı yönünde bkz. **TEKİNAY/ AKMAN/ BURCUOĞLU/ ALTOP**, Borçlar Hukuku Cilt II, s.1238.

[983] **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451-452.

[984] 11.02.1959 tarihli ve 10/12 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı (Temyiz Mahkemesi Tevhidi İçtihad Umumi Heyeti Kararı) için bkz. RG. 29.04.1959, S.10194.

yeniden infazı için icra dosyasının yenilenmesine gerek bulunmamaktadır[985]. Bu durumda, taşınmazın aynına ilişkin olmayan yapma ve yapmamaya ilişkin kararların on yıllık zamanaşımı süresi içinde tekrar icra edilmesi, icra dosyalarının yenilenmesine gerek bulunmadan mümkün olacak; on yılın dolmasıyla beraber durumun koşulları hâlen gerektiriyorsa, yeni bir mahkeme kararına ihtiyaç duyulacaktır.

§ 22. KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ ZORUNLULUĞU

I- GENEL OLARAK

Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklere uyulmasının kat mülkiyeti birliği ilişkisi içindeki önemi yadsınamayacak kadar fazladır. Yukarıda cebri icra yoluna başvurularak mahkeme kararının icra edilmesini ve böylece borçlunun borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeye zorlanmasını gördük. Ancak, KMK m.33/3'te aşağıda inceleyeceğimiz idari para cezası dışında çok daha ağır bir yaptırım düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanununun 33/3. maddesinde "*25. madde hükmü saklıdır*" şeklinde bir ifade yer almaktadır. Bu ifade ile, hâkim kararını yerine getirmeyen kat malikinin, KMK m.25[986] uyarınca kat mülkiyetini devre zorlanabileceği düzenlenmiştir[987]. Medeni hukuk sisteminde, malikin mülkiyet hakkı ile bağının kendi iradesi olmaksızın mahkeme kararı ile kesilmesi istisnai bir durumdur[988]. Mülkiyet hakkına müdahaleyi

---

[985] Yarg. 12. HD., 03.04.2007 tarihli ve 3934/6433 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 11.09.2023). İİK m.78/2'ye göre, "*Haciz istemek hakkı, ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren bir sene geçmekle düşer. İtiraz veya dava halinde bunların vukuundan hükmün katileşmesine kadar veya alacaklıyla borçlunun icra dairesinde taksit sözleşmeleri yapmaları halinde taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen zaman hesaba katılmaz*.".

[986] KMK m.25'in ikinci ve dördüncü fıkraları, 5711 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramıştır. Değişikliklerin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.65 vd.

[987] ZGB'de, kat mülkiyetine ilişkin hükümlerin yer aldığı 712a- 712t maddeleri arasında kat mülkiyetinin devri özel olarak düzenlenmiş değildir. Bu konuda, ZGB Art. 649b (TMK m.696, e.MK m.626/a) ile Art. 649c (TMK m.697, e.MK m.626/b) hükümleri kat mülkiyetine de uygulanabilir niteliktedir. Konu hakkında geniş bilgi için bkz. **MEIYER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Art. 649/b ve 649/c, N.2; **BÖSCH**, Basler Kommentar, Art.712f, N.11-12; Ancak, WEG § 17 (Entziehung des Wohnungseigentums)'de, bizdekine benzer bir hüküm ile, bir kat malikinin birliğin devam ettirilmesini imkânsız kılacak derecede kusuruyla borç ve yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde, diğer kat maliklerine o kişinin kat mülkiyetini devrini talep etme hakkı verilmiştir. Bkz. https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html. (Erişim tarihi: 12.09.2023).

[988] **ÖZMEN/ KIR**, s.67.

bünyesinde barındıran KMK m.25'teki kural, TMK m.696 ve 697[989] ile KMK m.26/2[990], m.47/2[991] ve ek madde 4[992] hükümleri ile aynı amacı hedeflemektedir. Başka bir ifadeyle, KMK m.25 ile, borç ve yükümlülüklerine uymayan kat malikinin birlikten uzaklaştırılması amaçlanmaktadır. Aynı amacı hedefleyen bir diğer hükme, 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde rastlıyoruz. Buna göre, riskli yapıların yeniden değerlendirilmelerine ilişkin çoğunluk kararına katılmayan yapı maliklerinin arsa payları açık artırmayla satılır[993].

Anataşınmaz üzerinde kurulmuş olan kat mülkiyetinin devamlılığı açısından KMK m.7 uyarınca paylaşma talebi yasaklanmış olmasına rağmen kanun koyucu, borç ve yükümlülüklerini ağır şekilde ihlal kat malikine karşı KMK m.25 hükmünü getirerek kat mülkiyeti ilişkisinin düzenli işlemesini ve kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine ciddiyetle uymalarını sağlamak istemiştir[994]. Fakat, bir kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkını devretmek zorunda bırakılması için KMK m.25'te sayılan koşulların tamamının gerçekleşmiş olması zorunludur. Öncelikle, o kat malikinin KMK uyarınca kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemiş ve bu sebeple diğer kat malikleri açısından hakları çiğnenerek çekilemez bir hâlin meydana gelmiş olması gerekir[995]. Ayni hakkı sona

---

[989] Paylı mülkiyette paydaşlıktan çıkarma ile ilgili bkz. **ARPACI**, Müşterek Mülkiyet, s.84 vd.; **ÖZMEN**, Paydaşlıktan Çıkarma, s.7 vd.; **ETEM SABÂ ÖZMEN**, "*Paydaşlıktan Çıkarma Davası ile İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler (M.K. m.626/a)*", TBB Dergisi, 1996/2, s.203 vd.

[990] Kat irtifakının zorunlu devrini isteme ile ilgili bkz. **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.344 vd.

[991] Maddeye göre "*Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler. (...)*". Konu ile ilgili bkz. **ARCAK**, s.1216 vd.; **GERMEÇ**, s.1172 vd.; **KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.1017 vd.

[992] Paydaşlıktan çıkarma yoluyla kat irtifakının kurulması hakkında bkz. **ÖZMEN/ VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s.157 vd.

[993] TMK ve KMK'dan farklı olarak 6306 sayılı Kanun uyarınca pay satışı mahkeme kararı ile değil, idari makamların (Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (merkez veya taşra teşkilatı) ya da yetki devri varsa belediye/il özel idaresi) kararı ile yapılmaktadır.

[994] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.697; **FARUK ACAR**, "*5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu*", e-akademi, Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Şubat 2008, S.7, P.9; **TUĞÇE TUZCUOĞLU**, "*Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti*", Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Tebliğleri, 8-9 Kasım 2018, Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu/ A. Hulki Cihan, İstanbul 2019, s.625, (*Devir Borcu*).

[995] **GERMEÇ**, s.643.

erdiren bu yaptırımın sıkı koşullara bağlandığını ve kanun koyucunun ayni hak devri ile borç ve yükümlülüklere uyulmasını sağlama arasında bir denge gözetmeye çalıştığını ifade edebiliriz. Bu ön bilgilerden sonra kat mülkiyetinin devri için KMK m.25'te aranan maddi ve şekli koşulları inceleyebiliriz.

II- DEVRİN KOŞULLARI

A- Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi

Borç ve yükümlülüklerini ihlal eden kat maliki aleyhine karşı devir davasının açılabilmesi için ilk şart, ihlalin diğer kat malikleri açısından çekilmez hâle ulaşmasıdır. Kat Mülkiyeti Kanununun 25/1. maddesine göre, "*kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hâle gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler*.".

Bir kat malikinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi, diğer kat malikleri açısından çekilmez dereceyi bulmadığı takdirde devrin talep hakkı doğmaz[996]. Başka bir ifadeyle, "çekilmezlik hâli oluşturma" olgusu oluşmadan, salt KMK'dan doğan borç ve yükümlülüklerin ihlal edilmiş olması, kat mülkiyetinin zorunlu devri için yeterli sayılmaz[997]. Buna karşın, kat maliklerinin kişi varlığı değerlerine ya da malvarlığı değerlerine kasten zarar verilmesi, çekilmezlik şartının gerçekleşmesinde yeterli bulunabilir[998].

---

[996] **ALPER AKSU**, Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Ankara 2013, s.67; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.296; **SİRMEN**, Eşya Hukuku, s.530; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.213.

[997] **ÖZMEN/ KIR**, s.68; Davalıların bağımsız bölümünde meydana getirdikleri iddia olunan gürültünün başka türlü önlemlerle giderilip giderilemeyeceği konusunda uzman bilirkişiden rapor alınmadan ve ayrıca gürültünün mevcut olup olmadığı, mevcut ise tahammül sınırlarını aşıp aşmadığı tespit edilmeden karar verilmesinin isabetsiz olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 18.01.2016 tarihli ve E:2015/20534-K:2016/496 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 15.09.2023).

[998] **ACAR**, P.18; **AKSU**, s.69; "(…) *davalının apartmana taşındığı ilk günden itibaren Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen yükümlülüklerine aykırı hareket ederek diğer kat malikleri için hayatı çekilmez hâle getirdiği, davalının bağımsız bölümde köpek beslediği ve alınan kararlara aykırı olarak kapı önüne apartman içinde koku yaratacak şekilde çöp kovası koyduğu, yapılan tüm uyanlara rağmen bu tutumlarına devam ettiği ve apartman yöneticiliği tarafından ... 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2003/22 Esas sayılı dosyasıyla dava açıldığı ve mahkemece davalının beslediği köpeğin tahliyesine karar verildiği, kararın infazı için ... 4. İcra Müdürlüğünün 2004/7573 sayılı takip dosyasıyla köpeğin tahliyesinin sağlanamadığı, davalının daha önceden haberdar olması nedeniyle köpeği kaçırdığı ve memurların gitmesinin akabinde geri getirerek kararın icrasını engellediği, açılan dava ve icra*

KMK m.25'te, kat malikinin ihlal içeren davranışının "*ağır*" derecede olması şartı aranmamış ise de, çekilmezlik şartı bakımından yapılan değerlendirmede ihlalin ağır olması önem taşıyacaktır[999]. Borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesinin, hangi durumlarda diğer kat malikleri açısından çekilmez hâl aldığını takdir etme yetkisi hâkime aittir. Bu durumda hâkim, takdir yetkisini kullanırken dürüstlük kuralını ve hakkaniyet ilkesini göz önüne alır (TMK m.2, m.4)[1000].

Madde metninde yer alan "*bu kanuna göre* …" ifadesine bakılarak, sadece KMK hükümlerine aykırılığın devir zorunluluğu doğuracağı düşünülmemeli, aynı zamanda TMK m.2 uyarınca dürüstlük kurallarına, yönetim planı hükümlerine (KMK m.18) veya komşuluk hukuku kurallarına (TMK m.737 vd.) aykırı davranılması hâlinde de, diğer şartların varlığı ile, KMK m.25'in uygulanabileceği kabul edilmelidir[1001]. Aynı şekilde, KMK'nın Dördüncü Bölümü dışında bulunan borç ve yükümlülüklerin ihlali hâlinde de, örneğin yenilik ve ilavelere ilişkin KMK m.42, m.43 ve m.44 hükümleri gereğince üstlenilen borçların ödenmemesi sebebiyle, kat mülkiyetinin devri yaptırımı uygulanabilir[1002].

Bağımsız bölümü ayni veya nisbi hakka dayalı olarak kullanan kişilerin davranışları ya da kat maliki ile birlikte bağımsız bölümü devamı şekilde kullanan kişilerin (örneğin eş, çocuklar gibi) davranışları, KMK m.25'teki yaptırımın kat maliki bakımından uygulanmasını sağlamaz[1003]. Fakat, öğretide bazı yazarlar, kat malikinin, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin davranışlarından sorumlu olduğunu, bu kişileri uyarmayıp sessiz kalan ve bu duruma göz yuman kat malikinin sorumlu olduğunu belirtmektedirler. Bu görüşün kabulü hâlinde, örneğin kiracısının

---

takibinin ardından davalının diğer kat maliklerine rahatsızlık verici davranışlarını artırdığı, adeta hayatlarını diğer kat maliklerine rahatsızlık vermeye ve hayatı apartman sakinleri için çekilmez hâle getirdiği" ileri sürülmüş, davanın reddine karar veren mahkeme kararının, "*dava konusu köpeğin tahliyesi için ... 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2003/222 E. - 2003/961 K. sayılı ilamının kesinleşmesinin ardından infazı için ... 4. İcra Müdürlüğünün 2004/7573 sayılı dosyası ile takip yapıldığı anlaşılmış olup Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesindeki şartların oluşup oluşmadığı hakkında eksik inceleme yapılmış olması sebebiyle"* bozulması yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 04.07.2017 tarihli ve 828/6172 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 15.09.2023).

[999] **GENÇ ARIDEMİR**, s.873; **AKSU**, s.68.

[1000] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.289.

[1001] **ÖZMEN/ KIR**, s.67; **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.53; **ACAR**, P.19; **AKSU**, s.65.

[1002] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.295.

[1003] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.296-297; **ACAR**, P.49.

davranışlarını engellemeyen kat maliki hakkında KMK m.25'teki yaptırım uygulanabilir[1004]. Kanaatimizce, mülkiyet hakkına müdahale içeren KMK m.25 hükmünü, bağımsız bölümü devamlı olarak kullanan kişilerden sadece kat maliki ile birlikte yaşayanlar, örneğin, kat malikinin eşi, çocukları, annesi, babası gibi kişiler açısından uygulamak ve kat malikini onların davranışlarından sorumlu tutmak gerekir. Böylece bu kişilerin, diğer kat malikleri açısından çekilmez hâl alan davranışları varsa, kat mülkiyetinin devri gündeme gelebilir. Ancak kiracı, oturma hakkı gibi şahsi veya ayni hak sahibi kişilerin, kat maliki ile birlikte yaşamadıkları takdirde, diğer kat maliklerini çekilmez derecede rahatsız eden davranışları yüzünden bağımsız bölüm malikini KMK m.25 anlamında sorumlu tutmak, hükmün çok geniş yorumlanmasına ve adaletsiz sonuçların doğmasına yol açacağını düşünmekteyiz. Bize göre, bu kişilere karşı KMK m.33'ün öngördüğü diğer yaptırımlar uygulanarak yetinilmelidir.

Kanun koyucu, KMK m.25/3'te bazı durumlarda çekilmezlik şartının her hâlde gerçekleşmiş sayılacağını kabul etmektedir. Yani, bu hâllerde çekilmezlik şartının gerçekleştiği faraziyesi söz konusudur[1005]. Böylece, fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde gösterilen durumların varlığı hâlinde, hâkimin artık takdir yetkisinden söz edilmeyecek ve çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılacaktır[1006].

1- Ortak Gider ve Avans Payının Ödememesinde Israr Edilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/3-a'da, ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması hâlinde çekilmezlik şartının her hâlde mevcut olduğu kabul edilir. Bu madde ile, gider ve avans payı borcunu ödememenin bir alışkanlık hâline gelmesi engellenmek istenmiştir[1007]. Takvim yılından kasıt, 1 Ocak ile başlayıp 31 Aralık ile sona eren yıldır[1008]. Örneğin bir kat maliki, 2022 yılının Aralık ayı ile

---

[1004] **AKSAN NAR**, s.154; **TUZCUOĞLU**, Devir Borcu, s.632.

[1005] **GENÇ ARIDEMİR**, s.877.

[1006] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.104.

[1007] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.214; **AYBAY/ SANAL**, s.183; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.104.

[1008] KMK m.25/3-a'da yazılı hükmün pek başarılı olmadığı ifade edilmektedir. Örneğin, 2021 yılının Aralık ayında birinci, 2022 yılının Aralık ayında ikinci ve 2023 yılının Ocak ayında üçüncü icra takibi yapıldığında, on üç ay içinde üç takip yapıldığı hâlde takipler iki değil üç takvim yılı içinde kaldığı için

2023 yılı Şubat ve Nisan aylarına ait ortak gider borcunu ifa etmemiştir. Bu sebeple, hakkında Aralık 2022'de birinci, Şubat 2023'te ikinci ve Nisan 2023'te üçüncü icra takibi veya dava açılmışsa, bu durumda iki takvim yılında üç ayrı dava veya icra takibi yapılması şartı gerçekleştiği için diğer kat malikleri açısından çekilmezlik şartının oluştuğu kabul edilir. Buna karşın, örneğin, kat malikine karşı 2021 yılı Haziran ayında icra takibi/dava açılmış, 2022 yılı Ocak ayında icra takibi/dava açılmış ve 2023 yılı Mart ayında icra takibi/dava açılmışsa, bu durumda iki takvim yılı içinde üç ayrı icra takibi veya dava açılması şartı gerçekleşmemiş olur.

İcra veya dava takibinin aynı kat maliki tarafından başlatılması şart değildir. Farklı kat malikleri ya da yönetici tarafından da açılabilir[1009]. Önceki kat maliki hakkında başlatılan icra veya dava takibi ise, yeni kat maliki bakımından hüküm ifade etmez[1010].

Ortak gider veya avans borcunu ödemeyen kat malikine karşı icra takibi yapılmamış ya da dava açılmamışsa, KMK m.25 hükmünün uygulanma imkânı yoktur[1011]. Hükmün açık ifadesi karşısında, ortak gider veya avans borcunu ödemeyen kat malikine karşı noterden ihtarname keşide edilmesi ile şartın yerine getirilmesi mümkün değildir[1012]. Bu bakımdan, borcunu ödemeyen kat malikine karşı ya dava açılmış ya da icra takibi başlatılmış olmalıdır ki, KMK m.25/3-a'daki şart yerine gelsin. Buradaki icra takibi, ilamsız icra takibidir[1013].

Hükümde belirtilmemekle birlikte, bu takip veya davaların haklı olması şarttır[1014]. Yani, KMK m.25/3-a'daki durumun gerçekleşmiş sayılabilmesi için, borcunu yerine

---

maddeye göre dava açılamayacaktır. Bu sebeple, KMK m.25/3-a'daki "iki takvim yılı" ifadesini "iki yıl" olarak yorumlamak gerekir. (Bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.52-53).

[1009] **AKSU**, s.73.

[1010] Yeni malikin, önceki dava ve takiplerden sorumlu olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 15.05.1997 tarihli ve 2749/4904 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 19.09.2023).

[1011] **GENÇ ARIDEMİR**, s.874; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.214.

[1012] Borçlarını yerine getirmeyen kat malikine karşı dava açılması veya icra takibi yapılması yerine noter vasıtasıyla üç defa haklı ihtarda bulunulmasının yeterli sayılması gerektiği yönündeki görüş için bkz. **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.53.

[1013] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.214; **AKSU**, s.77; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.291; KMK'nın 25/2. maddesinin (a) bendindeki koşulun gerçekleşmesi için, öngörülen takiplerin yapılması yeterli olmayıp, bu takiplerin kısmen de olsa haklı olduklarına ilişkin sonucun da elde edilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 24.10.1995 tarihli ve 9377/10655 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 19.09.2023). Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 15.04.1994 tarihli ve 1994/5106 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 19.09.2023).

[1014] **AYBAY/ SANAL**, s.183; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.214.

getirmeyen kat malikine karşı sadece üç kez takip veya dava açılmış olması yeterli olmayıp, aynı zamanda bu takip veya davaların açılmasına kat malikinin sebebiyet vermiş olması gerekir[1015]. Örneğin, aynı ödeme dönemine ait bir ortak gider borcunun üçe bölünerek üç ayrı icra veya dava takibine konu edilmesi, maddede belirtilen şartın gerçekleşmesine imkân vermez[1016]. Yine, ortak gider borcu için önce dava açılıp, ardından ilamın icraya konulması da ayrı bir icra takibi yapıldığı anlamına gelmez[1017]. Borçlunun icra takibi üzerine borcunu ödemesi veya açılan davayı kabul etmesi ya da sulh olunması hâllerinde de takip veya dava açılmasına sebebiyet verdiği için maddedeki şartın gerçekleşmiş sayılacağı; ancak, davadan feragat edilmesi hâlinde şartın gerçekleşmeyeceği belirtilmektedir[1018]. Reddedilmiş bir dava veya sonuçlanmamış bir icra takibinin, bu şartı meydana getirecek icra veya dava takibi sayısına dahil edilmesi de mümkün değildir[1019]. Örneğin, icra takibine itiraz edilmiş ve itiraz kaldırılmamış veya iptal edilmemişse, bu durumda açılan icra takibi, sayı hesabında dikkate alınmaz[1020].

Bağımsız bölümden nisbi veya ayni bir hakka dayanarak devamlı olarak faydalananların sorumlu oldukları ortak gider ve avans borcunu ödememeleri sebebiyle haklarında açılan davalar veya icra takipleri, KMK m.25/3-a hükmünün uygulanmasını gerektirmez. Zira, kat maliki, kendisinin sebep olmadığı borçtan dolayı çekilmez hâle gelmiş sayılmaz[1021]. Bağımsız bölümün paylı mülkiyete tabi olması hâlinde, borçları hiçbir paydaş ödemiyorsa, KMK m.25/3-a uyarınca paydaşların tamamı bakımından çekilmezlik şartının gerçekleştiği ve kat mülkiyetinin devrinin istenebileceği; buna karşın paydaşlardan bazılarının kendilerine düşen borcu ödememeleri söz konusuysa sadece o paydaşlar bakımından çekilmezlik şartının gerçekleştiği ve paylarının devrinin istenebileceği kabul edilir. Bağımsız bölüm elbirliği hâlinde mülkiyete tabi ise, bu durumda ortakların tamamı borçtan sorumlu

[1015] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.104.

[1016] Gerçekleşmiş olan borcun bir kalem hâlinde takip konusu yapılması yerine bir hafta ara ile iki ayrı takip yapılmasının TMK'nın 2. maddesi ile bağdaşmayacağı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 08.11.1992 tarihli ve 9765/9879 sayılı kararı (**AYBAY/ SANAL**, s.186).

[1017] **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.214; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.290.

[1018] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.290-291; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.297.

[1019] **AYBAY/ SANAL**, s.183.

[1020] **GERMEÇ**, s.645.

[1021] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.292; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.298.

olduğu için, kat mülkiyetinin devrinde bu mülkiyet türü açısından özellik arz eden bir farklılık bulunmamaktadır[1022].

2- Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesinde Israr Edilmesi

Çekilmezlik hâli bakımından ikinci neden, kat malikinin yapma, yapmama ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi sebebiyle KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesinin istenilmesi ve mahkemece mahkûm edilmesine rağmen aykırı davranışlarını sürdürmesidir[1023]. KMK m.25/3-b'ye göre, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi hâlinde, çekilmezlik şartının her hâlde mevcut olduğu kabul edilir. Maddede yer alan "*verilen emre rağmen*" ifadesi ile kastedilen, hâkim tarafından verilen karar veya hükümdür[1024].

Madde gereğince, bir kat malikinin borç ve yükümlülüğünü ihlal etmesi sebebiyle kendisi hakkında KMK m.33'e dayanılarak bir dava açılmalı ve karar kesinleşmeli, kat maliki bu karara rağmen diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte ısrarcı olmalı ve bu ısrar bir yıl sürmelidir[1025]. Hâkimin KMK m.33'e göre verdiği kararın alacaklı tarafından cebri icraya konulup konulmamasının bir önemi yoktur[1026]. Yine, hâkim

---

[1022] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.292-293; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.299.

[1023] **AYBAY/ SANAL**, s.183.

[1024] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.293; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.300.

[1025] **GERMEÇ**, s.647; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.293; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.876; Bir yıllık sürenin, ilgili mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren başlayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 27.10.1997 tarihli ve 7681/9800 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.09.2023).

[1026] **GERMEÇ**, s.648; Ancak Yargıtay aksi yönde karar vermektedir. Yarg. 18. HD., 22.12.2003 tarihli ve 8423/10272 sayılı kararında; "*Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinde yazılı koşulların oluşması için, aynı Kanunun 33. maddesine göre açılan davanın kabul edilip kesinleşmesi, sonra da davalının bir sene içinde bu kararı kendiliğinden yerine getirmesinin beklenmesi yeterli değildir. Bu koşulların gerçekleşmesi için böyle bir mahkeme kararı ile birlikte bu kararın infazı için davalının usulüne uygun biçimde uyarılması veya icraya başvurularak, bu konudaki davranışının kesin olarak belirlenmesi gerekir. Bu koşullara uyulmadıkça davalının, mahkemenin emrine rağmen diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte ısrarlı olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Aksine bir yorum, Anayasada ifadesini bulan mülkiyet hakkının ve özellikle 25. maddenin özüne uygun düşmeyecektir. Maddede sözü edilen ısrar unsuru, ancak bu koşulların varlığı hâlinde bertaraf edilebilir. Oysa dosyadaki bilgi ve belgeler davalının bu konuda uyarılmadığını ve hükmün infazı için icraya başvurulmadığını ortaya koymaktadır. Öyle ise devir koşulları olayla gerçekleşmemiştir*" şeklinde karar verilmiştir. (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 20.09.2023).

kararının, kesinleşmesinden itibaren ve kararda belirtilen süre içerisinde borçlu tarafından bir yıl süreyle yerine getirilmemiş olması da yeterlidir. Elbette, borçlu kat malikinin, hâkim kararını kasten yerine getirmemekte ısrar etmesi gerekir. Örneğin, davalının, balkonun eski hâline getirilmesine dair hâkim kararını ağır hastalığı gibi haklı bir nedene dayanarak yerine getirememesi söz konusu ise, KMK m.25'in uygulanması isabetli olmaz[1027].

Kanaatimizce, burada bir ayrım yapılmalıdır. Hâkim kararı, yalnız davalı-borçlu kat malikinin yapabileceği bir işi kapsıyorsa veya onun yapmaması gereken bir şeyi içeriyorsa, bu durumda hâkim kararına uymamakta ısrar eden kat malikine karşı KMK m.25'in uygulanarak bağımsız bölümün devri istenebilir. Ancak, eğer hâkim kararının konusu, başkası tarafından yerine getirilebilen bir borcu içeriyor ve borçlu da kararda belirtilen süre içerisinde kararı yerine getirmiyorsa, bu durumda, kararın başkası tarafından yerine getirilmesi mümkün olacağı için, davalı-borçlu kat malikinin, diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte ısrarcı olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu durumda bize göre, KMK m.25'e göre kat mülkiyetinin devri yaptırımı uygulanamaz. Şartları varsa, diğer kat maliklerinin TBK m.113/1'e göre tazminat isteme hakkı bulunmaktadır.

Öğretide, bizim de katıldığımız görüşe göre[1028], KMK m.25/3-b'nin uygulanabilmesi için, kararın kat maliki aleyhine olması gerektiği, nisbi veya ayni hakka dayanarak bağımsız bölümden faydalanan kişiler hakkında verilen hâkim kararının, bu maddenin kat maliki hakkında uygulanmasına imkân vermediği belirtilmektedir. Diğer bir görüşe göre ise, kat malikinin, yalnızca kendi davranışlarından değil, aynı zamanda bağımsız bölümünde devamlı olarak yaşayanların davranışlarından da sorumlu olduğu ileri sürülmektedir[1029]. Bu görüşe göre, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların davranışları sebebiyle KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi istenmiş ve verilen karara rağmen o kişiler karara uymamışlar ise, kat malikine karşı bağımsız bölümün devri yaptırımının uygulanması mümkündür.

[1027] **GERMEÇ**, s.648.

[1028] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.294.

[1029] **AKSAN NAR**, s.158-159.

Son olarak ifade edelim ki, bağımsız bölüm birlikte mülkiyete tabi ise, (a) bendi için yukarıda açıkladığımız esaslara uyularak hareket edilmesi gerekir[1030].

3- Bağımsız Bölümün Ahlâka ve Adaba Aykırı Kullanılması

Kat Mülkiyeti Kanunu m.25/3-c'de, bir kat malikinin, kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane ya da benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve adaba aykırı harekette bulunmasının, diğer kat malikleri açısından çekilmez bir hâl alacağı hükme bağlanmıştır. Maddede sınırlayıcı olmayan bazı örnekler verilmiş ve hangi tür kullanımların ahlâk ve adaba aykırı kullanım sayılabileceği konusunda takdir yetkisi hâkime bırakılmıştır. Elbette, evli olmadığı bir kadını ya da erkeği evine alan veya onunla yaşayan kişinin ahlâka ve adaba aykırı davrandığını kabul etmek güçtür. Hâkimin, bu tarz kullanımların neler olduğunu takdir ederken toplumun yaşam tarzını, gelenek ve göreneklerini, toplumsal ahlâk kurallarını ve kültürünü dikkate alması gerekir[1031]. Burada, ahlâk ve adaba aykırı kullanımın belirli bir süre devam etmesi gibi bir şart da bulunmamaktadır[1032]. Yani, böyle bir kullanım şeklinin varlığı hâlinde, diğer kat malikleri açısından çekilmezlik hâli olmuş sayılır[1033].

Maddede, sadece bağımsız bölümden bahsedilmiş, özgüleme amacına değinilmemiştir. Yani, bağımsız bölümün mesken ya da işyeri veya ticarethane olması gibi bir ayırım yapılmamıştır. İdari mevzuat uyarınca ilgili kamu kurumundan gerekli izinler alınarak bu tür faaliyetlerin sürdürülmesi, örneğin, randevu evi ya da kumarhanenin bağımsız bölümde açılması hâlinde KMK m.25'in uygulanıp uygulanamayacağı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre[1034], idari makamlardan izin alınmasının, KMK m.25'in uygulanmasına engel olmayacağı, dürüstlük kuralı ile hükmün "*ratio legis*"i dikkate alınarak daha önceden izin verilmiş olsa dahi, değişen şartlar söz konusu olduğunda artık ahlâka ve adaba aykırılığın ileri sürülebileceği savunulmaktadır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise[1035], işletme izni alınarak

---

[1030] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.294.

[1031] **AKSU**, s.83.

[1032] **ACAR**, P.27.

[1033] **ARCAK**, s.745; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.294; **AYBAY/ SANAL**, s.184; **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.436.

[1034] **TUZCUOĞLU**, Devir Borcu, s.631.

[1035] **ACAR**, P.27, dn.27; **AKSU**, s.82.

ve mevzuat hükümlerine uyularak yapılan gelir getirici faaliyetlerin, genel ahlâk ve adaba aykırılığını ileri sürmek mümkün değildir. KMK m.25/3-c'nin uygulama alanı bulabilmesi için, bu tür faaliyetlerin mevzuata aykırı bir şekilde bağımsız bölümde sürdürülmesi gerekir. Yine bu görüş uyarınca, mevzuata aykırı şekilde sürdürülen faaliyete kat malikleri kurulunca oybirliği ile bir karar alınıp izin verilse dahi, KMK m.25'e göre devir istenebilir.

Bağımsız bölümden nisbi veya ayni bir hakka dayanarak devamlı olarak faydalananların bağımsız bölümü ahlâka ve adaba aykırı kullanmasından dolayı kat maliki sorumlu tutulamaz. Zira, KMK m.25/3-c yalnızca bağımsız bölüm malikine özgülenmiş durumdadır. Ancak, kat maliki, bağımsız bölümü bu türden kullanıma elverişli hâle getirmiş, nisbi veya ayni hak sahibi ile bir iş birliği içinde olmuşsa, bu durumda KMK m.25'in uygulanması söz konusu olur[1036]. KMK m.25/3-c'de, "*veya benzeri yer olarak kullanmak*" ifadesine yer verilmiş ise de, bu tarz kullanımın bir meslek veya sürekli ve dışa dönük bir eylem olarak değerlendirilmesi gerekir[1037].

B- Kat Maliklerinin Karar Alması

Kat Mülkiyeti Kanununun 25/2. maddesi uyarınca, çekilmez hâle sebep olan kat maliki hakkında kat mülkiyetinin devri davasının açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu, davanın bir ön şartıdır ve böyle bir karar olmaksızın açılan davanın reddine karar verilir[1038]. Metinde, "*aksi kararlaştırılmış olmadıkça*" ifadesi yer almaktadır. Bu ifadeden, kat malikleri kurulu kararı veya varsa yönetim planında yer alan özel hükmün anlaşılması gerekir. Eğer, buralarda devir davası için farklı bir düzenleme söz konusu ise, davanın açılması için aranan çoğunluk, o hükme göre belirlenir. Ancak öğretiye göre, özel hüküm olsa dahi, KMK m.25/2'de aranan çifte çoğunluktan daha

[1036] KMK'nın 25. maddesinde öngörülen devrin ancak kat maliki hakkında söz konusu olabildiği, bağımsız bölümün maliki olmayan kişinin eyleminin, kat malikinin onunla eylem birliği içinde olduğu kanıtlanmadıkça 25. madde kapsamında olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 30.11.2015 tarihli ve 4105/17346 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 22.09.2023).

[1037] **REZAKİ/ GERMEÇ**, s.644.

[1038] **ÖZMEN/ KIR**, s.69; Davacının dava koşulunu yerine getirmeden açtığı bu davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esası hakkında hüküm kurulmuş olmasının isabetsiz olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 12.12.2002 tarihli ve 10749/12058 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.09.2023).

düşük bir oranın belirlenmesi mümkün değildir, özel hükümle sadece maddede belirtilen orandan daha ağır bir oran belirlenebilir[1039]. Bizce de, mülkiyet hakkının devrini konu eden bu davanın daha basit bir çoğunluk ile açılamaması gerekir.

KMK m.25/2'den, devir kararının mutlaka kat malikleri kurulu kararı ile alınabileceği anlaşılmamasına[1040] rağmen Yargıtay, kat malikleri kurulunca alınmış bir kararı aramaktadır[1041]. Öyleyse, kat malikleri kurulu, usulüne uygun bir şekilde toplanmalı ve kat maliklerinin hem çekilmezlik hâlini hem de dava açılıp açılmamasını kendi aralarında tartışarak sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar almaları gerekir. Kat malikleri kurulu kararının şekil ya da esas yönünden sakat olmaması gerekir (KMK m.29, m.30, m.31). Devir davasında mahkemece bu husus resen incelenir[1042]. Davalı kat maliki de bu hususu davanın her aşamasında ileri sürebilecektir[1043]. O hâlde, kat malikleri kurulu kararına karşı ayrı bir iptal davası açılmışsa, bu dava kanaatimizce, devir davası ile birleştirilmeli ve mahkeme, öncelikle kurul kararının geçerliliği hakkında karar verilmelidir. Hemen belirtelim ki, kat malikleri kurulunca devir davasının açılıp açılmaması görüşülürken çekilmez hâl yaratan kat malikinin oy kullanamaması gerekir. Nitekim, KMK m.31/4 hükmü de, bu savımızı desteklemektedir. Hükme göre, "*alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz*.".

[1039] **AKSU**, s.84.

[1040] Özmen/ Kır'a göre, 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde KMK m.25/2'de kat malikleri kurulu kararının alınması gerektiği açıkça bulunmakta iken, değişiklik sonrası sadece kat malikleri kararının bulunması yeterli sayılmıştır. O hâlde, toplantı yapılmadan da, kat malikleri birliğince bu kararın alınabileceği savunulmaktadır. Geniş bilgi ve değişikliğin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.69; Kararın toplantı yapılmaksızın devirle ilgili belgenin elden dolaştırılarak imzalanması suretiyle de olabileceği yönünde bkz. **NECAT KURAK**, Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar, Ankara 2020, s.815; Aksi yönde, "*kat maliklerinin ... karar vermesine*" ifadesinden, bu konudaki kararın, kat malikleri kurulu tarafından KMK hükümlerine göre alınacağından şüphe duyulmaması gerektiği yönünde bkz. **YILDIRIM**, s.181.

[1041] Çekilmezlik hâlinin mevcut olup olmadığı yargılama ile belirlenecek ise de, davanın ön şartı, Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kat maliklerinin bir araya gelerek hem çekilmezlik hâlini hem de bağımsız bölümün devrini kendi aralarında konuşup tartışmalarını öngören kat malikleri kurulu toplantısının olduğu, bu toplantı yapılmadan, devir istemi ile dava açılamayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 30.11.2015 tarihli ve 4105/17346 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 22.09.2023).

[1042] **GENÇ ARIDEMİR**, s.878; **PULAK**, Kanun Açıklaması, s.443-444.

[1043] **YILDIRIM**, s.181. Ayrıca bkz. Yarg. 18. HD., 10.03.1998 tarihli ve 1639/2304 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 22.09.2023).

Dolayısıyla, karar yeter sayısının hesabında bu kat malikinin oyu dikkate alınmaz. Ancak, toplantı yeter sayısının tespitinde bu kişi dikkate alınır (KMK m.30/1).

Diğer taraftan, toplantı sonucunda davanın açılmamasına karar verilmesi durumunda, yani maddede öngörülen çoğunluk sağlanamadığı takdirde, ilgili kat malikinin kararın iptali için dava açması mümkündür[1044]. Bu kararın iptal edilmesi durumunda ise, devir davasının açılması mümkün hâle gelecektir.

Kat mülkiyeti kurulmuş anataşınmazda sadece iki kat maliki var ve bunlardan biri diğeri hakkında dava açmışsa, bu hâlde kat malikleri kurulundan söz etmek mümkün değildir. Bu sebeple, devir davasının görülmesi için kurul kararının varlığını araştırmak gereksizdir[1045].

C- Devir Davasının Açılması

1- Davanın Konusu ve Tarafları

Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesine göre devir davasını yalnızca kat malikleri açabilir[1046]. Buna karşın, KMK'nın amacının birlik içerisindeki huzur ve düzeni bozarak çekilmez hâl yaratan kat malikinin bağımsız bölümü kullanmamasını ve mülkiyet hakkının terkinini sağlayacak önlemler olduğu belirtilerek, sınırlı ayni hak sahiplerinin de huzursuzluk yaratan kat malikine karşı devir davasını açabilecekleri ileri sürülmektedir[1047]. Yargıtay'ın görüşü farklı olmakla birlikte, olması gereken hukuk bakımından bizce de sınırlı ayni hak sahiplerinin bu davayı açabilmelerine imkân tanınmalıdır. Zira, çekilmez hâle sebebiyet veren kat malikinin eylemleri yüzünden örneğin oturma hakkı sahibi zarar görüyorsa, o hâlde bu kişiye de dava açma hakkı tanımak gerekir. En azından, belirli bir süre oturan, örneğin beş yıldır oturan veya bir süre ile sınırlanmamış intifa hakkına sahip olan kişinin, sırf kuru mülkiyet hakkı sahibinin dava hakkını kullanmaması sebebiyle, çekilmez hâle katlanmak zorunda bırakılması, KMK'nın genel amacına da uygun düşmemektedir. Bu yönde

[1044] **KURAK**, s.815.

[1045] **ARCAK**, s.747; **GERMEÇ**, s.651.

[1046] Yarg. HGK., 05.10.1984 tarihli ve E:1982/5-816-K:1984/792 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.657).

[1047] **ACAR**, P.50.

olmak üzere, sınırları iyi belirlenmiş bir değişiklik yapılarak KMK'da açıkça sınırlı ayni hak sahiplerine de bu davayı açabilme hakkının tanınması uygun olur.

Öğretide, yine haklı olarak kabul edildiği üzere, davayı açacak olan kat maliki ya da maliklerinin, davalının borç ve yükümlülüklerine uymamasından dolayı hakları çekilmez derecede ihlal edilmiş olması gerekir. Başka bir anlatımla, davacının, kat malikleri kurulunda dava açılması yönünde olumlu oy kullanması yeterli değildir. Çekilmezlik şartının bizatihi davayı açacak kat maliki açısından gerçekleşmiş olması gerekir[1048]. Bu durumda örneğin, gürültüden etkilenmeyen ve onun için çekilmez hâl oluşmayan kat malikinin devir davası açmasında hukuki yararının bulunduğu söylenemez. Buna karşın, örneğin, bağımsız bölümünü randevu evi olarak kullanan kat malikine karşı açılacak davada, diğer tüm kat malikleri açısından çekilmez hâl oluştuğu var sayıldığı için bu kişilerin de dava açmakta hukuki yararları bulunmaktadır.

KMK m.25, davacı sıfatını sadece kat maliki olma şartına bağladığı için, dava devam ederken hatta karar kesinleşinceye kadar bu sıfatın korunuyor olması gerekir. Fakat, dava devam ederken davacının bağımsız bölümünü örneğin satması hâlinde, aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın usulden reddi gerekir[1049]. Kat malikleri dışındaki kişilerin (örneğin kiracının, oturma hakkı sahibinin vb.) dava açma hakkı bulunmamaktadır[1050].

Karar oyçokluğu ile verilmiş olsa dahi, karara katılanların dava açma zorunlulukları bulunmamaktadır[1051]. Dava açma hakkı bakımından KMK m.25/2'de yer alan "*öteki kat malikleri*" ifadesinden, karara katılmayan kat maliklerinin de dava açmasına bir engel bulunmamaktadır[1052]. Yeter ki, yukarıda değindiğimiz üzere, kat malikinin davayı açmakta hukuki yararı olsun.

[1048] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.298; **GERMEÇ**, s.652; **ACAR**, P.49; **GENÇ ARIDEMİR**, s.878; **YILDIRIM**, s.182; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.304.

[1049] **KURAK**, s.816.

[1050] **YILDIRIM**, s.183.

[1051] **AYBAY/ SANAL**, s.184.

[1052] **ÖZMEN/ KIR**, s.70.

KMK m.25 uyarınca birden çok kat malikinin davacı sıfatına sahip olması mümkündür. HMK m.57 uyarınca kat mülkiyetinin zorunlu devrinde dava arkadaşlığını ihtiyari olarak kabul etmek gerekir[1053]. Kat malikleri ayrı ayrı dava açmışlarsa, bu davalar birleştirilerek görülür[1054]. Bununla birlikte, açılmış bir davaya, süresi içinde olmak kaydıyla, asli müdahale talebinde bulunarak da davaya katılmak mümkündür (HMK m.65). Kat maliki olmayan yöneticinin bu davayı açabilmesi için, kat malikleri kurulunca kendisine bu yönde bir temsil yetkisi verilmiş olması gerekir (KMK m.35/a). Bu durumda yönetici, sadece dava açmak isteyen kat maliklerini temsil eder[1055].

Kat maliklerinin bu maddeye göre dava açma hakkının, yönetim planına konulacak bir hükümle ya da kat malikleri kurulu kararı gibi bir yöntemle sınırlandırılması mümkün olmadığı gibi kat maliklerinin dava açma haklarından önceden feragat etmelerine de imkân bulunmamaktadır (TMK m.23, TBK m.27)[1056].

Davalı ise, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyerek diğer kat maliklerinin haklarını ihlal eden ve çekilmez hâlin oluşmasına sebebiyet veren kat malikidir. Bu dava, bağımsız bölümden mülkiyet hakkı dışında bir hakka dayanarak devamlı olarak faydalanan kişiler hakkında açılamaz[1057]. KMK m.18/2 uyarınca kat malikinin bu kişilerle olan müteselsil sorumluluğu, kat mülkiyetinin devri yaptırımı ile ilgili değildir[1058]. Bu tür davaların uzun sürmesi sebebiyle davalının bağımsız bölümünü üçüncü kişilere devretmesi söz konusu olabilir. Çünkü, devir davasının açılması, davalının tasarruf yetkisini sınırlandırmaz. Bu olasılığa karşı, davacı tarafın ihtiyati tedbir talep etmesi mümkündür (HMK m.389 vd.)[1059]. Aksi hâlde, bağımsız bölümün mülkiyetini iyiniyetle iktisap eden üçüncü kişilerin hakları korunacağı için davanın

---

[1053] **ÖZMEN/ KIR**, s.73.

[1054] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.700, dn.338; **ACAR**, P.43.

[1055] **ACAR**, P.52.

[1056] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.305-306; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.308.

[1057] Aksi yönde bkz. **ACAR**, P.57. Yazar, KMK m.25 kapsamına malik kimselerin dışında, sınırlı ayni hak sahiplerinin de gireceğini, bunların davalı sıfatını taşıyabileceğini ve bu yönde açık bir hüküm konularak, söz konusu belirsizliğin aşılabileceğini belirtmektedir. Aynı yönde bkz. **AKSAN NAR**, s.161.

[1058] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.295.

[1059] **AYBAY/ SANAL**, s.184.

konusuz kalması söz konusu olur (TMK m.1023)[1060]. Ancak, dava açılmadan önce ya da sonra, çekilmez hâle getiren kat maliki, bağımsız bölümünü muvazaalı bir şekilde üçüncü kişiye devrederse (örneğin, satar ya da bağışlarsa), kat mülkiyetinin devri davasının davacılar lehine sonuçlanabilmesi için, öncelikle muvazaanın kanıtlanması (TBK m.19) ve tapu sicilinin düzeltilmesi (TMK m.1025) gerekir[1061]. Kanaatimizce, bu talepler, ayrı bir dava açılmasına gerek olmaksızın KMK m.25'e göre açılan dava içerisinde ileri sürülebilir (HMK m.110).

2- Devir Bedelinin Ödenmesi

Mahkemece ön sorun olarak mülkiyetin devri için maddi koşulların oluşup oluşmadığı incelenir. Bu inceleme sonucunda, davanın kabulüne karar verileceğine dair ön kanaat oluşursa, bu kez bedelin saptanması aşamasına geçilir. Ancak, mahkeme davanın maddi koşullarının oluşmadığını, yani davacıların haksız olduğunu tespit etmişse, bu durumda bedelin yatırılmasına karar vermeyecektir[1062]. Kanaatimizce, davanın niteliği gereği, mahkemece eksik harcın tamamlattırılması için, her hâlde dava konusu bağımsız bölümün değeri bilirkişiye tespit ettirilmeli ve sonrasında esas yönünden kabul ya da ret kararı verilmelidir (Harçlar Kanunu m.30[1063]). Ancak, KMK m.25/4 uyarınca dava sebebinin ortadan kalkmasından dolayı davanın reddine karar verilmesi

[1060] **WIELAND**, s.921.

[1061] İcra takiplerinin önceki malik davalı Nahide Esendal ile ilgili olduğu, diğer davalı olan yeni malik Oya Esendal'ın önceki takiplerden sorumlu olmaması sebebiyle davanın koşullarının oluşmadığı, her iki davalı arasındaki satışın muvazaalı olduğu ileri sürüldüğü takdirde ise, öncelikle bunun kanıtlanması ve Oya adına olan tapunun iptal edilmesi gerektiği, tapudaki satış iptal edilmediğine göre Nahide hakkındaki icra takiplerinin bu davaya esas alınmasına imkân bulunmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 15.05.1997 tarihli ve 2749/4904 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 23.09.2023); Yargıtay'ın, kararlarında hukuk disiplinine ait terminolojiyi kullanmak yerine, uygulamanın getirdiği *tapu iptali* ifadesini kullanması isabetli değildir. Zira, TMK'da tapunun iptaline ilişkin bir ifade bulunmamaktadır. Bu sebeple ve özellikle, Yargıtay'ın hukukilik denetimi yaparak içtihat oluşturma ve içtihat birliğini sağlama rolüne yakışır şekilde hukuk bilimine ait terminolojiyi kararlarında kullanması, uygulamanın da doğru yola girmesine öncülük edecektir. Bu konuda ayrıca bkz. **ETEM SABÂ ÖZMEN/ GÜLŞAH SİNEM AYDIN**, "*Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/ Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)*", İBD, Cilt: 88, Sayı: 6, Yıl: 2014, s.179 vd.; *Tapu iptali ve tescil* ifadesinin, ne yazık ki AYM tarafından da kullanıldığını görüyoruz. Bkz. AYM'nin 25.07.2023 tarihli ve 2023/18536 Başvuru Numaralı Kararı (RG. 10.10.2023, S. 32335).

[1062] **ÖZMEN/ KIR**, s.70.

[1063] Harçlar Kanununun *Noksan tesbit edilen değer üzerinden harcın ödenmesi* kenar başlıklı 30. maddesine göre, "*Muhakeme sırasında tesbit olunan değerin, dava dilekçesinde bildirilen değerden fazla olduğu anlaşılırsa, yalnız o celse için muhakemeye devam olunur, takip eden celseye kadar noksan değer üzerinden peşin karar ve ilam harcı tamamlanmadıkça davaya devam olunmaz. (...)*".

hâlinde, davanın açıldığı tarihteki haklılık durumuna göre yargılama giderlerinin davalı üzerinde bırakılması mümkün olabilir (HMK m.331)[1064].

Mahkeme tarafından devir bedeli belirlenirken bağımsız bölüm mülkiyetinin, hükme en yakın tarihteki değeri esas alınır[1065]. Yani, dava açılmasını takiben bedel tespiti ile bedelin depo edilmesine karar verilmez. Bağımsız bölümün değerinin nasıl belirleneceği hususunda maddede bir açıklık bulunmamaktadır. Yargıtay ise, KMK m.46/7[1066]'deki yöntemle bedelin bilirkişilere tespit ettirilmesi gerektiğine karar vermektedir[1067].

Hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir (KMK m.25/2)[1068]. Bu süreye rağmen bedel depo edilmezse dava reddedilir.

3- Devir Kararı ve Niteliği

Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü hâlinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir (KMK m.25/2). Hâkimin, davanın kabulü ile farklı bir karar vermesi, örneğin, bağımsız bölümün üçüncü kişilere açık artırma ya da pazarlık yoluyla satışı suretiyle, davalının kat malikleri birliğinden uzaklaştırılmasına karar vermesi mümkün olmadığı gibi davacıların da bunu talep hakkı yoktur. Ancak,

---

[1064] Yarg. HGK., 12.07.2023 tarihli ve E:2022/658-K:2023/750 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 23.09.2023).

[1065] TMK m.696'da ise, enflasyonist bir ülkede yaşamamıza rağmen hâlen bir değişiklik yapılmayarak paydaşlıktan çıkarma davasında payın değerinin belirlenmesinde dava tarihi esas alınmakta ve kişilerin kanun eliyle mağduriyetine yol açılmaktadır. Kanaatimizce, hükmün bu kısmının Anayasaya aykırılığı sebebiyle somut norm denetimi yoluyla iptali gerekir.

[1066] Hükme göre, "*anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir*.".

[1067] "*KMK'nın 25. maddesine dayalı davalarda devre konu bağımsız bölümün dava tarihindeki değeri, KMK'nın 46. maddesinin son fıkrasında yer alan ve kamulaştırılan kat mülkiyetli anayapıdaki bağımsız bölümün değerinin belirlenmesine ilişkin yönteme göre belirlenmelidir*.". Karar için bkz. Yarg. 18. HD., 28.09.2004 tarihli ve 4534/6581 sayılı kararı (**AKSU**, s.92-93).

[1068] Bu sürenin, KMK m.25'in uygulanmasına işlerlik kazandırmak amacıyla ve davacıların ekonomik durumları da gözetilerek uzun olması gerektiği yönünde bkz. **ACAR**, P.40.

öğretide, bunun bir eksiklik olduğu ve üçüncü kişilere satış imkânının getirilmesi gerektiği ifade edilmektedir[1069]. Bize göre de, üçüncü kişilere satış yapılmak suretiyle davalı kat malikinin birlikten uzaklaştırılması seçeneği maddeye eklenmelidir. Bu konuda sadece davacı kat maliklerinin devir bedelini ödemelerini beklemek hükmün amacını tam olarak gerçekleştirmesine imkân vermemektedir. Hatta, öğretide savunulan ve davanın sadece hukuki menfaati bulunan kat malikince açılması (gürültüden rahatsız olan ve bu durumun çekilmez hâl aldığı örneğinde olduğu gibi) gereken hâllerde, bir bağımsız bölümün değerini davacı kat malikinin ödemesi neredeyse imkânsızdır. O hâlde, tıpkı 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinde yapılan değişiklik gibi, satışın üçüncü kişilere de yapılması imkânı getirilmelidir. Ancak bize göre, davacıların açık artırmada öncelik hakkı da bulunmalıdır[1070]. Elbette, davalının, açık artırmaya katılmaması, hatta kendisinin birinci derece yakınlarının satışa girmesinin yasaklanması gibi önlemlerin de alınması isabetli olur[1071].

Davanın kabulü hâlinde, davayı birden fazla kat maliki açmışsa, dava konusu bağımsız bölümün mülkiyeti, davacılara arsa payları oranında geçer. Bu sebeple, davacılar arsa payları oranında bağımsız bölümün bedelini davalıya öderler[1072]. Davanın reddi hâlinde ise, bankadaki paranın davacılara iadesine karar verilir[1073].

Kat maliklerinden biri veya birkaçının açtığı davanın sonuçlanmasından ve dava konusu bağımsız bölümün (arsa payının) mülkiyeti bunlara devredildikten sonra, kendileri için henüz hak düşürücü süre dolmamış olan kat maliklerinin dava açma açmaları durumunda ne olacağı belirsizdir. Öğretide, bizim de katıldığımız görüşe

---

[1069] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.699; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.300-301; **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.439; **REİSOĞLU**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.107, dn.28.

[1070] 6306 sayılı Kanun'un 6/1. maddesinin Resmî Gazete'de yayımlanan ilk hâlinde, anlaşmaya katılmayan yapı maliklerinin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı şeklinde düzenlenmiş idi. Fakat, uygulamada bu hüküm ile amaçlanan hedefe ulaşılamadı. Böyle olunca, kanun koyucu da kentsel dönüşüm süreçlerinin ilerlemesi amacıyla, önce yapı maliklerine satışın yapılmasını, yapılamadığı takdirde ise satışın üçüncü kişilere yapılana kadar tekrarlanması yönünde değişikliğe gitmek zorunda kalmıştır. Pay satışı hakkında detaylı bilgi için bkz. **SÖNMEZ**, s.324 vd.; Paylı mülkiyette paydaşlıktan çıkarma davasında da, dava konusu payı isteyen paydaş bulunmazsa hâkim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir (TMK m.696/5).

[1071] Aynı yönde bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.301.

[1072] **GERMEÇ**, s.656.

[1073] **AKSU**, s.93.

göre, söz konusu kat malikleri, daha önce dava açan kat maliklerine karşı dava açarak tapu sicilinin düzeltilmesini ve arsa payları oranında devrin gerçekleştirilmesini isteyebilirler[1074]. Diğer bir görüşe göre ise, işin hukuki niteliği gereği, mahkemenin zorunlu devre karar vermesinden sonra, artık diğer dava hakkı olan kat malikleri için dava hakkının konusuz kalması sebebiyle bu kişiler arsa payı devri için talepte bulunamayacaklardır[1075].

Kat mülkiyetinin devri kararının kesinleşmesiyle birlikte davalının mülkiyet hakkı sona erer. Diğer bir ifadeyle, davacılar açısından tescilsiz bir kazanım söz konusudur. Bu sebeple, tapu kaydına yapılacak tescil açıklayıcı nitelikte olur (TMK m.705/2)[1076].

Mahkeme kararının niteliği konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş, mahkeme kararının yenilik doğurucu bir etkiye sahip olduğunu belirtirken[1077] diğer görüş, davanın eda davası olduğunu, mahkeme kararı ile mülkiyetin davacılara geçmeyeceğini, karar ile birlikte davalının bağımsız bölümün mülkiyetini davacılara devretme borcu altına gireceğini belirtmektedir[1078].

Devrine karar verilen bağımsız bölümün üzerinde sınırlı ayni (intifa, oturma hakkı gibi) veya nisbi (kira sözleşmesi gibi) hakların bulunması da mümkün olabilir. Bu gibi hakların akıbeti konusunda KMK m.25'te herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Öncelikle, kira sözleşmesi açısından TBK m.310 gereği, kat maliklerinin kiraya veren sıfatıyla sözleşmenin tarafı olacakları konusunda şüphe bulunmamaktadır[1079]. Taşınmazın üzerindeki ayni hakların akıbetine gelince, burada en uygun çözümün KMK m.5/5'te yer alan hükmün uygulanmasıdır. Bu madde uyarınca, bağımsız bölüm

[1074] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.54; **ACAR**, P.43.

[1075] **ÖZMEN/ KIR**, s.73.

[1076] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.301; **YILDIRIM**, s.185.

[1077] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.301; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.305; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.216; **ACAR**, P.44; **GENÇ ARIDEMİR**, s.880; **AKSAN NAR**, s.153; **YILDIRIM**, s.185. Yıldırım'a göre bu dava, TMK m.716 bağlamında tescile zorlama davası niteliği taşımaktadır. (s.184).

[1078] İsviçre'de bu hükmün eda hükmü niteliğinde olduğu yönünde bkz. **MEIYER-HAYOZ**, Berner Kommentar, Art. 649/b ve 649/c, N.19; Özmen/ Kır ise, kat mülkiyetinin devri davasının eda davası niteliğinde olduğunu belirtmişlerdir. Bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.69.

[1079] Kullanım ödüncü sözleşmesi bakımından da aynı sonuca ulaşılması gerekir. Birinci Bölüm, § 7, V, B.

üzerindeki sınırlı ayni hakların, devralan kat maliklerinin arsa payları oranında kayıtlanması gerekir.

4- Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kat mülkiyetinin devrine ilişkin davalarda görevli mahkeme, KMK m.33/1 ve ek madde 1 hükümleri uyarınca sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise, KMK m.33/1'e göre anagayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesidir. Bu yetki, KMK m.33/1 gereği kesin yetkidir[1080].

III- DAVA HAKKININ DÜŞMESİ

A- Hak Düşürücü Sürenin Geçirilmesi

Kat Mülkiyeti Kanununun 25/4. maddesi, kat mülkiyetinin devrine yönelik dava açma hakkını süreye bağlamıştır. Bu düzenlemeye göre, "*dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her hâlde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa düşer*.". Görüldüğü üzere dava açma hakkı, medeni hukuk sisteminde çoğunlukla karşılaşılan çifte nitelikte bir süreye tabi tutulmuştur[1081]. Çerçeve süreli diye adlandırılan bu düzenleme uyarınca, hakkı doğuran olgu tarihi ve öğrenmeye dayalı süreler söz konusudur[1082]. Buradaki süreler, hak düşürücü nitelikte olup hâkim tarafından davanın her aşamasında ve kendiliğinden dikkate alınır[1083]. Dolayısıyla, bu sürenin durması ya da kesilmesi de söz konusu olmaz.

Bu konuda altı ay ve beş yıl olmak üzere iki farklı süre saptanmıştır. Öğrenme olgusuna dayandırılan bu davanın, kat malikleri kurulunca karar alındığının öğrenilmesinden itibaren altı ay içerisinde açılması gerekir. Toplantıya katılanlar açısından öğrenme tarihi, toplantı tarihidir. Toplantıya katılmayanlar açısından öğrenme tarihinin belirlenmesi ise, somut olaya göre belirlenmelidir. Çünkü, kat malikleri kurulu kararlarının kat maliklerine bildirim zorunluluğu

[1080] Görev ve yetkiye ilişkin geniş açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, § 12.

[1081] Örneğin, TMK m.83, m.152; TBK m.28, m.72, m.82; KMK m.33/1-c.1 düzenlemeleri gibi.

[1082] **ÖZMEN/ KIR**, s.99.

[1083] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.55; **ARCAK**, s.752; **AYBAL/ SANAL**, s.184; **ACAR**, P.63.

bulunmamaktadır[1084]. Fakat, bu kararların onlara imza karşılığı bildirilmesi veya iadeli taahhütlü posta ile gönderilmesi, öğrenme tarihinin ispatı açısından kolaylık sağlar.

Maddede yazılı ikinci süre ise beş yıldır. Bu süre, maddenin lafzına göre "*her hâlde dava hakkının doğumundan başlamaktadır.*". Öğretide, buradaki dava hakkının doğum anını, kat malikleri kurulu kararının alındığı tarih olarak kabul edenler[1085] olduğu kadar mülkiyetin zorunlu devrine sebep olan hukuka aykırı fiilin oluştuğu tarihin esas alınması gerektiğini savunanlar da bulunmaktadır[1086]. Kanaatimizce, üst süre olan beş yılın başlangıcını, kat malikleri kurulunca karar alındığı tarih olarak kabul etmek yerinde olacaktır. Zira, kanun metnin iyi olmayan ifadesinden dava açma hakkının doğum anını net bir şekilde belirlemekte güçlük vardır. Bu sebeple, kanun koyucunun maddeyi ihdas ederken güttüğü amaca öncelik verilmeli ve yasama yorumu metodunu uygulayarak bizim de iştirak ettiğimiz görüş uyarınca dava açma hakkının doğum anı belirlenmelidir[1087].

Buradaki süreler dolmuş ve bir dava da açılmamış, ancak çekilmezlik hâli mevcudiyetini koruyorsa, örneğin ahlâka ve adaba aykırı hareketlere son verilmemişse, dava hakkı devam etmekle birlikte kat malikleri kurulunca yeni bir kararın alınmasına ihtiyaç bulunmaktadır[1088].

B- Dava Sebebinin Ortadan Kalkması

Kat Mülkiyeti Kanununun 25/4. maddesinde, hak düşürücü süre dışında dava hakkının düşmesine yol açacak başka bir sebep daha düzenlenmiştir. Hükme göre, dava sebebinin ortadan kalkması hâlinde artık kat malikleri bu davayı açamazlar. Diğer bir ifadeyle kanun koyucu, hak düşürücü sürenin geçmesi ile dava sebebinin ortadan

---

[1084] Yarg. 20. HD., 09.11.2017 tarihli ve 8980/9136 sayılı kararı (**PULAK**, Kanun Açıklaması, s.467).

[1085] **AYBAY/ SANAL**, s.185; **AKSU**, s.178.

[1086] **ÖZMEN/ KIR**, s.72.

[1087] 5711 sayılı Kanun ile değiştirilemeden önce KMK m.25/4'te dava açma süresi "*sebebin öğrenilmesi tarihinden*" itibaren başlamakta idi. Değişiklik ile beraber dava açma süresinin başlangıcı "*dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden*" olarak değiştirilmiştir. Böylece, dava hakkının doğum tarihinin saptanmasında yaşanan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Madde gerekçesi için bkz. www.tbmm.gov.tr.

[1088] **AKSU**, s.179.

kalkmasını, dava hakkının düşmesi sebepleri bakımından birbirinden bağımsız olarak düzenlemiştir[1089].

Bu sebep bakımından özellik arz eden durum, acaba yargılama sırasında dava sebebinin ortadan kalkması hâlinde davanın nasıl etkileneceğidir. Peşinen söyleyelim ki, Yargıtay, dava sebebinin yargılama sırasında ortadan kalkması hâlinde dava hakkının düşeceğine karar vermektedir[1090]. Öğretide de bu konuda bir tartışma bulunmaktadır. Bir kısım yazarlar[1091], dava sebebinin yargılama sırasında ortadan kalkmış olmasının, dava hakkını düşüreceğini belirtmektedirler. Bir kısım yazarlara göre ise[1092], yargılama devam ederken dava sebebinin ortadan kalkması, açılan davayı etkilemez. Borç ve yükümlülüklerini çekilmez derecede ihlal eden kat malikine karşı bu yaptırımın uygulanması kanunun amacına da uygundur. Yani, kanun hükmünü farklı şekilde yorumlayarak ihlal eden kat malikinin korunmaması gerekir.

Kanaatimizce, ikinci görüşe katılmak KMK m.25'in uygulanabilirliği açısından daha doğrudur. Bilindiği üzere, her dava açıldığı tarihteki fiili ve hukuki duruma göre karara bağlanır[1093]. KMK m.25'te aranan maddi ve şekli şartlar oluşmuş ve dava da açılmışsa, artık borcun ödenmesi veya yükümlüklerin yerine getirilmesi ya da ahlâka ve adaba aykırı faaliyete son verilmesi, davayı düşürmemelidir. Zira, KMK m.25'teki yaptırımın amacı, çekilmez hâlin oluşmasına sebebiyet veren kat malikinin borcunu ya da yükümlülüğünü yerine getirmesini sağlamak değildir. Maddenin son fıkrasında yazılı "*dava hakkı ..... dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer*" ifadesini de, dava

---

[1089] KMK m.25/4'te 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik gerekçesinin ilgili kısmı şu şekildedir: "*Dava sebebinin ortadan kalkmasının süreye bağlı olmaksızın tek başına da dava hakkını düşüreceğine açıklık getirmesi amacıyla fıkra metnindeki "ve" bağlacı "veya" olarak değiştirilmiştir.*". Madde gerekçesi için bkz. www.tbmm.gov.tr.

[1090] "*Davalının kat mülkiyetinden kaynaklanan takip konusu borçlarının tamamını yargılama aşamasında ödemiş olması dahi 634 sayılı Yasanın 25. maddesinin dördüncü fıkrasının (a) bendinde öngörülen dava sebebinin ortadan kalkmasını zorunlu kılar ve bunun tabii sonucu olarak da anılan maddenin son fıkrası uyarınca davanın düşmesi sonucunu doğurur. O nedenle yerel mahkeme kararı bozulmalıdır.*". Bkz. Yarg. HGK., 26.01.2000 tarihli ve E:1999/18-1052-K:2000/10 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 24.09.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 09.02.1995 tarihli ve E:1994/15516-K:1995/1664 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.09.2023).

[1091] **ARCAK/ ERDOĞAN**, s.443; **GERMEÇ**, s.654.

[1092] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.304; **AKSU**, s.176.

[1093] Nitekim, 28.11.1956 tarihli ve 15/15 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, "*... her davada açıldığı tarihte tespit edilen vaziyet hükme ittihaz olunması iktiza eylemesine...*" gerekçesine yer verilerek, davanın açılmasına kadar gerçekleşen hukuki ve maddi vakıalara göre sonuçlandırılması gerektiği benimsenmiştir. Ayrıca bkz. Yarg. HGK., 08.04.2015 tarihli ve E:2015/2-46-K:2015/1158 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 24.09.2023).

açılmadan önceki dönem için anlamak gerekir. Bu sebeple, Yargıtay'ın bakış açısının, davanın düşürülmesine değil, esastan bir karar verilmesine yönelmesi uygun olur.

IV- TOPLU YAPILAR BAKIMINDAN DEVİR DAVASININ ÖZELLİKLERİ

Kat mülkiyetinin devrini düzenleyen KMK m.25 hükmü toplu yapılar bakımından da uygulama alanı bulur (KMK m.74). Ancak, birden fazla parsel üzerinde kurulu olan yapılarda toplu yapı yönetimine geçilmemiş ise, KMK hükümleri değil, genel mahkemelerde genel hükümler uygulanır (TMK m.696).

Toplu yapılarda devre ilişkin talep hakkının kullanılması ile ilgili kararın hangi kurul tarafından verileceği KMK'da düzenlenmiş değildir. Bir görüşe göre[1094], devir talep hakkı, çekilmezlik koşulunu gerçekleştiren kat maliki hangi blokta veya parselde ise, yalnızca buradaki kat maliklerine ait olduğu ileri sürülmektedir. Yine bu görüş uyarınca, tüm kat maliklerinin yararlandığı ortak tesislerle ilgili yükümlülük ihlallerinden kaynaklı uyuşmazlıklarda KMK m.69/3 hükmü gereği kat malikleri, kat malikleri kurulu aracılığıyla KMK m.25'teki haklarını kullanabilirler.

Buna karşın, öğretide daha çok taraftar toplayan diğer görüş uyarınca[1095], tek parselde kurulu toplu yapılarda bu davanın açılmasına ilişkin karar verme yetkisi, toplu yapı kat malikleri kurulundadır. Birden fazla parselde kurulu toplu yapılarda ise bu yetki, çekilmezlik şartını sağlayan bağımsız bölümün bulunduğu parseldeki kat malikleri kuruluna aittir. Çünkü, KMK m.25'teki yaptırım, bir yönetim işi değil, mülkiyet hakkını ilgilendiren bir tasarruf işlemi olduğu için parsel esas alınarak çözüm bulunmalıdır. Bu görüşe göre, davayı açmaya yetkili olan kat malikleri de bu şekilde belirlenecek ve diğer parsellerde yer alan kat maliklerinin dava açma hakkı bulunmayacaktır.

§ 23. İDARİ PARA CEZASI

I- GENEL OLARAK

Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanununun 33/3. maddesinde kat malikleri arasındaki huzur ve barışın bir an önce sağlanması amacıyla hâkim kararına uyulmaması hâlinde

[1094] **ERTAŞ**, Şerh, s.436.

[1095] **ÖKTEM ÇEVİK**, s.192; **AKSU**, s.436; **GENÇ ARIDEMİR**, s.882.

iki tür yaptırımın uygulanacağını hükme bağlamıştır. Bunlardan ilki kat mülkiyetinin devri yaptırımı, diğeri ise idari para cezası[1096] verilmesidir. Bu maddeye göre idari para cezasına çarptırılmak, kat mülkiyetinin devri yaptırımın uygulanmasına engel olmaz. Çünkü bunlar, birbirinden ayrı şekilde düzenlenmiş yaptırımlardır[1097]. Bir diğer ifadeyle, idari para cezası, şartları oluşmuşsa, ek bir yaptırımdan başka bir şey değildir[1098].

KMK m.33/3'e göre, "*tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. (...)*"[1099]. Görüldüğü üzere, maddede düzenlenen para cezası adli değil, idari para cezasıdır. Aynı mahkemece verileceğine göre, bir ceza mahkemesinin değil, hukuk mahkemesinin para cezası vermesi söz konusudur.

Gerçekten, KMK m.33/3'teki gibi para cezasının hukuk mahkemelerince verilmesine farklı kanunlarda da rastlıyoruz[1100]. Örneğin, İİK m.274/4'te, icra (hukuk) mahkemesince imzaya itirazın kabulüne karar verilmesi hâlinde, senedi takibe koymada kötü niyeti veya ağır kusuru bulunan alacaklının takip konusu alacağın yüzde onu oranında para cezası ile sorumlu tutulacağı hüküm altına alınmıştır. Yine, HMK m.42/6 veya m.329/2'de disiplin para cezasının verilebileceği hâller düzenlenmiştir. O hâlde, bu tür cezaların ve bu arada KMK m.33/3 uyarınca verilen idari para cezasının, seçenek yaptırımlara çevrilmesi ve adli sicil kayıtlarına işlenmesi söz konusu

---

[1096] Öğretide bir görüşe göre, her ne kadar KMK m.33/3'te idari para cezası olarak ifade edilmiş ise de, bu cezanın, ilamın gereği gibi yerine getirilmesini zorlamak amacıyla kabul edilmiş bir tazyik para cezası olduğu belirtilmektedir. Bkz. **MUSTAFA SERDAR ÖZBEK**, Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlâmlı İcranın Etkinliği, Ankara 2022, s.723 vd.; Buna karşın, söz konusu cezanın tazyik para cezası olarak nitelendirilebilmesi için kanuni düzenlemeye ihtiyaç bulunduğu yönünde bkz. **AKKAN**, s.254.

[1097] **ARCAK**, s.755.

[1098] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.136.

[1099] KMK m.33/3 hükmü, 5711 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Metnin önceki hâli, "*Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2 000 liraya kadar par cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur*." şeklindedir. Bkz. RG. 02.07.1965, S. 12038; Değişiklik gerekçesinde bu cezanın "*disipliner ve tazmini nitelikte bir para cezası*" olduğu ifade edilmiştir. Gerekçe için bkz. www.tbmm.gov.tr; Yapılan değişikliğe ilişkin görüş ve eleştiriler için ayrıca bkz. **ÖZMEN/KIR**, s.104.

[1100] Genel olarak para cezaları adli, tazminat, medeni, disiplin ve idari para cezaları olarak sınıflandırmaktadır. Bu sınıflandırma herhangi bir kanunda yapılmamış olup öğretide kanunlar ve uygulamalar kapsamında oluşturulmuştur. Bkz. **İBRAHİM ORGAN/ TÜLAY BARAN**, "*İdari ve Adli Para Cezalarının Karşılaştırılması*", Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl:2020, C.13, S.4, s.794.

olmaz[1101]. Ayrıca, bu cezanın, hâkim kararına uymayan tüzel kişilere de verilmesine bir engel bulunmamaktadır[1102].

Diğer taraftan, Kabahatler Kanununun (Kab. K.) 17/3. maddesi uyarınca, mahkemeler tarafından verilen idari para cezaları Genel Bütçeye gelir kaydedilir. Bu cezalar, 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilir (Kab. K. m.17/4). Sulh hukuk mahkemesince para cezasının ödenmesine ilişkin bir süre belirtilmediği takdirde, kesinleşen idari para cezasının, idari yaptırım kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde ilgili vergi dairesine ödenmesi gerekir[1103].

KMK m.33/3'e göre para cezasının verilmesi, hâkim kararının ilamlı icra takibine konulmasına engel olmadığı gibi icra takibinin başlatılmış olması da para cezasının verilmesine engel nitelikte değildir[1104]. Bu nedenle, hâkim kararının hem icra takibine konulması hem de borçlunun borcunu süresinde yerine getirmemesi sebebiyle idari para cezası ile cezalandırılması mümkündür. Elbette, mahkemece idari para cezasına mahkûm edilen kişinin ölmesi hâlinde, cezaların şahsiliği ilkesi uyarınca, bu cezalar mirasçılarından talep edilmez ve cezaların tahsilinden vazgeçilir[1105].

II- ŞARTLARI

Sulh hukuk mahkemesince KMK m.33/3'e göre idari para cezasının verilmesi için bazı şartların bir arada bulunması gerekir[1106]. Bu şartları aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

i) Hâkimin müdahalesini talep davası sonucunda mahkemece bir nihai karar (hüküm) verilmiş olmalıdır.

[1101] **ARCAK**, s.927.

[1102] Kab. K. m.8; Tüzel kişi hakkında verilen idari para cezasının tüzel kişiliğin mal varlığından tahsil edilememesi durumunda, bu borcun ödenmesinden sorumlu olan gerçek kişi hakkında yapılan takip sürecinde bu kişinin ölmesi hâlinde, bu borç gerçek kişinin mirası reddetmemiş mirasçıları nezdinde takibe devam olunur. Bkz. Tahsilat Genel Tebliği (Seri: B Sıra No: 18), m.16. RG. 10.05.2023, S. 32186.

[1103] Tahsilat Genel Tebliği (Seri: B Sıra No: 18), m.9-10.

[1104] **ARCAK**, s.927.

[1105] Tahsilat Genel Tebliği (Seri: B Sıra No: 18), m.16.

[1106] **ARCAK**, s.925-926.

ii) Hâkim verdiği kararında, davalıya kararın yerine getirmesi için KMK m.33/2 uyarınca belli bir süre vermiş olmalıdır. Kararda belli bir süre tayin edilmemişse, davalıya idari para cezası verilmesi söz konusu olmaz.

iii) Hâkimin verdiği karar kesinleşmiş olmalı ve davalı-borçlu kendisine verilen sürede hâkim kararını yerine getirmemiş olmalıdır.

Bu şartların varlığı hâlinde[1107], (istemde bulunan) davacının, yeni bir dilekçe ile kararı veren mahkemede dava açması ve davalı-borçlunun idari para cezası ile cezalandırılmasını talep etmesi gerekir[1108]. İdari para cezasının verilmesi için talepte bulunmadan önce zorunlu arabuluculuk ile ilgili hükümler nitelikleri gereği uygulanmazlar. Çünkü bu cezayı mahkeme vermekte olup tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir konu bulunmamaktadır. Bu davada mahkemece, önceki kararının davalı tarafından yerine getirilip getirilmediği araştırılır ve getirilmediği tespit edildiğinde davalıya ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Hâkim kararına süresinde uymayan davalıya, kararın icra marifetiyle infaz edilmiş olması hâlinde de idari para cezası verilir[1109]. Ancak kanaatimizce, hâkimin tazminat ödemeye ilişkin kararını yerine getirmeyen, yani para borcunu ödemeyen kişiye karşı idari para cezası verilmesi, KMK m.33/3 hükmünün koruma amacına uymayacağını düşündüğümüz için mümkün değildir. Bu paranın tahsili için haciz yoluna başvurulmalı, tahsil edilemediği takdirde borçluya idari para cezası verilmemelidir. Ayrıca bize göre, tazminatın ödenmesi için davalıya KMK m.33/2 uyarınca bir süre verilmesi de gerekmez. Sırf ihtar şeklindeki hâkim kararının ise, icrası mümkün olmasa dahi, hâkim kararına uyulmaması sebebiyle ilgili kişi hakkında idari para cezasının verileceğini düşünmekteyiz.

[1107] KMK'nın 33. maddesinin son fıkrasında öngörülen idari para cezasının uygulanabilmesinin, bir mahkeme kararının varlığı ve gereğinin yerine getirilmemesi, sonra ilgilisi tarafından ayrıca istemde bulunulmasına bağlı olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 29.05.2012 tarihli ve 5344/6519 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 28.09.2023).

[1108] Hâkimin kararını süresi içinde yerine getirmeyene KMK m.33/3 gereğince para cezası verilmesi istemli başvurunun aynı mahkemeye ayrı bir dilekçe ile yapılması ve dilekçenin ayrı bir esasa kaydedilmesi gerekli olup, önceki dava dosyası üzerinden ek bir kararla para cezasının verilmesinin mümkün olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 07.09.2015 tarihli ve 9807/11983 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.900-901).

[1109] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.136.

Hâkimin maddede belirtilen sınırlar içerisinde cezayı takdir etmesi gerekir. Bu konuda hâkim, davalının kararı yerine getirmemesindeki kusurunu, yerine getirilmeyen kararın önemini ve ayrıca davalının ekonomik durumunu dikkate alması gerekir[1110]. Örneğin, hâkim kararının içeriğini oluşturan onarım bin TL ise, cezanın bu miktardan fazla takdir edilmesi uygun değildir. Dolayısıyla idari para cezası, KMK m.33/3'ün öngördüğü sınırlar içinde hâkimin takdirine göre tayin edilmeli, yani, hâkim tarafından ceza ferdileştirilmelidir.

Acaba, bu maddede belirtilen sınırların her yıl yeniden değerleme oranında artırılması mümkün müdür? 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucu idari para cezasının alt sınırı ikiyüz elli Türk Lirası, üst sınırı ise ikibin Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Bu miktarların, 5711 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2007 yılı için caydırıcılığı söz konusu olmuş olabilir. Ancak, günümüzde bu miktarların belli oranlarla artış yapılmadan aynı kalması, davalının idari para cezasını ödeyip, kararı yerine getirmemesine, diğer kat maliklerinin mağdur olmasına yol açabilir. Diğer bir ifadeyle, bu miktarların aynı kalması, idari para cezasının günümüzde herhangi bir caydırıcı etkiye sahip olmaması sonucunu doğurur.

Bununla birlikte, KMK'da bu ceza miktarlarının her yıl belli oranlarla artırılacağına dair bir hüküm konulmuş değildir. Burada, hâkim kararına uyulmaması bir suç olmayıp, kabahattir. Zaten, Kab. K. m.17/3 uyarınca mahkemeler de özel hükmün bulunması hâlinde idari para cezası verebilmektedir. O hâlde, kanaatimizce, genel hükümlere yani Kab. K.'na bakarak bir çözüm bulmak doğru olur. Böylece, idari yaptırımın (cezaların) kanuniliği ilkesi ihlal edilmediği gibi kıyas yoluna başvurmak da söz konusu olmaz[1111]. Zira, Kab. K. hükümleri buna imkân vermektedir.

Kab. K.'nun "*Genel kanun niteliği*" kenar başlıklı 3. maddesine göre, "*Bu Kanunun; a) İdarî yaptırım kararlarına karşı kanun yoluna ilişkin hükümleri, diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmaması hâlinde, b) Diğer genel hükümleri, idarî para cezası veya mülkiyetin kamuya geçirilmesi yaptırımını gerektiren bütün fiiller hakkında,*

[1110] **SİNANOĞLU ALTUNTAŞ**, s.104.

[1111] İdari suç ve cezalar ile kabahatler bakımından da kanunilik ilkesinin geçerli olduğu yönünde bkz. **FEYYAZ GÖLCÜKLÜ**, "*İdari Ceza Hukuku ve anlamı; İdarenin Cezai Müeyyide Tatbiki*", AÜSBFD, Yıl 1963, Cilt: 18 Sayı: 02, s.116 vd.; **ÇINAR CAN EVREN**, "*Kabahatlerde Kanunilik İlkesi*", İÜHFM, Yıl 2011, Cilt: 69, Sayı: 1-2, s.967 vd.

uygulanır.". Yine, aynı Kanun'un 17/7. maddesine göre "*İdarî para cezaları her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanır. Bu suretle idarî para cezasının hesabında bir Türk Lirasının küsuru dikkate alınmaz. Bu fıkra hükmü, nispi nitelikteki idarî para cezaları açısından uygulanmaz*.".

KMK m.33/3'te düzenlenen para cezası alt ve üst sınırları belirlenmiş para cezası[1112] olup, nisbi nitelikte değildir. O hâlde, KMK m.33/3'te düzenlenen idari para cezasının bir kabahat oluşu ve hüküm bulunmayan hâllerde Kab. K. m.5 uyarınca genel hükümlerin uygulanması ve sonuç itibariyle bu idari para cezalarının Kab. K. m.17/7 uyarınca her yıl yeniden değerleme oranında artırılması gerekir. Ancak bu şekilde bir artış ile KMK m.33/3'teki idari para cezasının, hâkim kararının davalı tarafından yerine getirilmesi için caydırıcı bir etkiye sahip olduğu kabul edilebilir. Diğer yandan, günün ekonomik değişimleri de dikkate alınarak KMK m.33/3'teki idari para cezası miktarlarının artırılması ve her yıl yeniden değerleme oranında artış yapılacağının açıkça KMK'da düzenlenmesi uygun olur.

Son olarak, 5711 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önce hâkimin verdiği para cezasına ilişkin kararlar kesin idi ve bu kararlara karşı kanun yollarına başvurma hakkı bulunmamakta idi. 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik ile beraber bu idari para cezası kararlarına karşı istinaf kanun yoluna başvurmak mümkün hâle gelmiştir[1113]. Fakat, bu kez karşımıza farklı bir sorun çıkmaktadır. KMK m.33/3'e göre verilecek idari para cezası, HMK'ya göre istinaf sınırının altında ise, acaba karar yine de istinaf edilebilir mi? Kanaatimizce, idari para cezasının miktarı ne kadar olursa olsun, bu

[1112] Kanun koyucu tarafından para cezasının alt ve üst sınırları belirlenmişse hâkime bu sınırlar arasında bir miktarın para cezası olarak tespit edilmesi yetkisi tanınmıştır. Burada hâkim, suçun ve suçlunun durumuna göre, takdir hakkını kullanarak cezanın alt ve üst sınırları arasında bir miktarı tayin etmektedir. Konu hakkında bkz. **MEHMET EMİN ARTUK/ AHMET GÖKCEN/ M. EMİN ALŞAHİN/ KERİM ÇAKIR**, Ceza Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022, s.960.

[1113] Öğretide bir görüşe göre, sulh hukuk mahkemesince verilen idari para cezasına karşı kanun yolu bakımından Kab. K. m.29/1 uyarınca kararın tebliğinden itibaren 7 gün içinde ağır ceza mahkemesine itiraz edilebileceği ileri sürülmektedir. Bkz. **PULAK**, Kanun Açıklaması, s.528; Ancak bu görüşe katılmak bizce mümkün değildir. Hukuk mahkemesince verilen idari para cezasına karşı HMK gereği istinaf kanun yoluna başvurulur. Ayrıca KMK m.33/3'teki para cezasının kanun yoluna ilişkin ön sorun değerlendirmesinin yapıldığı karar için bkz. Yarg. HGK., 27.02.2013 tarihli ve E:2012/18-593-K:2013/295 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 28.09.2023).

karara karşı istinaf yoluna başvurmak mümkün olmalıdır[1114]. Burada önemli olan husus, cezanın miktarının istinaf mahkemesince incelenmesi değil, cezanın verilmesine dayanak olan olguların varlığının, özellikle davalı-borçlunun hâkim kararını süresinde yerine getirip getirmediğinin istinaf mahkemesince incelenebilmesidir. Aksi hâlde, 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin bir anlamı kalmaz ve 2007 yılı öncesinde olduğu gibi idari para cezası kararı verildiği anda kesinleşmiş olur[1115]. Bu ise kanun koyucunun amaçladığı bir sonuç değildir.

§ 24. İİK KAPSAMINDA CEZAİ YAPTIRIM

İcra ve İflas Kanununun 343. maddesinde, icra emrini tebliğ alan borçlunun haklı bir nedene dayanmaksızın borcunu yerine getirmemesi hâlinde tazyik hapsiyle cezalandırılacağı düzenlenmiştir. Buna göre, hâkim kararının konusu yalnız kendisi tarafından yapılacak olan bir işin yapılması ya da bir işin yapılmaması yönündeyse, alacaklının şikâyeti üzerine, icra (ceza) mahkemesince borçlunun üç aya kadar tazyik hapsine karar verilir[1116]. Kanun burada, ilamın aynen icra edilmesini ceza tehdidi ile yerine getirmeyi amaçlamıştır[1117]. Ancak, bu madde sadece iki durumu düzenlenmiştir. Diğer bir ifadeyle, ilamın konusu başkası tarafından yerine getirilebilen bir borcu içeriyor ve borçlu da icra emrine uymuyorsa, bu durumda İİK m.343'e göre borçluya tazyik hapsi verilemez. Alacaklının TBK m.113/1'e göre tazminat isteme hakkı bulunmaktadır.

[1114] Bu yöndeki bir karara örnek olarak, Çanakkale 1. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 12.09.2022 tarihli ve E:2022/990-K:2022/1126 sayılı karara göre, hâkim kararını süresinde yerine getirmeyen davalı-borçlunun 2.416,80 TL idari (kararda sehven *disiplin* yazılmıştır) para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiş ve bu karara karşı istinaf yolu açık tutulmuştur.

[1115] Yarg. HGK., 04.12.2013 tarihli ve E:2013/18-1410-K:2013/1628 sayılı kararı ile "*Kabahatler Kanunu m.28/10'da düzenlenen 'üçbin Türk Lirası dahil idari para cezalarına karşı başvuru üzerine verilen kararlar kesindir.' hükmünün, KMK'nın özel Kanun niteliğinde olması nedeniyle uygulanmasının mümkün olmadığı ve dolayısıyla miktara bakılmaksızın esas incelemenin yapılabileceği*" belirtilmiştir. O hâlde, istinaf sisteminin henüz uygulanmadığı bir dönemde idari para cezası kararına karşı temyiz incelemesi yapılabildiğine göre, bugün için de yeniden değerleme oranında belirlenerek verilen idari para cezası kararlarına karşı istinaf incelemesinin yapılması mümkün olmalıdır.

[1116] **AKKAN**, s.295 vd.; **YAZICI TIKTIK**, s.2767-2768; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.514; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327.

[1117] **KURU/ ARSLAN/ YILMAZ**, İcra Hukuku, s.416; **ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI**, İcra Hukuku, s.514; **ATALI/ ERMENEK/ ERDOĞAN**, s.451; **PEKCANITEZ/ ATALAY/ SUNGURTEKİN ÖZKAN/ ÖZEKES**, s.327.

Şikâyet, icra takibinin yapıldığı yer icra dairesinin bağlı olduğu icra (ceza) mahkemesine yapılır. Şikâyet süresi 3 ay olup, bu süre suçun işlenildiğinin öğrenildiği tarihten itibaren işlemeye başlar ve şikâyet hakkı, her hâlde fiilin işlendiği tarihten itibaren bir yıl geçmekle düşer (İİK m.347). İcra (ceza) mahkemesinin tazyik hapsine ilişkin kararına karşı yedi gün içinde itiraz edilebilir[1118]. İtiraz süresi kararın tefhim veya tebliğden itibaren başlar[1119]. Mahkeme, itirazı incelemesi için dosyayı o yerde icra (ceza) mahkemesinin birden fazla dairesinin bulunması hâlinde, numara olarak kendisini izleyen daireye, son numaralı daire için birinci daireye, o yerde icra (ceza) mahkemesinin tek dairesi bulunması hâlinde asliye ceza mahkemesine, icra (ceza) mahkemesi hâkimi ile asliye ceza mahkemesi hâkiminin aynı hâkim olması hâlinde ise, en yakın asliye ceza mahkemesine gönderir. İtiraz incelemesi neticesinde verilen karar kesindir (İİK m.353/1).

Tazyik hapsi, bir kimseyi bir işi yapmaya zorlamak için öngörülen yaptırımdır. İİK'da öngörülen yaptırım tazyik hapsi olduğundan niteliği itibariyle TCK'da öngörülen paraya veya diğer seçenek yaptırımlara çevrilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde, burada ön ödeme hükümleri de uygulama alanı bulamaz[1120].

Hapsin tatbikine başlandıktan sonra borçlu tarafından ilâmın gereği yerine getirilirse, borçlu tahliye edilir (İİK m.343). Aynı şekilde, müşteki feragat eder veya borcun itfa edildiği sabit olursa dava ve bütün neticeleriyle beraber ceza düşer. İcra (ceza) mahkemesinin verdiği tazyik hapsine ilişkin karar, kesinleştiği tarihten itibaren iki yıl geçtikten sonra yerine getirilmez (İİK m.354).

[1118] 8. Yargı Paketi ile itiraz süresinin iki haftaya çıkartılması planlanmaktadır.

[1119] 8. Yargı Paketi ile itiraz süresinin gerekçeli kararın tebliğinden itibaren başlatılması planlanmaktadır.

[1120] **İSMAİL ERCAN**, İcra ve İflas Suçları, Ankara 2023, s.281 vd.; **AKKAN**, s.152 vd., s.295 vd.; **NAZİF KAÇAK**, İcra ve İflas Suçları, Ankara 2006, s.287-288.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

HÂKİMİN MÜDAHALESİNDE SÜJEYE BAĞLI ÖZELLİK

§ 25. KONULARIN DÜZENLENİŞ BİÇİMİ VE BAĞIMSIZLIĞI

Çalışmamız içerisinde çok kere değindiğimiz üzere, hâkimin müdahalesini talep davası esas olarak KMK'nın 33. maddesinde düzenlenmiştir. Bir başka ifadeyle bu dava, KMK'nın Dördüncü Bölümünde düzenlenen özellikle yapmaya, yapmamaya ve katlanmaya ilişkin borç ve yükümlülüklere uyulmaması hâlinde açılmakta ve hâkimin müdahalesi ile davalı-borçlunun bir şey vermeye, yapmaya, yapmamaya veya katlanmaya mahkûm edilmesi istenilmektedir. Kural böyle olmakla beraber kanun koyucu, KMK'nın çeşitli maddelerine dağıtılmış konular bakımından da hâkimin müdahalesinin talep edilebileceğini düzenlemiştir. Dolayısıyla, bu Bölümde inceleyeceğimiz müdahale konuları, KMK'nın Dördüncü Bölümünde düzenlenen borç ve yükümlülüklerden ayrı olduğu gibi bunların kendi aralarında da bir bağlılığı söz konusu değildir. İşte bu sebeplerle, biz de çalışmamızın son Bölümünü, hâkimin müdahalesine konu olan bazı özel durumlara ayırdık.

Bu Bölümde inceleyeceğimiz özel durumların üzerinde her yönüyle durulması imkânsızdır. Çünkü bu özel durumlar, her biri başlı başına ayrı bir çalışmada incelenmesi gereken çeşitli konuları içermektedir. Bu yüzden, bu Bölümde sadece hâkimin müdahalesi ile ilgili özellik arz eden noktaları açıklayacağız. Aksi hâlde, hem bu çalışmanın kapsamı dışına çıkmış, hem de çalışmamızın sınırlarını ilgisiz konularla çok fazla genişletmiş oluruz. Ancak, bu özel durumları anlatırken, yeri geldikçe, faydalı olacağına inandığımız bilgileri de bu Bölümde anlatmaktan geri kalmayacağız.

§ 26. MÜDAHALE KONULARI

I- YÖNETİM PLANINA MÜDAHALE

Kanuna göre, yönetim planının[1121] belli şartlar altında her zaman değiştirilmesi mümkündür (KMK m.28/3). Bu madde uyarınca, "*yönetim planının değiştirilmesi için*

[1121] Yönetim planının içeriği için bkz. **MÜLLER**, s.62 vd.; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.49 vd.

bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır."[1122]. Görüldüğü üzere, KMK m.28/3'te yönetim planının değiştirilmesi için mutlaka kat malikleri kurulunun toplanıp bir karar almasından söz edilmemiştir. Ancak, öğreti ve Yargıtay'a göre plan değişikliği ancak kurul kararı ile olabilir, elden ele imzalattırılarak ulaşılan beşte dört çoğunluk kararı ile olmaz[1123].

Maddede yönetim planı değişikliği bakımından mahkemeye başvuru yolu açık tutulmuştur. Bu yolun açık tutulmasının iki anlamı olabilir[1124]: Birincisi, beşte dört oy çokluğunu sağlayamayan ve değişiklik yapılmasını isteyen kat maliklerinin mahkemeye başvurarak değişikliğin hâkim aracılığıyla yapılmasını talep etmeleridir. İkincisi ise, maddede aranan beşte dört çoğunluğun sağlanması hâlinde değişikliğe karşı çıkanların mahkemeye başvurmalarıdır. Öğretide, mahkeme yolunun açık tutulmasından her iki anlamı çıkaranlar[1125] olduğu gibi sadece ikinci anlamın çıkarılması gerektiğini belirtenler de bulunmaktadır[1126].

Birinci anlamı çıkaran kimi yazarlar, hâkimin istemi yerinde görmesi hâlinde değişiklik yapabileceğini, burada sözleşmelere hâkimin müdahale edebileceğinin istisnai hâllerinden birinin var olduğunu, hâkimin kararını verirken hakkaniyet kuralına göre hareket etmesi gerektiğini belirtmektedirler[1127].

Yargıtay ise, yönetim planının değiştirilmesi yetkisinin sadece kat maliklerine ait olduğunu, değişiklik için maddede aranan nitelikli oy çokluğunun şart olduğunu, hâkimin, kat maliklerinin iradesinin yerine geçip onlar adına karar verme yetkisinin bulunmadığını içtihat etmiştir[1128]. Yani, Yargıtay, KMK m.28/3'te yer alan ikinci

---

[1122] KMK m.28/3'ün değişiklik öncesi ilk hâli şu şekildedir: "*Yönetim plânının değiştirilmesi için kat maliklerinin oybirliği şarttır. Bu sağlanamazsa, kat maliklerinden birinin istemi üzerine hâkim müdahale eder ve 33 üncü maddeye göre kararını verir*.". Bkz. RG. 02.07.1965, S. 12038.

[1123] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.70; **ERTAŞ**, Şerh, s.454; Yarg. 20. HD., 06.12.2017 tarihli ve 3151/10259 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 02.10.2023).

[1124] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.70-71.

[1125] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.71; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s.186.

[1126] **AYBAY/ SANAL**, s.196. Yazarlara göre, KMK m.28/3 uyarınca gerekli oy çokluğunu sağlayamayanlar bu karara artık boyun eğlemelidirler. Ayrıca bkz. **GERMEÇ**, s.695.

[1127] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.104; **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.71.

[1128] Yarg. 18. HD., 08.04.2002 tarihli ve 3450/3790 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 02.10.2023).

cümle ifadesinden birinci anlamı değil, ikinci anlamı çıkarmaktadır. Öğretide bazı yazarlar ise, Yargıtay'ın bu yaklaşımına ek olarak, yönetim planı değişikliği için yeterli sayıya ulaşamayan kat maliklerinin, değiştirilmesi amaçlanan yönetim planı hükmünün yalnızca emredici hukuk kurallarına aykırılığı söz konusu ise hâkimin müdahalesini isteyebileceklerini ileri sürmektedirler[1129].

Kanaatimizce, *kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır* şeklindeki ifadeden her iki anlamın çıkarılması hükmün amacına daha uygundur. Zira, KMK'nın 33. maddesinde hem iptal davası düzenlenmiştir hem de hâkimin müdahalesini talep davası yer almaktadır. O hâlde, kanunun açıkça birini işaret etmediği yerde, yorum yoluyla sınırlandırma yapıp sadece ikinci anlamı çıkarmak isabetli değildir. Kanun koyucu, sadece iptal davası açma hakkı tanımak isteseydi, değişikliğe razı olmayanların 33. maddeye göre dava açabileceğini hükme bağlayabilir ve açık bir sınır çekebilirdi. Ancak, bize göre kanun koyucu bunu amaçlamamış, özellikle bu hakkın saklı tutulduğunu, yani durumun koşullarına göre iptal davası ya da hâkimin müdahalesini talep davası açılabileceğini düzenlemek istemiştir[1130].

Acaba, KMK m.28/3'te yer alan "*kat maliklerinin 33'üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır*" ifadesinden üçüncü bir anlam çıkabilir mi? Daha açık bir ifadeyle, kat malikleri kurulunda bir değişikliği gündemde olmayan yönetim planı hükmüne, doğrudan doğruya hâkimin belli gerekçelerle müdahale etmesine imkân var mıdır? Öğretiye göre bu mümkün değildir[1131]. Yani, kat maliklerinin değişiklik taleplerini kat malikleri kurulunda görüşülmeksizin doğrudan mahkemeye başvurarak müdahale talebinde bulunması mümkün değildir. Fakat bu görüş uyarınca şöyle bir sorun doğabilir: Değişiklik isteyen kat maliklerinin değişiklik talebi reddedildiği takdirde, yukarıda açıklanan sadece ikinci anlamın kabulü hâlinde, bu kat maliklerinin mahkemeye başvurma hakları hiçbir şekilde olmayacaktır. Çünkü ortada kat malikleri kurulu kararı teknik anlamda yoktur. Zaten Yargıtay da, hakimin, kat maliklerinin

[1129] **GERMEÇ**, s.695.

[1130] 2814 sayılı Kanun ile değiştirilen m.28/3'ün değişiklik gerekçesine baktığımızda, bu değişikliğin Hükümet Tasarısında yer almadığı, Komisyon görüşmeleri sırasında eklendiği ve sadece yönetim planı değişikliğindeki karar yeter sayısı ile bir açıklamanın Komisyon Raporuna eklendiği görülmektedir. Gerekçe için bkz. **ARCAK**, s.114.

[1131] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.73.

yerine geçerek bir karar veremeyeceğini içtihat etmiştir. O hâlde, mahkemeye başvuru hakkının saklı olmasının yegâne amacı, değişikliğe katılmayan azınlığın iptal davası açmasına imkân tanımaktan başka bir şey değildir.

Bu görüş bize çok makul gelmemektedir. Elbette, çoğunluğun kararına uyulmak gerekir, ancak buradaki mevzu, çoğunluğun bir kararına hâkimin müdahalesi değil, aksine nitelikli çoğunluğun sağlanamaması sebebiyle hâkime başvuramayan kat maliklerinin mağduriyetine çözümün ne olacağıdır. Örneğin, elli kişiden oluşan bir kurulda, yönetim planının 3 nolu hükmünü değiştirmek isteyen otuz dokuz kat maliki, sadece bir oy daha bulamadığı için bu değişikliği kurulda kabul ettirememiş olabilir. Bu durumda, azınlığın değil çoğunluğun bir mağduriyeti söz konusu olup, çoğunluğun yönetim planı hükmünü olduğu gibi kabul ettiği anlamı çıkmamaktadır. Sırf bir oy daha bulamadığı için azınlığın çoğunluğa tahakkümüne izin vermemek gerekir. Bu sebeple, kanaatimizce bu soruna iki şekilde çözüm bulmak uygun düşer: Ya yukarıda açıkladığımız birinci anlamın varlığını da kabul etmek gerekir, ya da değişiklik isteyen her kat malikine, haklı gerekçeler sunmak kaydıyla, yönetim planına hâkimin müdahale etmesini isteme hakkı tanımak gerekir. Nitekim, öğretide bir görüşe göre, toplantı yapılması için gerekli girişimlerde bulunmasına rağmen bunda başarılı olamayan kat maliklerinin hâkime başvurabilmeleri gerektiği belirtilmektedir[1132].

Yargıtay uygulamasına göre ise, yönetim planı değişikliğinin öncelikle kat malikleri kurulunda görüşülmesi gerekir. Bu sebeple, kat malikleri doğrudan dava açıp değiştirilmesi istenilen yönetim planı hükümlerinin iptal edilmesini talep edemezler[1133].

KMK m.74'ün yollamasıyla, KMK m.33 hükmünün toplu yapı yönetim planları bakımından da uygulanması mümkündür. Hâl böyle olunca, klasik kat mülkiyetine ilişkin yapılan açıklamalar toplu yapılar için de geçerlidir[1134].

[1132] **KEMAL DAYLIK**, Apartmanlar – Siteler – İş Merkezleri – Uydukentler – Devremülkler İçin Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007, s.172.

[1133] Yarg. 18. HD., 19.07.2005 tarihli ve 5235/7657 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 03.10.2023); Yarg. 18. HD., 26.05.1998 tarihli ve 4906/6149 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 03.10.2023).

[1134] **ÖKTEM ÇEVİK**, s.76; **GENÇ ARIDEMİR**, s.497.

Yönetim planı hükümleri ile kat maliklerinin fiili uygulaması çeliştiğinde, kural olarak üstün tutulması gereken yönetim planıdır[1135]. Ancak, bazı durumlarda yönetim planı hükümlerinden farklı bir şekilde gerçekleşen fiili uygulamaya uzun süre ses çıkarmayan kat malikinin daha sonradan yönetim planına uyulmadığını belirterek hâkimin müdahalesini talep etmesi söz konusu olabilir. Esasen, bir kimsenin davranışlarında tutarlılık bulunmasını gerektiren bir hukuk kuralı mevcut değildir. Fakat, bir hukuki ilişkide bir kimse, davranışı ile karşı tarafta korunmaya layık ve esaslı bir güven uyandırdıktan sonra, artık bu davranışına ve uyandırdığı güvene aykırı, onunla çelişkili tutum takınamaz ve sonraki davranışlarıyla karşı tarafta hayal kırıklığı yaratamaz (*venire contra factum proprium nemini licet*), aksi hâlde onun bu tutumu hakkın kötüye kullanımı teşkil edebilir[1136]. İstisnasız ve itirazsız olarak kat mülkiyetinin kuruluşundan beri yönetim planı hükümlerine aykırı fiili uygulamaya uyan kat malikinin, sırf kendi menfaatine aykırılık söz konusu olduğunda yönetim planı hükümlerinin uygulanmasını istemesi çelişkili davranış yasağının ihlali anlamına gelebilir[1137]. Böyle bir uyuşmazlıkta, fiili uygulamanın yönetim planı hükmü hâline gelinceye kadar fiili uygulamaya devam edilmesine saygı duymak gerekir[1138].

Bazen, yönetim planlarının ve bu arada değişikliklerinin yapılmasında irade sakatlığı veya hakkaniyete aykırı hükümlerin konulması söz konusu olabilir. Bu durumda, yürürlükte bulunan ve bir değişikliği de gündemde olmayan yönetim planının geçersiz olduğunun tespiti ve iptali için hâkime başvurma hakkının bulunduğu kabul edilir[1139]. Zira, KMK m.28/3 hükmünün bir diğer anlamı da bu olmalıdır. Öğretide, hakkaniyete aykırı olan yönetim planı hükümlerinin emredici hukuk kurallarına aykırılığı sebebiyle iptal edilebilir olduğu ifade edilmektedir[1140]. Kat maliklerinin, geçersiz olduğunu

---

[1135] **GENÇ ARIDEMİR**, s.498.

[1136] **OĞUZMAN/ BARLAS**, 284-285; "*Kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınması gereken bir kararın oyçokluğuyla alınması hâlinde, karar için oy kullanmış olan kat malikinin, bir süre uygulanan bu kararın geçersizliğini sağlamak üzere dava açması çelişkili bir tutumdur ve söz konusu kat malikinin dava açma hakkı MK m.2'ye göre yoktur*.". Karar için bkz. Yarg. HGK., 06.05.1987 tarihli ve 5661/344 sayılı kararı (YKD. 1988/6, s.749). Ayrıca bkz. **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s.57 vd.; **AKYOL**, Çelişki Yasağı, s.47 vd.

[1137] **AKSAN NAR**, s.143.

[1138] **GENÇ ARIDEMİR**, s.498.

[1139] **GENÇ ARIDEMİR**, s.592.

[1140] **HALÛK N. NOMER**, Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, İstanbul 2008, s.140, (*Kişi Birlikleri*); **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.55.

düşündükleri yönetim planı hükümlerine KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesini istemeleri mümkündür. Belirtelim ki, bu talep, bize göre, KMK m.33/1'te düzenlenen iptal davasının konusu değil, hâkimin müdahalesini talep davasının konusu olmalıdır. Bu davanın, hukuki yararı bulunan her kat maliki tarafından diğer kat maliklerine karşı veya onları temsilen yöneticiye açılması gerekir. Bu davanın açılma süresi bakımından KMK'da bir boşluk bulunmaktadır. Bu sebeple, KMK m.33/1'de düzenlenen iptal davasındaki süreler burada kıyasen uygulanabilir; yanılma ve aldatmanın öğrenilmesinden veya korkutmanın etkisinin geçmesinden itibaren bir ay ve her hâlde altı ay içinde bu dava açılabilir. Hakkaniyete aykırılık sebebiyle yönetim planına müdahale için açılacak davalar ise, öğrenmeden itibaren bir ay içinde ve her hâlde kat mülkiyetinin kurulmasından ya da bağımsız bölümü sonradan edinenler için edinme tarihinden itibaren altı ay içinde açılmalıdır[1141].

Uygulamada, yönetim planı dışında bir de iç yönetmelik ya da yönerge adı verilen hukuki işlemlere rastlanılmaktadır. Bu yönetmelik veya yönergelerle, yönetim planı ya da kat malikleri kurulu kararlarıyla verilen yetki çerçevesinde alınan, günlük, olağan nitelikteki yönetime ait iş ve işlemlerin uygulama esasları belirlenmektedir[1142]. Örneğin, anagayrimenkulün temizlik işleri, ortak alanlardan yararlanma esasları, taşınma gün ve saatlerinin belirlenmesi, yüksek sesle müzik dinleme yasağının istisnaları, yükümlülüklerin ihlali hâlinde uygulanacak cezalar gibi konular bu iç yönetmelik veya yönergede düzenlenebilir. Ancak ifade edelim ki, bu iç yönetmeliğin ya da yönergenin kanunların emredici hükümlerine ve yönetim planına aykırı olmaması gerekir[1143]. Uygulamada rastlanılan bir örnek olarak, kat malikleri kurulunun veya yöneticinin/yönetim kurulunun, suç ve cezaların kanuniliği ilkesine aykırı olarak idari para cezası uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenleme imkân ve yetkisi hiçbir şekilde bulunmamaktadır[1144].

[1141] **GENÇ ARIDEMİR**, s.594.

[1142] **NOMER**, Kişi Birlikleri, s.143.

[1143] **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.55; Yönetim planının ve iç yönergenin emredici hukuk kurallarına aykırılığı hâlinde kat malikleri tarafından bu maddelerin iptali için her zaman dava açılabileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 07.03.2016 tarihli ve E:2015/18717-K:2016/3825 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 05.10.2023).

[1144] Uygulamada, genellikle Ortak Yaşam İhlalleri Yaptırım ve Ceza Yönetmeliği gibi isimler altında para cezaları düzenlenmektedir. Bu cezaların, ceza koşulu niteliğinde olması hâlinde geçerliliği bulunmaktadır. Ceza koşulu adı altında olsa dahi, bunların hiçbir şekilde emredici hukuk kurallarına

II- YÖNETİCİ İLE İLGİLİ DURUMLARA MÜDAHALE

Kat mülkiyeti düzeni içerisinde bir tür yürütme işlevi gören yöneticinin seçimi, klasik kat mülkiyeti bakımından KMK m.34'te düzenlenmiştir[1145]. Bu hükme göre, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması zorunludur (KMK m.34/2). O hâlde, sekizden az bağımsız bölüm bulunan yerlerde yönetici atanması zorunlu olmayıp, ihtiyaridir[1146]. Böyle bir taşınmazda yönetim, kat malikleri kurulu tarafından yürütülür. Ancak, yönetim planında yönetici seçileceğine dair bir hüküm varsa, bu durumda da yönetici seçimi zorunludur[1147]. Yönetici, gerçek veya tüzel kişi olabilir[1148].

Yöneticinin mutlaka kat maliki olması zorunlu değildir. Kat malikleri dışından bir kişinin de yönetici olarak seçilmesi mümkündür. Ancak, yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararıyla yöneticinin sadece kat malikleri arasından seçilebileceği belirlenmişse, bu hâlde dışarıdan birisi yönetici olarak seçilemez[1149]. Aynı şekilde, yönetimin birden fazla kişiden oluşmasına KMK m.34/1 izin vermektedir. Yönetici ile yönetim kurulunun işlevi arasında bir fark bulunmamaktadır[1150]. Maddeye göre üç

---

aykırı olmaması gerekir. Aksi hâlde, adının sırf ceza koşulu olması bunların geçerli olacağı sonucunu doğurmaz. Örneğin, idari nitelikte olmayan, sözleşmesel nitelikte olan bir para cezasının (ceza koşulu) iptali için açılan bir davada, İstanbul Anadolu 8. Sulh Hukuk Mahkemesi, 04.07.2023 tarihli ve E:2022/133-K:2023/1134 sayılı kararı ile, ceza koşulunun mülkiyet hakkının kullanımını sınırlandırması sebebiyle geçersiz olduğuna ve dolayısıyla verilen cezanın iptaline hükmetmiştir. Ceza koşulu hakkında geniş bilgi için bkz. **OSER/ SCHÖNENBERGER**, Şerh, s.952 vd.; **MARTEN**, s.184 vd.; **TERCIER/ PICHONNAZ/ DEVELİOĞLU**, s.475 vd.; **YAĞCIOĞLU**, s.19 vd.; **TUNÇOMAĞ**, s.853 vd.; Ayrıca, kat mülkiyeti kurumuna ve kat malikleri arasındaki ilişkilerin bünyesine uygun düşen ceza koşulu türünün, ifaya eklenen ceza koşulu olduğu yönündeki açıklamalar için bkz. **BELEN**, Cezai Şart, s.499 vd.

[1145] **AYBAY/ SANAL**, s.230.

[1146] **GERMEÇ**, s.933.

[1147] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.187, 190; **GERMEÇ**, s.965, dn.304.

[1148] **ERTAŞ**, Şerh, s.570; Aksi yönde **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.196-197. Yazara göre, tüzel kişilerin yönetici olması uygun düşmez, zira tüzel kişi yöneticilik görevini organları hatta yetkili iseler temsilcileri eliyle yani yine fiilen gerçek kişiler ile yürütecektir. Bize göre ise, KMK m.34, tüzel kişilerin yönetici olamayacağını açıkça düzenlenemediği için tüzel kişilerin yönetici seçilmesine hukuki bir engel bulunmamaktadır. Maddede yer alan "*kimse*" ifadesini dar yorumlayarak sadece gerçek kişilerin yönetici seçilebileceğini kabul etmek günün ihtiyaçlarının karşılanmasına da hizmet etmez. Ayrıca, KMK m.61/2'de, devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak maliklerin, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya *tüzel kişiyi* yönetici olarak tayin etmeleri düzenlenmiştir. Dolayısıyla, kat mülkiyetinde de tüzel kişi yönetici seçilmesi, hatta profesyonel yönetime imkân tanınması mümkün olmalıdır.

[1149] Yarg. 18. HD., 21.02.2005 tarihli ve E:2004/9623-K:2005/1065 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 05.10.2023).

[1150] **AYBAY/ SANAL**, s.231.

kişilik bir yönetim kurulunun atanması mümkündür. Hatta, yönetim planında yönetimin bir kurul ile idare edileceği yazılmış dahi olabilir. Ayrıca, KMK m.34/1 üç kişiden bahsetmekte ise de, yönetim kurulu üye sayısı üçten fazla olabilir. Yani, KMK en az üye sayısını göstermiştir[1151]. Üyelerin tamamı ya da bir kısmı kat maliklerinden ya da dışarıdan olabilir.

Yönetimin bir kuruldan oluşması hâlinde üyelerin oybirliği ile mi yoksa oyçokluğu ile mi hareket edecekleri KMK'da düzenlenmemiştir. Kat malikleri ile yönetici/yönetim kurulu arasında kural olarak vekalet ilişkisi bulunduğu için TBK m.502 vd. hükümlerine bakarak çözüm bulunabilir. Buna göre, vekâleti birlikte üstlenenler, vekâletin ifasından müteselsil olarak sorumludurlar ve yetkilerini başkalarına devir hakları olmadıkça, vekâlet vereni, ancak birlikte yaptıkları fiil ve işlemleriyle borç altına sokabilirler (TBK m.511/2). Yine, vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak, vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir (TBK m.505/1). TBK'nın bu hükümleri dikkate alındığında, yönetim kurulu üyelerinin, kural olarak birlikte hareket etmeleri gerektiği sonucuna ulaşılmakta[1152] ise de, kat mülkiyeti kurumunun kendine özgü yapısı ve kararlarının hızlı ve kolay alınması gerekliliği karşısında kurul üyelerinin oyçokluğu ile hareket edebileceklerini kabul etmek daha doğrudur. Bu sebeple, yönetim kurulunun tek sayıdan oluşması veya çift sayıdan oluşmakla beraber yönetim kurulu başkanına çift oy yetkisi tanımak yerinde olur[1153]. Hatta, borç ve yükümlülüklerin ihlali sebebiyle açılacak davalarda (ve icra takiplerinde) her bir üyenin dava açma hakkının bulunduğu kabul edilmelidir (KMK m.35/i)[1154].

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır (KMK m.34/3). Ancak malik, bağımsız bölümlerinden

---

[1151] **ERTAŞ**, Şerh, s.570; Ancak, yönetim planında üç kişiden fazla seçileceğine dair bir düzenleme yoksa, kat malikleri kurulunun en fazla üç kişilik yönetim kurulu oluşturabileceği yönünde bkz. Yarg. 27.09.2017 tarihli ve 3108/6889 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 05.10.2023).

[1152] **MÜLLER**, s.109.

[1153] **YILDIRIM**, s.114; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.591.

[1154] Bkz. İkinci Bölüm, § 11, I, B, 5.

bazılarının mülkiyetini sonradan başkalarına devretmişse, söz konusu malikin yöneticilik sıfatı artık kalmaz[1155].

Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu (çifte çoğunluk) tarafından atanır[1156]. Yönetim planında farklı bir hüküm bulunsa dahi, bu hüküm geçersizdir ve yönetici ancak sözü edilen çifte çoğunluk kararı ile seçilebilir[1157]. Yöneticinin azami görev süresi ise bir yıldır. Daha fazla bir süre ile yönetici tayini mümkün değildir[1158]. Bu sebeple, her yıl kat malikleri kurulunun olağan yıllık toplantısında yönetici seçimi yapılması gerekir. Ancak, yöneticinin görevi, kat malikleri kurulunun toplanıp yeni yöneticiyi seçinceye kadar devam eder[1159]. Yöneticinin bir yıldan daha az bir süre için seçilmesine engel bir durum da yoktur. Eski yöneticinin tekrar seçilmesi mümkündür (KMK m.34/4, 34/5). Bir yıl veya daha az süreyle seçilmiş yöneticinin görevine, görev süresi dolmadan kat malikleri kurulu kararı ile her zaman son verilebilir (KMK m.41/1)[1160]. Ölüm, hastalık gibi sebeplerle bir üyenin görevini ifa edememesi hâlinde, onun süresini tamamlamak üzere kat malikleri kurulunca olağanüstü toplantı ile yeni bir üye seçilebilir[1161].

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz ya da bir yönetici atayamazlarsa, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine hâkim kararı ile yönetici

---

[1155] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.187.

[1156] Toplantının ikinci toplantı olmasının, KMK'daki ikili çoğunluk koşulunu bertaraf edemeyeceği yönünde bkz. Yarg. 20. HD., 07.11.2017 tarihli ve 4268/9057 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023); Yöneticinin kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanacağı, bu çifte çoğunluk sağlanmadan alınan yönetici seçimine ilişkin kararın iptali istemli davanın mahkemece kabulünün gerekeceği yönünde bkz. Yarg. HGK., 13.11.2013 tarihli ve E:2013/18-353-K:2013/1569 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023); Aynı yönde bkz. Yarg. HGK., 21.03.2012 tarihli ve E:2012/18-4-K:2012/226 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1157] Yarg. 18. HD., 26.02.1998 tarihli ve E:1997/12739-K:1998/1803 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1158] KMK m.34/4'te düzenlenen bir yıllık sürenin emredici karaktere sahip olduğu yönünde bkz. **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.194.

[1159] Yöneticinin bu süreç içerisinde yapmış olduğu işlemlerin geçerli olduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 15.02.1996 tarihli ve 336/1714 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1160] Yarg. 18. HD., 20.11.2001 tarihli ve 11802/12391 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023); Kat malikleri kurulunca dışarıdan seçilen yöneticinin, kat malikleri kurulunun bu kararının iptalini isteme hakkının bulunmadığı, zarar görmüş ise tazminat isteme hakkının bulunduğu yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 09.07.1998 tarihli ve 7449/8666 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1161] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.190.

atanabilir[1162]. Kat malikleri bir yönetici seçmişlerse, artık yönetici atanmak üzere mahkemeye başvuramazlar[1163]. Usulüne uygun seçilmiş yönetici de görevde olduğu sürece mahkeme yönetici atayamaz[1164]. Zira, yönetici seçiminde asıl olan kat maliklerinin iradesidir. Fakat, usulüne uygun alınmamış kat malikleri kurulu kararının iptali ile yöneticinin mahkemece atanması talep edilmesi mümkündür[1165]. Yine, kat malikleri kurulunca usulüne uygun seçilmiş bir yöneticinin görevine devam etmesi, kat malikleri açısından çekilmez hâle gelmişse, bu durumda kat malikleri mevcut yöneticiyi azletmek ve yeni bir yönetici seçmek için olağanüstü toplanabilir; ancak, yönetici olağanüstü toplantıya çağrı işlemini (KMK m.35/k) gerçekleştirmekten kaçınıyorsa, kat maliklerinin KMK m.34/6 uyarınca yönetici tayini için mahkemeye başvurmaları mümkün değildir[1166]. Çünkü, ortada bir yönetici bulunmaktadır. Bu gibi hâller için öğretide, olağanüstü toplantı çağrısının yapılabilmesi için bir kayyımın tayin edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir[1167].

Bu davalarda dosya üzerinden karar verilemez[1168]. Hâkim karar vermeden önce, mümkünse kat maliklerini de dinler (KMK m.34/6). Metinde yer alan *mümkünse* ifadesinden, kanaatimizce, diğer kat maliklerinin tanık olarak dinlenmesi

---

[1162] Yönetim planına veya yerleşmiş uygulamaya göre sırası gelmesine rağmen yöneticilik yapmaktan kaçınan kat maliklerinin, bu nedenle dışarıdan ücretle atanan yöneticinin ücretinden sorumlu tutulabileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 28.05.1993 tarihli ve 5439/7298 sayılı kararı (**AYBAY/ SANAL**, s.256).

[1163] Yönetici seçimine ilişkin kat malikleri toplantısında alınan kararların iptaline ilişkin yasal sürede dava açılmadığı, bu nedenle yönetici seçimine ilişkin kararın geçerliliğini koruduğu, yönetici atanması davasında genel kurulda yapılan yönetici seçiminin Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesine uygun olarak yapılıp yapılmadığının incelenemeyeceği yönünde bkz. Yarg. HGK., 17.05.2022 tarihli ve E:2019/34-K:2022/654 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023). Aynı yönde bkz. Yarg. 18. HD., 23.06.1992 tarihli ve 5191/5827 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1164] Yarg. 18. HD., 17.09.1993 tarihli ve 7280/9593 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 06.10.2023).

[1165] Yönetici seçimini de içeren kat malikleri kurulu kararının iptali davasının kabulü hâlinde yöneticisiz kalacak apartmana hâkim müdahalesi yoluyla yönetici atanması istenmiş olup tarafların anataşınmazın yönetiminde anlaşamadıkları, davada kat maliklerinin büyük çoğunluğunun taraf olduğu ve dinlendiği de dikkate alındığında, yönetici atanması talebini içeren karşı davanın da kabulüne karar verilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 25.01.2016 tarihli ve E:2015/6047-K:2016/981 sayılı kararı (www.kararara.com, erişim tarihi: 07.10.2023).

[1166] **ABDÜLKADİR ARPACI**, "*Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu*", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, s.127, (*Armağan*).

[1167] **ARPACI**, Armağan, s.127-128; **ŞEYDA DURSUN KARAAHMETOĞLU**, "*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması*", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.1910.

[1168] Yarg. 18. HD., 10.03.2016 tarihli 4515/4173 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.10.2023).

anlaşılmalıdır. Yargıtay'a göre bu dava hasımsız olarak görülür[1169]. Hâkimin, yöneticilik görevini birden fazla kişinin birlikte yürütmesine, yani yönetim kurulu tayinine karar vermesi de mümkün olmalıdır. Örneğin, onlarca bağımsız bölümden oluşan bir anataşınmazın yönetim kurulu eliyle idare edilmesine karar verilebilir.

Kat malikleri, bazı kişilerin yönetici tayin edilmesini hâkimden talep edebilirler[1170]. Ancak hâkim, bu taleple bağlı değilse de[1171], tayin edeceği kişinin yönetim işlerini görebilecek yeteneklere sahip olması gerektiğine dikkat etmelidir[1172]. Yönetim planında, yöneticinin sadece kat malikleri arasından seçileceği hükme bağlanmışsa, kanaatimizce, hâkimin bununla da bağlı olmadan kat malikleri içinden ya da dışından birini seçme yetkisi bulunmaktadır. Aksi hâlde, hâkimin kanundan doğan yetkisinin sınırlandırılması söz konusu olur. Örneğin, önüne gelen davada, sekiz bağımsız bölümden oluşan bir anataşınmazın yönetim işlerini, kat malikleri arasından yürütebilecek birinin olmadığını tespit eden hâkimin, sırf yönetim planındaki hüküm sebebiyle sınırlandırılması düşünülemez. Yönetim planındaki böyle bir hüküm, sadece kat malikleri açısından bağlayıcı sayılmalıdır.

KMK m.34/6, yönetici atanması için hâkime başvuru hakkını sadece kat maliklerine tanımıştır. Diğer bir ifadeyle, bağımsız bölümden faydalanan şahsi veya ayni hak sahiplerinin yönetici atanmasını talep etme hakları bulunmamaktadır. Yargıtay da dava hakkını kat malikleri dışındaki kişilere tanımamaktadır[1173]. Ancak, KMK

[1169] Ancak, Yargıtay bir kararında, "*mümkünse diğerleri dinlendikten sonra"* ifadesinden diğer kat maliklerinin davaya dahil edilip dinlenmesinden sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesini aramaktadır. Karar için bkz. Yarg. 20. HD., 02.11.2017 tarihli ve 4237/8846 sayılı kararı (**PULAK**, Kanun Açıklaması, s.567); Ancak, diğer tüm kat maliklerinin, örneğin onlarca veya yüzlerce kat malikinin davaya dahil edilip dinlenmesinde, usul ekonomisi ilkesi dikkate alındığında yarar bulunduğunu söylemek güçtür; Yargıtay uygulamalarında bu tür davaların hasımsız olarak açılabileceğinin ve gerek görülürse diğer kat maliklerinin yargılama sırasında dinlenebileceğinin kabul edildiği, anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin davada taraf olmadığı gerekçesiyle istemin reddine hükmedilmesinin doğru olmadığı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 10.03.2016 tarihli 4515/4173 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.10.2023).

[1170] **MÜLLER**, s.116.

[1171] Yönetici atanmasını isteyen davacının, yönetici adayını göstermesinin gerekmediği, böyle bir aday gösterilmiş olsa bile hâkimin bununla bağlı olmadığı ve kat maliklerinden birini ya da dışarıdan bir kişiyi yönetici olarak atayabileceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 24.06.2002 tarihli ve 6225/7188 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.960).

[1172] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.190; Yöneticide aranacak şartlar için bkz. **ARPACI**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.219 vd.; WEG'e eklenen § 26a'ye göre, sertifikalı yönetici olarak çalışabilmek için gerekli hukuki, ticari ve teknik bilgiye sahip olduğunun yazılı sınavla kanıtlanması gerekir.

[1173] Yönetici seçme veya hâkimden tayinini talep hak ve yetkisinin sadece kat maliklerine ait olduğu, anataşınmazda kat maliki olmayan kişinin davasının aktif husumet ehliyeti yokluğu sebebiyle reddine

m.34/6'nın şu yönden bir eksiği bulunmaktadır: Şayet, kat maliklerinden hiçbirisi yönetici atanması için hâkime başvurmaz ise ne olacaktır? Olması gereken hukuk bakımından, genel yönetim işlerinin aksamasından etkilenen ve menfaati ihlal edilen kiracı, oturma hakkı sahipleri gibi kişilerin de hâkime başvurma haklarının olduğunu kabul etmek gerekir[1174]. Ayrıca, KMK m.33/1'de hâkimin müdahalesini talep etme hakkı maddenin lafzına göre sadece kat maliklerine aittir. Buna rağmen, Yargıtay uygulamasıyla kiracı, oturma hakkı sahipleri gibi bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişilerin de sınırlı olarak hâkimin müdahalesini talep etme hakları bulunmaktadır. Aynı durum, KMK m.34/6 uyarınca da geçerli olmalı ve kat maliklerinin, yönetici atanması konusunu çözümsüz bıraktıkları takdirde bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerin hâkimden bir yönetici tayin etmesini isteme haklarının bulunduğu kabul edilmelidir[1175].

Hâkimin tayin edeceği yöneticinin görev süresi de en fazla bir yıl olacaktır. Bu sebeple, hâkimin bir yıldan daha az bir süreyle yönetici ataması mümkündür. Mahkemece atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Altı aylık kıstas, hâkimin altı ay ilâ bir yıl arası atadığı yönetici için geçerli olur[1176]. Ancak, haklı bir sebep çıkarsa, yöneticiyi atamış olan mahkeme, değiştirmeye izin verebilir (KMK m.34/7)[1177]. Kat maliklerinden birinin istemi üzerine bizzat mahkemenin de yöneticiyi değiştirmesi mümkündür[1178]. Mahkemece verilen yönetici tayinine ilişkin karara karşı, taraf olmasalar bile diğer kat malikleri de istinaf yoluna başvurabilirler[1179].

---

karar verilmesi gerektiği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 16.06.2014 tarihli ve 8595/10525 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 07.10.2023).

[1174] Hâlbuki, ZGB Art. 712q/2'ye göre, kat maliki dışında yasal bir menfaati olan herkese, özellikle de rehinli alacaklıya ve sigortacıya, mahkemeye başvurma ve yönetici atanmasını talep hakkı tanınmıştır. Bizde de bu yönde bir düzenleme yapılması yararlı olacaktır.

[1175] Benzer yöndeki gerekçe ve görüşler için bkz. **AYBAY/ SANAL**, s.232; **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.191.

[1176] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.194.

[1177] Ancak, atama kararının kaldırılması ve kat maliklerinin yeni bir yönetici seçmelerine izin verilebilmesi için eski yöneticinin dinlenmesi, kayıt ve belgelerin araştırılarak haklı sebebi oluşturan kusurunun tespit edilmesinin şart olduğu yönünde bkz. **AYAN**, Eşya Hukuku, s.532.

[1178] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.686; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.143.

[1179] Kat maliklerinin yasal olarak hasım oldukları veya kanun gereği dinlenmeleri gereken yönetime ilişkin bir mahkeme kararını, taraf olmasalar bile temyiz (istinaf) edebilecekleri yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 30.03.1998 tarihli ve 1318/3385 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.962).

KMK m.34/8'de yönetici atanırken kendisiyle bir sözleşme yapılmasından bahsedilmiştir. Aslında, kat malikleri kurulu kararı ile seçilen yöneticinin bu görevi kabul etmesiyle birlikte bunlar arasında bir vekalet ilişkisi kurulmaktadır. Rızası alınmadan yönetici seçilen kişi, bunu kabule mecbur tutulamaz[1180]. Mahkeme kararı ile yönetici atanması hâlinde ise, bunlar arasında kurulan hukuki ilişkinin kaynağı kanundur[1181]. KMK m.34/8'de sözleşmeden bahsedilmiş ancak bir şekil şartı getirilmemiştir. Vekalet sözleşmesi de bir şekle tabi değildir (TBK m.503). O hâlde, KMK m.34/8'de sözü edilen sözleşmenin yazılı olma zorunluluğu yoktur. Örneğin, yöneticinin ücreti, göstermesi gereken teminatın sözel, hatta kurul kararı ile belirlenmesi mümkündür. Elbette, uyuşmazlık hâlinde yazılı bir sözleşmenin varlığının, uyuşmazlığın çözümünde önemli rol oynayacağı unutulmamalıdır. Yönetici, hâkim kararı ile atanmışsa, zorunlu olmamakla beraber söz konusu sözleşmenin kat malikleri ile yönetici arasında yapılması da mümkündür[1182].

Toplu yapılar bakımından yönetici atanması usulü KMK m.71'de özel olarak düzenlenmiştir[1183]. Buna göre, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici atar. Kanuni düzenleme gereği, toplu yapılarda yönetici atanması zorunlu tutulmuştur. Blok yöneticisi, blok kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için seçilecek yönetici ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır (KMK m.71/2)[1184]. Toplu yapılar bakımından da KMK m.74'ün yollamasıyla

[1180] **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.687; **AYAN**, Eşya Hukuku, s.531, dn.370.

[1181] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.179.

[1182] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.195.

[1183] KMK'ya 5711 sayılı Kanun ile eklenen 71. maddeyle ilgili görüş ve eleştiriler için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.211 vd.

[1184] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.531-532; **ERTAŞ**, Şerh, s.570; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.587 vd.; **KUTLU DOĞAR**, s.218 vd.

KMK m.34/6 hükmü uygulanabilir. Yani, KMK m.71 uyarınca yönetici/ yönetim kurulu seçilemez ise, KMK m.34/6 gereği hâkimin müdahalesi istenilebilir.

Bu başlık altında, konunun ilgisi sebebiyle, KMK m.36 hükmüne de değinmek istiyoruz. Çalışmamız içerisinde yeri geldikçe, kanun koyucunun çeşitli maddelerde KMK m.33'e yollama yaptığından ve hâkimin müdahalesi ile ilgili bir bağlantı kurduğundan bahsetmiştik. İşte, burada da aynı durum vardır. Bu maddede yöneticinin, kat malikleri kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, karar defterine ve *işletme defterine*[1185] tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecbur olduğu hükme bağlanmıştır. Yine, bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması zorunlu tutulmuştur (KMK m.36/1, 36/2). Yöneticinin sözü edilen 36. maddede yazılı görevlerini yerine getirmemesi hâlinde ise yöneticiye KMK m.33/3'te yazılı cezalar uygulanır[1186]. Bu cezaların nasıl uygulanacağı veya bu cezaların uygulanmasının kim tarafından talep edileceği gibi hususlar maddede düzenlenmemiştir. Öyleyse, kanaatimizce, her bir kat malikinin ya da şahsi veya ayni hak sahibi gibi bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların, yöneticinin bu maddede yazılı görevlerini yerine getirmediğinden dolayı sulh hukuk mahkemesine başvurma haklarının bulunduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü, yönetici bu maddede yazılı görevlerini yerine getirmiyorsa, örneğin kurul kararlarını, ihtarları vb. usulüne uygun saklamıyorsa, burada anılan kişilerin menfaatlerinin zedelenmesi söz konusu olur[1187].

Uygulamada yaşanan bir diğer sorun da yönetici değişimleri sırasında meydana gelmektedir. Eski yöneticinin kendi döneminde sakladığı defter, belge gibi yönetime ait evrakları hukuka aykırı olarak yeni yöneticiye teslim etmemesi söz konusu olabilmektedir. Benzer şekilde, yönetici sakladığı evrakları denetçiye göstermemekte ve denetimin yapılmasını engelleyebilmektedir. İşte, bu gibi hâllerde sorunun çözüm kaynağı yine KMK m.33 hükmü ve hâkimin müdahalesini talep davası olacaktır.

[1185] KMK m.36'da açıkça işletme defterinden söz edilmese de, yönetsel işlemlerin daha düzenli ve denetime elverişli olmasını sağlayan bu defterlerin de tutulması gerektiği yönünde bkz. **GERMEÇ**, s.1007.

[1186] Yarg. 18. HD., 11.04.2005 tarihli ve 1214/3433 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.1009).

[1187] Konu hakkında ayrıca bkz. Üçüncü Bölüm, § 23.

KMK uyarınca anataşınmazlarda tutulması zorunlu olan defterler ve saklanması gereken belgeler, bunları görevleri gereği ellerinde bulunduran yöneticilerin kişisel malı değildir. Dolayısıyla, görev sürelerinin sonunda bu belgelerin yeni yönetime teslim edilmesi gerekir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre de, eski yöneticinin yönetim ile ilgili defter, makbuz ve diğer belgeleri, yeni atanan yöneticiye teslimden kaçınması hâlinde, KMK'nın 33. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesinin istenebileceği ve hâkim kararı ile bu belgelerin tesliminin sağlanabileceği kabul edilmektedir[1188]. Hâkim kararına rağmen eski yöneticinin belgeleri teslim etmemesi hâlinde, ilamlı icra takibinin yapılması ve şartları varsa eski yönetici hakkında idari para cezasının verilmesi mümkün olur.

Yine, yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması zorunludur. Bu zorunluluk yerine getirilmezse, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, herhangi bir kat malikinin veya ilgilinin başvurması üzerine sulh hukuk mahkemesince, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir (KMK m.34/9)[1189].

III- DENETÇİ SEÇİMİNE MÜDAHALE

Kat Mülkiyeti Kanunu, anataşınmazın yönetilmesinde olduğu gibi yönetimin denetlenmesinde de asıl yetkiyi kat maliklerine vermiştir. Yani, yöneticinin (yönetim kurulunun) denetlenmesi işi kat malikleri kuruluna aittir (KMK m.41/1). Kat malikleri kurulu, yöneticinin görevini gereği gibi yerine getirip getirmediğini, yöneticinin bu görevdeki tutumunu sürekli olarak denetleyecektir[1190]. Ancak, kat malikleri kurulunun her zaman toplantı hâlinde olması beklenemez. Anataşınmazın yönetimi ise, kesintisiz bir şekilde her gün devam etmektedir. İşte, bu sebeple, yönetimin denetlenmesi işinin de sürekli görev başında olan bir organ aracılığıyla yerine getirilmesi faydalı ve önemli bir gerekliliktir[1191]. Nitekim, KMK m.41/3 hükmü de, kat malikleri kurulunun denetim

[1188] Yarg. 18. HD., 19.02.2009 tarihli ve 946/1359 sayılı kararı (www.turkhukuksitesi.com, erişim tarihi: 09.10.2023).

[1189] KMK m.34/9 hükmü 5711 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Değişikliklerin eleştirisi için bkz. **ÖZMEN/ KIR**, s.104 vd.; İdari para cezası hakkında ayrıca bkz. Üçüncü Bölüm, § 23.

[1190] **ARCAK**, s.1110; **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.118.

[1191] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.222.

işini, kendi aralarından seçilen bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceğini düzenlenmiştir. Bu hâlde denetçi veya denetim kurulu, kat malikleri adına yönetimi denetler[1192].

İfade ettiğimiz üzere, denetçinin ya da denetim kurulu üyelerinin kat malikleri arasından seçilmesi kanuni bir zorunluluktur[1193]. Ancak, yönetici için böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır (KMK m.34/1). Bu açık zorunluluk karşısında, yönetim planına, denetçinin veya denetim kurulu üyelerinin kat malikleri dışından birinin de seçilebileceği yönünde hüküm konulamaz. Buna karşın, denetim kurulunun üç kişiden fazla bir üyeden oluşmasına da bir engel bulunmamaktadır[1194]. Kanaatimizce, (tek) denetçinin olmasa bile en azından denetim işi kurul eliyle yürütülüyorsa üyelerden en az birinin kat malikleri dışından seçilebilmesi mümkün olmalıydı. Çünkü, yönetim işi çoğu zaman gelir ve giderlerin, yani hesap işlerinin kontrolünü gerektirir. Günümüzde anataşınmazların yönetimi artık yüksek bütçelerle yapılmaktadır. Özellikle, dışarıdan seçilen yöneticinin/yönetim kurulu üyelerinin bu bütçeleri kat maliklerinin yararına ve etkin kullanıp kullanmadığını tespit etmek, denetim yani hesap bilgisini gerektirmektedir. Oysa, çoğu zaman kat maliklerinin bu karmaşık hesap iş ve işlemlerini anlaması mümkün olamamaktadır. Bu yüzden de, denetim kurulunun kat malikleri arasından seçilen üyelerine katkı sağlamak için dışarıdan birinin üye olarak seçilmesine imkân tanımak gerekir. Elbette, kat malikleri kurulunun kanaatimizce, denetim yetkisini devretmeksizin bir denetim şirketinden hizmet almasına engel bulunmasa da, hesaplama işinden anlayan bir üyenin dışarıdan seçilmesinin tercih edilmesi de yüksek olasılığa sahip olabilir. Bu yüzden, bize göre, KMK m.41/3'te üyelerden birinin kat malikleri dışından seçilebileceği yönünde tercih hakkının kat maliklerine tanınması için düzenleme yapılması yararlı olur.

[1192] **EDA ERDEM**, "*Kat Malikleri ve Denetçi veya Denetim Kurulu Arasındaki Hukuki İlişki*", Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, YÜHFD, C.VIII, 2011/2, s.1053.

[1193] Yarg. HGK., 26.02.2016 tarihli ve E:2014/18-625-K:2016/194 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.10.2023); Anataşınmazda kat maliki olmayan kişinin denetçi seçilmesine ilişkin genel kurul kararının iptalinin gerekeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 01.04.2014 tarihli ve 1433/5902 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.10.2023); KMK m.41'de aranan çifte çoğunluğun kat malikleri kurulunca yapılan ikinci toplantıda da aranacağı, toplantının ikinci toplantı olmasının ikili çoğunluk koşulunun bertaraf etmeyeceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 28.09.2015 tarihli ve 9880/13103 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 10.10.2023).

[1194] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.222.

Eğer denetleme işi bir kurula verilmişse, tıpkı yönetim kurulunda olduğu gibi, denetim kurulu üyelerinin de oyçokluğu ile hareket etmesi gerekir. Yani, üyelerin elbirliği ile hareket etme zorunluluğu yoktur[1195]. Denetim işi sadece kat maliklerine verilebileceği için tüzel kişi kat malikinin denetçi seçilmesi mümkün olabilir. Bu durumda, denetim görevi tüzel kişi kat malikinin organları ve yetkili ise temsilcisi aracılığıyla, yani fiilen gerçek kişi eliyle icra edilir.

Kanun'a göre, denetçinin veya denetim kurulu üyelerinin kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun (çifte çoğunluk) kararı ile seçilebileceği belirtilmiştir (KMK m.41/3). Bununla birlikte, denetçi veya denetim kurulunun seçilmesi ihtiyari olarak düzenlenmiştir[1196]. Hâl böyle olunca, denetçi seçiminde anlaşamamış olmaları hâlinde kat maliklerinin hâkimden denetçi tayin edilmesini isteme hakları bulunmamaktadır. Çünkü, denetçi seçilmesi zorunluluğu yoksa, hâkimin denetçi tayin yetkisi de yoktur. Fakat, yönetim planı ile denetçi veya denetim kurulu seçilmesi zorunluluğu getirilmişse, bu durumda kat malikleri kurulunda denetçi seçilememesi sebebiyle KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesi istenebilir. Bu takdirde hâkim, kat malikleri arasından denetçiyi tayin eder[1197].

Klasik kat mülkiyetinin aksine toplu yapılar bakımından denetçi atanması zorunlu tutulmuştur (KMK m.71). Buna göre, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi atar. Görüldüğü üzere, kanuni düzenleme gereği, toplu yapılarda denetçi atanması zorunludur. Bu zorunluluk esasen toplu yapı ilişkisinin niteliğine de uygundur[1198]. Blok denetçisi, blok kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için seçilecek denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt

[1195] **ARPACI**, Apartman Yaşamı, s.223.

[1196] **MÜLLER**, s.74; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s.695.

[1197] **ARCAK**, s.1113.

[1198] **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.617.

çoğunluğunun oyu ile atanır (KMK m.71/2)[1199]. O hâlde, KMK m.71 uyarınca denetçi seçilemez ise, hâkimin müdahalesi ile denetçi tayin edilebilir.

KMK m.71'de denetçi ifadesinden bahsedilmesine karşın denetim kurulu ifadesine yer vermemiştir. Acaba, buna rağmen toplu yapılarda denetim kurulu oluşturulabilir mi? Elbette, bu konuda bir eksilik olduğunu düşünülebilirse de, KMK m.74'ün yollamasıyla uygulama alanı bulan KMK m.41/3 uyarınca toplu yapılar bakımından da denetim kurulu oluşturulması mümkündür.

Yine, KMK m.41/3'te denetçinin kat malikleri arasından seçileceği düzenlenmiş ise de KMK m.71'de kanun koyucu denetçinin mutlaka kat malikleri kurulunca seçileceğini düzenlememiştir. Bu durumda, acaba toplu yapılar bakımından denetçilerin kat malikleri dışından seçilmesi mümkün olabilir mi? Bu boşluğun da KMK m.74'ün yollamasıyla uygulama alanı bulan KMK m.41/3 ile doldurulması gerekir. Dolayısıyla, toplu yapılar açısından da denetçilerin/üyelerin kat malikleri arasından seçilmesi gerekir[1200]. Böyle olunca, yönetim planına bir hüküm konularak denetim işinin dışarıdan bir kişiye verilmesi kararlaştırılamaz[1201]. Fakat, yukarıda izah ettiğimiz gerekçelerle, toplu yapılar bakımından da gerekli kanuni düzenlemenin yapılarak kat malikleri dışından denetçi seçilmesine imkân tanınmalıdır. Özellikle, toplu yapı yönetiminin mali verilerini inceleyip yorumlayabilecek kişilerin denetim kurulu üyesi seçilmesi kolaylaştırılmalıdır.

[1199] **AYAN**, Eşya Hukuku, s.544; **ERTAŞ**, Şerh, s.672; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.229 vd.; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.616 vd.

[1200] **ÖKTEM ÇEVİK**, s.235; **YILDIRIM**, s.157; Aksi yönde **ÖZMEN/ KIR**, s.229; **ŞENGÜL**, Toplu Yapı, s.619. Aksi yöndeki görüşe göre, KMK m.71'in bu düzenlemesinden ve amaçsal yorumdan hareketle toplu yapılarda kat maliki olmayan kişilerin de denetçi seçilebileceğinin kabulü gerekir. Ancak kanaatimizce, KMK m.74'ün açık hükmü karşısında bu mümkün değildir. 2007 yılında kanun koyucu 5711 sayılı Kanun ile *Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*'i düzenlerken, toplu yapılarda denetçilerin kat malikleri dışından da seçilebileceğini açıkça hükme bağlayabilirdi. Fakat, bunu yapmamış ve klasik kat mülkiyeti ile uyumlu bir şekilde denetim görevini kat maliklerine bırakmıştır. KMK m.74'ün açık yollaması olmasa idi, aksi görüşün desteklenmesi mümkün olurdu.

[1201] Ancak, çok fazla sayıda yapıdan oluşan toplu yapılarda, iç işleyişe ilişkin denetimin toplu yapı bağımsız bölüm malikleri arasından seçilecek denetçiler tarafından yapılması; toplu yapının hesap denetlenmesinin ise bağımsız bir denetim şirketi tarafından yapılması hususunun yönetim planlarında düzenlenebileceği, bu sayede; çok kolay olmayan hesap denetimi işinin, uzman olan kişiler tarafından yapılmasının sağlanmış olacağı yönünde bkz. **ÖKTEM ÇEVİK**, s.235.

IV- İŞLETME PROJESİNE MÜDAHALE

Kat mülkiyeti düzeninde işletme projesinin önemi oldukça fazladır. Çünkü, işletme projesi ile, belli bir dönemde yapılması gereken ve öngörülen işler için yapılması gerekli tahmini harcamalar ve bu harcamaların kaynakları düzenlenmektedir. Yani, işletme projesi bir bütçeleme işi sayılabilir[1202]. İşletme projesini kat malikleri kurulu yapar, ancak kurulun bu projeyi yapmaması hâlinde yöneticinin (yönetim kurulunun) gecikmeksizin yapması zorunludur (KMK m.37/1). Kat malikleri kurulunca bir proje hazırlanmışsa, artık yöneticinin yeni bir proje hazırlamasına gerek yoktur. Demek ki, yönetici zorunluluğu bulunmayan yerlerde bu projenin kat malikleri kurulunca yapılması gerekir. Ancak, kat malikleri kurulunca bu proje yapılmazsa ve yönetici de yoksa, Kanun bu durumda ne olacağını söylememiştir. Kanaatimizce, yönetici zorunluluğu bulunmayan sekizden az bağımsız bölümü bulunan yerlerde işletme projesinin herhangi bir kat maliki tarafından yapılması mümkün olmalıdır.

İşletme projesinde nelerin yer alacağı maddenin ikinci fıkrasında ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir[1203]. Elbette, işletme projesinin yönetim planında kabul edilen ödeme biçimine aykırı olmaması gerekir[1204]. Yönetim planında ortak giderlere katılma biçimi ve koşulları düzenlenmişse, yönetici kendiliğinden giderlere katılma ve ödeme biçimini değiştiremez[1205]. KMK m.37/3 uyarınca hazırlanan işletme projesinin, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara bildirilmesi gerekir. Yönetici, bu bildirimi imza karşılığında veya taahhütlü mektupla yapmalıdır. Elbette, bu bildirimin hem kat malikine hem de bağımsız bölümden fiilen yararlanan kişilere yapılmasına engel yoktur[1206].

[1202] **AYBAY/ SANAL**, s.244.

[1203] Bu projede özellikle: Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları; Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar; Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir (KMK m.37/2).

[1204] İşletme projesi, yönetim planı hükümlerine aykırı olamaz ise de, böylesi bir aykırılığın işletme projesinin tamamını değil, sadece aykırı kısmının iptalini gerektireceği yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 23.10.1997 tarihli ve 7974/9594 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 13.10.2023).

[1205] **GERMEÇ**, s.1012.

[1206] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.154.

Diğer taraftan, kat mülkiyeti ilişkisi içerisinde en önemli sorunlardan birisi tebligat yapılmasında yaşanan güçlüklerdir[1207]. Kanun koyucu da, bu sebeple, kat mülkiyetinin kurulduğu taşınmazlarda 7201 sayılı Tebligat Kanunu[1208] ile önemli bir tebligat kolaylığı getirmiştir. Tebligat Kanunu ek madde (1)[1209]'e göre, her bir kat maliki, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Eğer bildirmemişse veya bildirilen adrese tebligat yapılamaması söz konusuysa, tebligat işlemi bağımsız bölümde fiilen oturanlara yapılır, böylece bu tebligat, kat malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan da yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği kat malikine yapılmış sayılır.

İşletme projesine, tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz edilmesi mümkündür. Başka bir ifadeyle, işletme projesine karşı doğrudan dava açılarak hâkimin müdahalesi talep edilemez[1210]. Bu itirazı kat malikleri veya bağımsız bölümden fiilen yararlanan kişiler yapabilir. Ancak, maddede itirazın nereye ve hangi şekilde yapılacağına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda itirazın yöneticiye (yönetim kuruluna) yapılması uygun olur[1211]. Kat malikleri kurulunca yapılmış bir proje varsa ve yönetici de yoksa (sekizden az bağımsız bölümün bulunduğu hâllerde), kanaatimizce, itirazın diğer tüm kat maliklerine yapılması isabetli olur. İtiraz bakımından bir şekil öngörülmediği için itirazın sözlü yapılması da mümkündür[1212]. İspat açısından ve itirazın kapsamı bakımından yazılı yapılması tercih edilmelidir.

İtiraz üzerine kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması gerekir. Çünkü, itirazı inceleyip son kararı verecek olan bu kuruldur. İtirazı inceleyen kurul, kabul veya ret yönünde bir karar verebilir. İtirazın kabul edilmesi hâlinde yeni bir proje yapılır. Bu yeni projeyi kat malikleri kurulu yapabileceği gibi yönetici de yapabilir[1213]. Bu yeni

[1207] **AYAR**, s.22.

[1208] 11.02.1959 tarihli, RG. 19.02.1959, S. 10139.

[1209] Ek madde 1, numarasız bir ek madde olup teselsül için daha sonradan numaralandırılmıştır.

[1210] Yarg. 20. HD., 07.11.2017 tarihli ve 3688/9092 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 13.10.2023); Yarg. 18. HD., 16.10.2014 tarihli ve 7085/14241 sayılı kararı (www.lexpera.com.tr, erişim tarihi: 13.10.2023).

[1211] **GERMEÇ**, s.1012; **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.155; **AYBAY/ SANAL**, s.245.

[1212] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.155; **AYBAY/ SANAL**, s.245.

[1213] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.155; **AYBAY/ SANAL**, s.245.

projenin de aynı şekilde kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlanan kişilere tebliğ edilmesi gerekir. O hâlde, bu yeni projeye de itiraz etmek mümkün olmalıdır. Ancak, bu itirazın hakkın kötüye kullanımı yasağına girmemesi ve farklı itiraz gerekçelerine sahip olması gerekir.

İtirazın kat malikleri kurulunca reddedilmesi hâlinde, itiraz edenin, KMK m.33 kapsamında dava açması ve ret kararının yani kat malikleri kurulu kararının iptalini talep etmesi mümkündür[1214]. Bu hâlde, çalışmamızın ana konusu olan hâkimin müdahalesini talep davası değil, kat malikleri kurulu kararının iptali davası söz konusu olur[1215]. Kanaatimizce, bu davanın yöneticiye karşı açılması, sekizden az bağımsız bölüm bulunan taşınmazlarda ise diğer tüm kat maliklerine karşı açılması gerekir. Ayrıca, bize göre, bu davayı sadece itiraz eden kat malikleri değil, aynı zamanda projeye itiraz eden bağımsız bölümden fiilen yararlanan kişiler de açabilmelidir[1216].

Projenin iptali hâlinde, projeye itiraz etmeyen diğer kat malikleri ve anataşınmazın yönetimi de etkileneceği için projenin tümden iptali söz konusu olmaz[1217]. Bu hâlde, mahkemece işletme projesinin Kanun'a veya yönetim planına aykırı bulunan kısımları iptal edilir. Mahkemece yapılacak inceleme de, iptali veya değiştirilmesi istenen hükümler ile sınırlı olmalıdır[1218].

Diğer taraftan, itiraz süresinde yapılmasına karşın kat malikleri kurulu itirazı incelemiyorsa, bu durumda itirazı yapanın dava açma hakkı doğar. Fakat bu davada, itiraza konu kısımlarla ilgili olarak ve sadece davayı açan bakımından sonuç doğurmak üzere karar verilir; projenin tamamı iptal edilemez[1219].

Kat malikleri kurulunca itiraz reddedilirse ya da yedi gün içinde bir itiraz yapılmazsa, bu durumda işletme projesi kesinleşir. İptal davasının açılmış olması kesinleşmeye etki

---

[1214] **AYBAY/ SANAL**, s.245.

[1215] Yarg. 18. HD., 08.11.2012 tarihli ve 10344/12023 sayılı kararı (**PULAK**, Kanun Açıklaması, s.609).

[1216] Aynı yönde **GERMEÇ**, s.1013; Kural olarak, kat malikleri kurulu kararına karşı iptal davasını kat malikleri açabilirler. Ancak, Yargıtayca da kabul edildiği üzere, bağımsız bölümden şahsi veya ayni bir hakka dayanarak devamlı olarak yararlanan kişilerin doğrudan doğruya kullanımlarını ilgilendiren veya kanunen sorumlu bulundukları bir hususla ilgili olarak verilen kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açabilmeleri mümkündür. Ayrıca bkz. **YILDIRIM**, s.166-168.

[1217] Yarg. 18. HD., 16.03.2006 tarihli ve 1291/3578 sayılı kararı (**AYBAY/ SANAL**, s.247).

[1218] Yarg. 18. HD., 12.03.1997 tarihli ve 426/3336 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.1020).

[1219] Yarg. 18. HD., 02.07.1993 tarihli ve 7207/8714 sayılı kararı (**KURAK**, s.371).

etmez. İşletme projesinin süresi bir yıldır (KMK m.35/2-a). Ancak haklı sebepler ortaya çıkarsa, kat malikleri kurulunca her zaman değiştirilebilir[1220]. Kesinleşen proje uygulamaya konulur ve işletme projesine göre hangi işler yapılacaksa onların gerektirdiği harcamalar ve ödemeler yapılır. Hemen belirtelim ki, bu uygulama içinde, kat maliklerinden KMK m.20'de belirtilen esaslar çerçevesinde genel giderlere katılma paylarının ödenmesi istenir. İşletme projesinde KMK'dan farklı bir düzen öngörülmüşse buna göre, değilse Kanun'daki esaslara göre her kat maliki, avans veya gerçek gider karşılığı ödemeyi yapmakla yükümlü olur[1221].

KMK m.37/4 uyarınca, kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İİK m.68/1'de yazılı belgelerden sayılır[1222]. Bu sebeple, kesinleşmiş işletme projesine dayanan genel gider veya avans borcunu ödemeyen kişiye karşı yapılan ilamsız icra takibinde borçlu ödeme emrine itiraz ederse, icra (hukuk) mahkemesinde itirazın kaldırılmasına karar verilir. Bu imkân yönetim açısından oldukça avantajlıdır. Zaten, KMK m.37/4 hükmü de, kat mülkiyeti düzeninin iyi işlemesi için getirilmiş tedbirlerden biridir. Elbette, işletme projesinin bu etkiyi gösterebilmesi için, projenin usulüne uygun yürürlüğe girmiş olması şarttır[1223]. Usulüne uygun kesinleşmemiş bir işletme projesine dayanarak genel gider ve avans borcu oluşturulamaz. Bu hâlde açılacak icra takibine yapılan itirazın kaldırılması davasında usulsüz işletme projesi dikkate alınamayacağı gibi alacağın, yani yapılan gerçek giderin ispatı da genel hükümlere göre yapılmalıdır. Öyleyse açılacak dava, itirazın kaldırılması değil, itirazın iptali davası olmalıdır.

V- MEDENİ KANUNDAKİ YENİ DURUMA UYULMAMASINA MÜDAHALE

Bu başlık altında inceleyeceğimiz konunun bugün için çok fazla pratik bir önemi kalmamıştır. Ancak, KMK m.51/3 hükmünde yer alan özellikle yönetim planının yapılışı konusunda, az da olsa olsa, hâlen bir uygulaması olabilir. Zira, ülkemizde

---

[1220] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.155.

[1221] **AYBAY/ SANAL**, s.245.

[1222] İİK m.68/1'de sayılan belgeler şunlardır: İmzası ikrar edilmiş borç ikrarını içeren adi senet, imzası noterlikçe onaylı borç ikrarını içeren senet, resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri makbuz veya belgeler.

[1223] **GERMEÇ**, s.1015.

özellikle eski taşınmazlardan bazılarının kat mülkiyetine geçmemiş olması ihtimal dahilindedir. Bu sebeple, hâkimin müdahalesine konu olabilmesi bakımından bu konuya değinmekte yarar görüyoruz.

743 sayılı Türk Kanunu Medenîsinin yürürlüğe girdiği tarih ilâ KMK'nın yürürlüğe girdiği tarih aralığında üzerinde birden çok bölümü bulunan bir taşınmazın paydaşlarından birinin, o taşınmazın bir bölümünden kat maliki gibi tek başına yararlanmasını sağlamak amacıyla KMK m.51 hükmü düzenlenmiştir. Buna göre, irtifak hakkı kurulmuş taşınmazların mülkiyetinin 02.01.1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi zorunlu tutulmuştur. Buna rağmen yapılmamışsa, söz konusu irtifak haklarının sona ereceği ve taşınmazda ortak mülkiyetin devam edeceği belirtilmiştir (KMK m.51/1).

KMK m.51/2'de ise, bu şekilde kat mülkiyetine geçişin nasıl yapılacağı açıklanmıştır. Hükme göre, paydaşlardan birinin tapu müdürlüğüne giderek kat mülkiyetine geçilmesi talebinde bulunması yeterlidir. Tapu müdürlüğünce, önceden var olan irtifak dayanağı belgelere (örneğin, irtifak hakkı tesisine ilişkin belge) dayanılarak kat mülkiyetine geçiş sağlanır. Ayrıca, başvuru sırasında başvuran paydaşın kendisi tarafından imzalanmış yapının bir fotoğrafını sunması gereklidir.

KMK m.51/3 hükmüne göre, bu taşınmaz için bir yönetim planı hazırlanması gerekebilir. Bu durumda, diğer paydaşların yönetim planı yapmaktan kaçınmaları mümkün olmadığı gibi bunların taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesine yönelik itiraz hakları da bulunmamaktadır. Buna rağmen, yönetim planı hazırlanmasından kaçınılırsa, KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi istenilebilir. Hâkimin müdahalesi ile yönetim planı resen düzenlenir ve tapu müdürlüğüne bildirilir[1224]. Bu şekilde, taşınmazın kat mülkiyetine geçişi tamamlanır.

Türk Kanunu Medenîsinin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulan hava hakkı, oda mülkiyeti gibi hakların kat mülkiyetine çevrilmesi için KMK m.52'de düzenlenen üç yıllık süre çoktan dolduğu için KMK m.52'nin uygulama olanağı artık kalmamıştır[1225].

[1224] **GERMEÇ**, s.1215.

[1225] (*Eski*) Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce (Hava hakkı, oda mülkiyeti) gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak *üç yıl içinde*, aşağıda yazılı hükümlere göre, bu kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir (KMK m.52/1).

Aynı şekilde, Türk Kanunu Medenîsine göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi düzenleyen KMK m.53 hükmünün de, KMK m.52'de yer alan üç yıllık sürenin dolması sebebiyle uygulanmasına imkân bulunmamaktadır.

VI- KULLANMA YERLERİNİN BOŞALTILMAMASINA MÜDAHALE

Anataşınmazda kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi veya dışarıdan atanan yöneticiye görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş olabilir. İşte, KMK ek madde 2 hükmü, bu yerlerin tahliye edilmesi ile ilgili özel bir düzenleme getirmiştir.

Maddeye göre, kat malikleri kurulunca veya bu kurulca verilen yetki üzerine yönetici tarafından kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçiler veya dışarıdan atanan yöneticilerin sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilmiş ya da sona ermişse, bu kişilerin kendilerine tahsis edilen yeri onbeş gün içerisinde boşaltmaları zorunludur. Kurul, feshe ilişkin kararını KMK m.30 uyarınca aranan çoğunluk ile verir[1226]. Bu sürenin başlangıç anı, sözleşmenin feshi veya sona erme tarihidir. Yöneticinin kurul tarafından özel olarak yetki verilmedikçe bu kişilerin sözleşmelerini feshetme yetkisi bulunmamaktadır[1227]. Bu maddenin uygulanması, maddede sayılan kişilerle sınırlı olup başkaca kişilerin tahliyesini kapsamaz[1228].

KMK ek madde 2, sadece sözleşmenin kurul ya da özel yetki üzerine yönetici tarafından feshi hâlinde değil, aynı zamanda belirtilen kişilerce sözleşmenin feshedilmesi hâlinde de uygulama alanı bulur. Çünkü, maddede "*(...) tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren*" ifadesi yer almaktadır. Yani, sözleşmenin süresinin dolması, anılan kişilerce feshi ya da ölüm gibi hâllerde de bu maddeye göre tahliye etmek mümkündür. Elbette, ölüm sebebiyle sona erme, anılan kişilerin varsa birlikte yaşadıkları kişiler açısından sonuç doğurur[1229]. Acaba, kanuna uygun olmayan bir fesih işlemi sebebiyle kullanım yerlerinin boşaltılması istenilebilir mi? Bu soruya olumlu cevap vermek mümkün değildir. Ek madde 2'de yer alan

[1226] Kapıcı dairesinin tahliyesi için kurul kararı yeterli olup, oybirliğinin şart olmadığı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 06.07.1978 tarihli ve 5340/6034 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.1383).

[1227] **GERMEÇ**, s.1371.

[1228] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.229.

[1229] Kapıcının ölmüş ve ölümden önce de işine son verilmiş olması sebebiyle, davalı eşinin kapıcı dairesini boşaltmasının gerekeceği yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 09.05.1983 tarihli ve 4765/4669 sayılı kararı (**GERMEÇ**, s.1381).

herhangi bir nedenle sona eren ifadesi, haksız ve usulsüz fesih işlemini kapsamaz[1230]. Aksi hâlde, kanunun amacına aykırı davranılmış olunur[1231].

Sözleşmesi feshedilmiş veya sona ermiş bu kişilerin onbeş gün geçmesine rağmen kendilerine tahsis edilen yerleri tahliye etmemeleri hâlinde, yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata gerek kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bu yerler bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. Bu durumda, kat maliklerinden birinin veya yöneticinin mülki amire başvurması gerekir. Elbette, mülki amirin sözleşmenin feshinin veya sona ermesinin kanuna uygunluğunu araştırması gerekir[1232]. Zira, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunda da mülki amirin bir soruşturma yapması aranmaktadır (m.5)[1233]. Zabıtaya tanınan bir haftalık sürenin başlangıç anı ise, maddede açıkça düzenlenmiş olmamakla beraber mülki amire başvuru tarihi olmalıdır[1234]. Kapıcı ve diğer kişilerce, idareye veya idari yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. Fakat, kapıcı veya diğer kişilerin, kat malikleri kurulu kararının iptalini isterken sulh hukuk mahkemesince bir ihtiyati tedbir kararı verilirse, bu durumda zabıta tarafından tahliye işlemi yapılamaz[1235]. Diğer yandan, mülki amirin tahliye başvurusunu reddetmesi hâlinde kat maliklerinin ya da yetki verilmişse yöneticinin idari yargıda dava açma hakkı bulunmaktadır.

Ek madde 2'nin son cümlesinde ilgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklı tutulmuştur. Yani, bu kişilerin ücret, kıdem tazminatı gibi hakları genel hükümlere göre korunmaya devam eder[1236].

[1230] Geçersiz bir toplantıda kapıcının işine son verilmesinin kapıcının daireden çıkarılması için yeterli olmadığı yönünde bkz. Yarg. 5. HD., 15.02.1982 tarihli ve 856/1179 sayılı kararı (**KARAHASAN**, Kat Mülkiyeti, s.146).

[1231] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.230.

[1232] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.232; Aksi yönde **GERMEÇ**, s.1372. Yazara göre mülki amirin böyle bir inceleme yapma yetkisi yoktur. Şeklen geçerli kat malikleri kurulu kararı yeterlidir. Bu kararların yasal gereklere uygun olup olmadığını mülki amir inceleyemez.

[1233] 04.12.1984 tarihli, RG. 15.12.1984, S. 18606.

[1234] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.233.

[1235] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.233.

[1236] **ARPACI**, Kanun Açıklaması, s.233.

Belirtelim ki, ek madde 2'nin toplu yapılar bakımından da uygulanacağına kuşku yoktur (KMK m.74)[1237]. Ayrıca, kullanım yerlerinin boşaltılması için tek yol ek madde 2 uygulaması değildir[1238]. Kullanım yerlerinin boşaltılması amacıyla her bir kat malikinin veya yöneticinin KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesini istemesi mümkündür[1239]. Bu açıdan, kat malikleri veya yönetici, hem mülki amire başvurabilir ve ret hâlinde idari yargıda dava açabilir hem de ek madde 2'den bağımsız olarak KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesini isteyebilirler[1240]. Bu hâllerde her iki merci de kendi usulüne göre incelemesini yaparak karar verir[1241]. Ayrıca, ek madde 2 gereği, 15 günlük süre içinde tahliye etmeyen kişinin haksız işgal tazminatı ödeme sorumluluğu doğabilir[1242].

§ 27. HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN USULÜ

Bu Bölümde ele aldığımız konular bakımından hâkimin müdahalesi, yine bu Bölümde işaret ettiğimiz hususlar saklı kalmak kaydıyla ve niteliklerine uygun düştüğü ölçüde, İkinci Bölümde anlatılan usul hukuku kurallarına göre yapılır. Fakat, hemen işaret edelim ki, bu Bölümde anlatılan özel durumlar, nitelikleri elvermediği için çok kere idari para cezasının uygulanması sonucunu doğurmazlar. Yine, hâkim kararına uyulmamasının bir sonucu olan kat mülkiyetinin devri yaptırımı da bu özel durumlar bakımından uygulama alanı bulmaz. Hâl böyle olunca, burada, özel durumlar açısından yapılacak hâkimin müdahalesini talep davasındaki yargılamalar için İkinci Bölümde anlatılan usul kurallarına atıfta bulunmakla yetiniyoruz[1243].

[1237] **PULAK**, Kanun Açıklaması, s.831.

[1238] Mülki amirin ek 2. maddeye göre önüne gelen istemi reddetmiş olmasının, yöneticinin tahliyeyi sağlamak için KMK m.33'e göre hâkimin müdahalesini istemesine engel oluşturmayacağı yönünde bkz. Yarg. 18. HD., 28.01.1994 tarihli ve E:1993/13381-K:1994/795 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.10.2023).

[1239] **TEKİNAY**, Kat Mülkiyeti, s.100.

[1240] **PULAK**, Kanun Açıklaması, s.831.

[1241] Ayrıca bkz. İkinci Bölüm, § 16, V, B, C.

[1242] Yarg. 18. HD., 29.11.2007 tarihli ve 8335/10307 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 17.10.2023).

[1243] Hâkimin müdahalesini talep davası ve usulü hakkında geniş açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm.

SONUÇ

Kat mülkiyeti ilişkilerinde hâkimin müdahalesini isteme hakkı, kat maliklerinin en önemli haklarından birisidir. Bu hakkın kullanılabilmesi için kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine aykırı davranmaları gerekir. Yine, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişiler de kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine uymak zorundadırlar. Bu kişilerin belirtilen borç ve yükümlülüklere aykırı davranmaları hâlinde kendilerine karşı hâkimin müdahalesi istenebilir. Ayrıca, bu kişilerin de belirli şartlar dahilinde hâkimin müdahalesini isteme hakları bulunmaktadır.

Esas itibariyle hâkimin müdahalesini talep davası KMK'nın 33. maddesinde düzenlenmiştir, ancak bu madde dışında KMK'nın çeşitli maddelerine dağıtılmış bir şekilde hâkimin müdahalesinin istenebileceği konulara yer verilmiştir. Bir sonuç çıkarmak gerekirse, hâkimin müdahalesini talep davası KMK içerisinde sistematik bir şekilde düzenlenmiş değildir. Bu davanın konusu, sadece KMK'nın 33. maddesi ile de sınırlı tutulmamıştır. Kanun koyucu, bu müdahalenin istenebileceğini dağınık bir şekilde çeşitli maddeler içerisinde düzenlemiştir. Bunu yaparken de 33. madde ile bir bağlantı kurarak kat mülkiyetinde gerektiğinde hâkim müdahalesi ile bir düzen oturtmak istemiştir.

Uygulamada kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ihlal etmesi sebebiyle pek çok sorun yaşanmaktadır. Sulh hukuk mahkemelerinin iş yoğunluğunun azımsanmayacak bir bölümü, kat mülkiyetinden doğan ve özellikle de hâkimin müdahalesine konu edilen davalardan oluşmaktadır. KMK'daki hükümlerin yetersiz olması sebebiyle bu dava ile ilgili usul, daha çok Yargıtay kararları ile şekillenmektedir. Biz de bu sebeple çalışmamızda Yargıtay kararlarından fazlasıyla yararlanma imkânı bulduk.

1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanununun dili ve bu arada kendisi henüz tamamen güncellenmiş olmadığı için terminolojik açından eski kalmıştır. Bu terminolojik sorunu çalışmamızın hemen her anında hissettik. Böyle olunca, KMK'nın Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu ile uyumlu hâle getirilmesi için kanun koyucunun bir çalışma yapması gerekir. Hatta bize göre, günün ihtiyaçlarına gereği gibi cevap vermekte zorlanan bu Kanun'un baştan sonra gözden geçirilmesi ve bütüncül bir bakış açısı ile yenilenmesi bir ihtiyaç ve zorunluluktur.

KMK m.33'te iki tür dava düzenlenmiştir. Birincisi bizim çalışma konumuzu oluşturan hâkimin müdahalesini talep davasıdır. Diğeri ise kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasıdır. Bize göre, her iki davanın konusunun ve sonuçlarının birbirinden farklı olması sebebiyle farklı maddeler hâlinde yeniden düzenlenmesi çok isabetli olur.

Kat Mülkiyeti Kanunu toplam dokuz bölümden oluşmaktadır. Bizim çalışma konumuzu da bünyesinde barındıran Beşinci Bölümde "*Anagayrimenkulün Yönetimi*" düzenlenmiştir. KMK'nın 27 ilâ 45. maddeleri arasında düzenlenen bu Bölüm, Kanun'un en geniş bölümüdür. Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin ihlali sebebiyle istenecek hâkimin müdahalesi konusu, kanaatimizce, bir yönetim işi değildir. Bu sebeple, bu davanın "*Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları*" başlıklı Dördüncü Bölümünde düzenlenmesi gerekir.

KMK'da hâkimin müdahalesini gerektiren konular dışında, kat malikleri, bir taşınmaz maliki olarak kanunların taşınmaz malikleri için öngördüğü yükümlülüklere ve sorumluluklara tabi olurlar. Biz de çalışmamızda kat maliklerinin özellikle TMK, TBK ve Çevre Kanunundan doğan sorumluluklarını inceledik.

Çalışmamızın İkinci Bölümünde hâkimin müdahalesini talep davasının usul hukuku boyutunu detaylı bir şekilde ele aldık. Nitekim buna ihtiyaç da vardı. KMK m.33 hükmünün yetersizliğini en çok bu Bölümde ve çalışmamızın genelinde ön plana çıkarmaya çalıştık. Özellikle davanın taraflarının, ihlal edilen yükümlülüğe ve Yargıtay uygulamasına göre değişkenlik gösterdiğini belirtmek gerekir. Kimi zaman Yargıtay kararları ile eksikliklerin giderildiğini görsek de, Yargıtay gibi düşünmediğimiz konulara işaret ettik. Ayrıca, Yargıtay'ın değinmediği konular bakımından da olması gerektiğini düşündüğümüz şekilde çözüm önerilerimizi çalışmamızda dile getirdik. Bu kapsamda, örneğin KMK'dan doğan uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuğun getirilmesi nasıl ki takdire şayan bir düzenleme ise, aynı yaklaşımın taşınmazın aynına ilişkin olanlar hariç kat mülkiyetinden kaynaklanan sorunların tahkime elverişli olduğunun kabulüne imkân tanınmasında da gösterilmesi gerekir. Zira, kat mülkiyeti ilişkileri, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemler arasında olduğu hâlde Yargıtay'ın 1970'li yıllarda verdiği Genel Kurul Kararları sebebiyle günümüz ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak bir

şekilde kat maliklerinin sorunlarını tahkim (hakem) yoluyla çözebilmelerine imkân tanınmamaktadır. Yargıtay'ın, günün gelişme ve koşullarına uygun ve pratik bir yaklaşımla meseleyi ele almasının ve bu içtihadından dönmesinin isabetli olacağını düşünmekteyiz. Zira, zorunlu arabuluculuğu kabul eden bir sistem, kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların mahkeme yerine taraf iradeleriyle tahkim sürecinde çözülmesine de izin vermesini gerektirir. Konumuz bakımından alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerine imkân tanınmaması, bunun taraf iradelerine rağmen kısıtlanması, mevzuata ve irade serbestisi prensibine uygun düşmemektedir. Aksi hâlde, arabuluculukta da anlaşılmadığı zaman, iş yoğunluğu ile boğuşan sulh hukuk mahkemelerinin, örneğin çöp toplama saatlerine uymayan bir kat malikinden kaynaklanan anlaşmazlığı çözmek için meşgul edilmesine devam edilecektir. Bu açıdan KMK'da açık bir şekilde düzenleme yapılabileceği gibi Yargıtay'ın eski görüşünü terk etmesi de bu engeli ortadan kaldırabilir nitelikte olduğunu düşünmekteyiz.

Hâkimin müdahalesine konu olan özellikle yapma, yapmama veya katlanma biçiminde ortaya çıkan edim yükümlülüğü, dava konusu taleplerin çok çeşitli olmasına yol açmaktadır. KMK m.33'ün uygulamasında müdahalenin önlenmesi, eski hâle getirme, bağımsız bölüme giriş izni verilmesi, ihtar, tahliye, hayvan beslenmesinin yasaklanması, güçlendirme yapılması, tazminat gibi çok çeşitli talep ve kararlar söz konusu olabilmektedir. Bu ise yapma ve yapmama borçlarının icrasında bir takım sorunlar meydana getirmektedir. Hâkimin, istemi olsa dahi alacaklıya, TBK m.113 çerçevesinde masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin vermemesi gerekir. Çünkü İİK m.30'da ilamlı icra takibi açıldığında borçlu borcunu yerine getirmediği zaman alacaklının zaten masrafını ödeyerek işin kendisi veya bir başkası tarafından yapılmasını isteme hakkı olduğu gibi borçlunun malını paraya çevirterek ilamın icrasını sağlama hak ve yetkisi de bulunmaktadır. Bu bakımından, TBK m.113 ile İİK m.30 hükmünün bir arada değerlendirilmesinde ve gerekirse kanun koyucu tarafından değişiklik yapılmasında fayda bulunmaktadır.

Belirttiğimiz gibi hâkimin müdahalesini talep davasında Yargıtay kararları yön gösterici rol oynamaktadır. Ancak kat mülkiyeti ilişkisinden kaynaklandığı hâlde Yargıtay'ın ecrimisil ve manevi tazminata ilişkin taleplerin sulh hukuk

mahkemelerinde değil, asliye hukuk mahkemelerinde görülmesi gerektiğine ilişkin yaklaşımını doğru bulmuyoruz. KMK m.33'te, "*zarar gören"* kat maliki veya kat maliklerinin *sulh hâkimin müdahalesini* isteyebileceği açıkça belirtilmiş, ek madde 1'de ise, açıkça KMK'dan doğan bütün uyuşmazlıkların tartışmasız biçimde ve istemin maddi (ecrimisil) veya manevi tazminat olmasına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeler emredicidir. Dolayısıyla, Yargıtay'ın bakış açısının yürürlükteki mevzuata uygun bir şekilde oluşması gerektiğini düşünüyoruz. Böylece usul ekonomisi ilkesine uyulduğu gibi kat mülkiyeti ilişkilerinden doğan davalarda karar yeknesaklığı da sağlanabilir.

Son olarak belirtelim ki, hâkim kararına uyulmaması hâlinde KMK m.33/3'e göre verilecek idari para cezası miktarının günün ekonomik koşulları dikkate alındığında yetersiz olduğu çok açıktır. Bu sebeple, KMK m.33/3'te belirtilen para cezasının alt ve üst sınırlarının yeniden düzenlenmesi kaçınılmaz bir gerekliliktir. Yine, hâkim kararına uyulmasının sağlanması bakımından bu para cezası sınırlarının her yıl yeniden değerleme oranında artırılması için kanuni düzenlenme yapılması uygun olur.

BİBLİYOGRAFYA

ABİK, Yıldız: "*Normun Koruma Amacı Teorisi*", AÜHFD, C.59, S.3, 2010, (345 – 448)

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, Şubat 2008, S.7

ADAL, Erhan: Hukukun Temel İlkeleri El Kitabı, İstanbul 2005

AĞCA TOPLANDI, Pınar: Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi, Ankara 2017

AKÇAAL, Mehmet: "*Ecrimisil Davalarında İntifadan Men Şartı*", Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2022, Cilt: 4, Sayı: 2, (440 – 493)

AKÇURA KOCAMAN, Tuba: "*Bağımsız Bölümün Tahsis Amacı Dışında Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar ve Özellikle Mesken Olarak Kayıtlı Bir Bağımsız Bölümün Avukatlık Bürosu Olarak Kullanılması*", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2012 Cilt: 8 Sayı: 93-94, (82 – 108)

AKINTÜRK, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2005

AKINCI, Şahin: Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, Konya 2006

AKİPEK, Jale G.: "*Gayrimenkul Malikinin Mes'uliyeti*", AÜHFD, Yıl 1954, C.11, S.1, (333 – 370) (Mes'uliyet)

AKİPEK, Jale G.: "*Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti*", Prof. Dr. H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972, (25 – 69)

AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1972 (Zilyetlik)

AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) İkinci Kitap: Mülkiyet, Ankara 1973 (Mülkiyet)

AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Üçüncü Kitap: Mahdut Aynî Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974, (Mahdut Aynî Haklar)

AKİPEK, Jale G./ AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ, Derya: Türk Medenî Hukuku, Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, Birinci Cilt, İstanbul 2021

AKKAN, Mine: Bir İşin Yapılması veya Yapılmamasına İlişkin İlâmların İcrası (İİK m. 30, m. 343), İstanbul 2020

AKSAN NAR, Şerife: Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Ankara 2015

AKSU, Alper: Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Ankara 2013

AKYOL, Şener: Borçlar Hukuku Genel Hükümler I, İstanbul 1995 (Borçlar Hukuku)

AKYOL, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006 (Dürüstlük Kuralı)

AKYOL, Şener: Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul 2007 (Çelişki Yasağı)

ALKIM BEKAR, Pınar: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar, Ankara 2022

ALTAŞ, Hüseyin: Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri (TMK m. 1-7), Ankara 2020

ALTAY, Şakir: Açıklamalı Hukuk ve Sosyal Bilimler Sözlüğü, Ankara 1983

ANDAÇ, Faruk: Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2016

ANSAY, Sabri Şakir: Hukuk Bilimine Başlangıç, Ankara 1955

ANTALYA, O. Gökhan: "*Eşya Hukukuna Hakim İlkelerden Aleniyet İlkesi*", MÜHF - HAD, Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU'na Armağan, Özel Sayı – C.23, S.3, İstanbul 2017, (419 – 440)

ANTALYA, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,1, Ankara 2019 (Cilt V/1,1)

ANTALYA, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,1, Ankara 2019 (Cilt V/1,2)

ANTALYA, O. Gökhan/ TOPUZ, Murat: Medeni Hukuk, Cilt I, Ankara 2021

ARAL, Vecdi: İnşaat (Üst) Hakkı (MK. Mad. 652,751), İstanbul 1962

ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2022

ARCAK, Ali: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 1988

ARCAK, Ali/ ERDOĞAN, Celal: Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Ankara 1976

ARPACI, Abdülkadir: Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim)

ARPACI, Abdülkadir: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990 (Müşterek Mülkiyet)

ARPACI, Abdülkadir: İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları, İstanbul 1994 (Apartman Yaşamı)

ARPACI, Abdülkadir: Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğal Gaz ve Devremülk, İstanbul 2002 (Kanun Açıklaması)

ARPACI, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002 (Kira Hukuku)

ARPACI, Abdülkadir: "*Kat Mülkiyetine Tabi Yapıların Güçlendirilmesine İlişkin Yeni Düzenlemeye Kısa Bir Bakış*", YÜHFD, Cilt 6, Sayı 1, Y. 2009, (85 – 89)

ARPACI, Abdülkadir: "*Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu*", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, (124 – 131) (Armağan)

ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder/ TAŞPINAR AYVAZ, Sema/ HANAĞASI, Emel: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2022 (Medeni Usul)

ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder/ TAŞPINAR AYVAZ, Sema/ HANAĞASI, Emel: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2022 (İcra Hukuku)

ARTUK, Mehmet Emin/ GÖKCEN, Ahmet/ ALŞAHİN, M. Emin/ ÇAKIR, Kerim: Ceza Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022

ATAAY, Aytekin: Medeni Hukukun Genel Teorisi, İstanbul 1980 (Medeni Hukuk)

ATAAY, Aytekin: Borçlar Hukukunun Genel Teorisi, Birinci Yarım, İstanbul 1981 (Borçlar Hukuku)

ATALI, Murat/ ERMENEK, İbrahim/ ERDOĞAN, Ersin: İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2022

ATEŞ, Derya: "*Borçlunun Temerrüdünde Aynen İfa Kavramının Edim Özellikleri Yönünden Değerlendirilmesi*", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2002, Sayı 13 (2), (447 – 461)

ATLAN, Hülya: Manevi Zararı Tazmin Yolları, İstanbul 2015

AYAN, Mehmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005 (Borçlar Hukuku)

AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku-II Mülkiyet, Ankara 2016 (Eşya Hukuku)

AYAR, Ahmet: Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri, İstanbul 2022

AYBAY/ HATEMİ, Eşya Hukuku, İstanbul 2014

AYBAY, Aydın/ SANAL, Nezihî: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 2010

AYBAKAN, Bilal: İslam Hukukunda Borçların İfası, İstanbul 2007

AYDEMİR, Fatih: Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi, İstanbul 2017

AYDINCIK, Şirin: Yapma Borçlarının İfa Edilmemesi ve Hukuki Sonuçları Özellikle TBK m. 113/I Nama İfa, İstanbul 2013

AYDOS, Oğuz Sadık: Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri, Ankara 2019

AYİTER, Nuşin: Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1977

BABAYİĞİT, Yasemin: Hayvan Hakları Hukuku, Ankara 2020

BADUR, Emel: "*Gayrimenkul Malikinin Sorumluluğu*", TBB Dergisi, 2001/3, (835 – 880)

BADUR, Emel: "*Çevreyi Kirletenin Hukuki Sorumluluğu*", Çevre Hukuku Sempozyumu, Ed: Emel Badur, Ankara 2006 (Çevre)

BAĞCI, Ömer: "*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler*", MÜHF - HAD, C.22, S.1, Mart 2017, (301 – 316)

BARLAS, Nami: "*Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medenî Kanunundaki Düzenlenme Tarzı ve Eleştirisi*", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 55, Sayı: 3, Yıl 1997, (191 – 208)

BAŞ, Ece: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, İstanbul 2011

BAŞ SÜZEL, Ece: Gerçek Olmayan Vekâletsiz İşgörme -Menfaat Devri Yaptırımı, İstanbul 2023

BAŞOĞLU, Başak: Çevre Zararlarından Doğan Hukuki Sorumluluk, İstanbul 2016

BAŞPINAR, Veysel: "*Eşya Hukuku Bakımından Hayvanların Hukukî Durumu*", 1926'dan Günümüze Türk İsviçre Medeni Hukuku, Medeni Kanun'un ve Borçlar Kanunu'nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu, Ankara 2016, (1371 – 1390)

BAUMANN, Max: Sachenrecht, Zürich 2008

BAYRAM, Erdin: "*Kanun Sistematiğinde 'Madde'*", Yasama Dergisi, Sayı: 8, Ocak-Şubat-Mart-Nisan 2008, (102 – 123)

BAYSAL, Başak: Haksız Fiil Hukuku (BK m.49-76), İstanbul 2019

BAYSAL, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması (BK m.138 Aşırı İfa Güçlüğü), İstanbul 2020

BECKER, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül I (İsviçre BK. 1-36, Türk BK. 1-36, (Çev. Bülent Olçay), Ankara 1967 (Birinci Fasikül)

BECKER, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül II (İsviçre BK. 37-63, Türk BK. 37-62, (Çev. Kemal Reisoğlu), Ankara 1968 (İkinci Fasikül)

BECKER, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül III (İsviçre BK. 64-103, Türk BK. 63-102, (Çev. Osman Tolun), Ankara 1969 (Üçüncü Fasikül)

BECKER, Hermann: İsviçre Medenî Kanunu Şerhi, VI. Cilt, Borçlar Kanunu Birinci Kısım Genel Hükümler, Fasikül IV (İsviçre BK. 104-150, Türk BK. 103-148, (Çev. Saim Özkök), Ankara 1972 (Dördüncü Fasikül)

BELEN, Herdem: "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Plânına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar*", Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, İstanbul 2000, (205 – 228)

BELEN, Herdem; "*Kat Mülkiyetinden Yönetim Planına Cezai Şart Konulması*", Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan, Cilt I, İstanbul 2001, (499 – 542) (Cezai Şart)

BELGESAY, Mustafa Reşit: Türk Kanunu Medenisi Şerhi, I, Umumî Esaslar - Şahsın Hukuku, İstanbul 1945

BELGESAY, Mustafa Reşit: Türk Kanunu Medenisi Şerhi, IV, Aynî Haklar, İstanbul 1945 (Ayni Haklar)

BERKİ, Şakir: Medenî Hukuk, Umumi Esaslar, Şahıs ve Aile Hukuku, Ankara 1961

BERKİ, Şakir: Aynî Haklar, Ankara 1965 (Ayni Haklar)

BERTAN, Suat/ ARIK, K. Fikret: "*Kat Mülkiyeti*", Adalet Dergisi, Yıl 40, Sayı 3, Ankara Mart 1949, (314 – 324)

BİLGE, Necip: Medenî Yargılama Hukuku, Ankara 1965 (Medenî Yargılama)

BİLGE, Necip: Hukuk Başlangıcı, Ankara 2016

BİLGİN YÜCE, Melek: "*Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Hukukî Sorumluluk*", YÜHFD, Özel Sayı, Cilt: VII, Sayı: 2, Yıl 2010, (37 – 66) (Çevre)

BİLGİN YÜCE, Melek: Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, Ankara 2022

BİRSEN, Kemaleddin: Medeni Hukuk Dersleri, Umumî Esaslar - Şahsın Hukuku - Aile Hukuku, İstanbul 1958

BÖSCH, René: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB, 5. Auflage, Hrsg.: Honsell/ Vogt/ Geiser, Helbing & Lichtenhahn Verlag 2019

BREITSCHMID, Peter/ JUNGO, Alexandra: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht - Erbrecht - Art. 641-977 ZGB, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016

BUDAK, Ali Cem/ KARAASLAN, Varol: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2020

BÜK, Alaattin: Uygulamada Komşuluk Hukuku (TMK 737-750), Ankara 2021

Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi, Milliyet Yayınları, Cilt:16, İstanbul 1986

CANBOLAT, Ferhat/ OKYAR, Dila: "*Kat Maliklerinin Yapı Maliki Sıfatıyla Hukuki Sorumluluğu*", ABD, S.2, 2023, (27 – 55)

CANSEL, Erol/ İNAN, Ali Naim: "*Ayni Hak Kavramı, Taksimi ve Eşya Hukukunun Konusu*", AÜHFD, C.21, S.1, 1964, (345 – 367)

CANSEL, Erol/ ÖZEL, Çağlar: Hukuk Başlangıcı, Ankara 2006

CEYLAN, Ebru: "*İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti ile İlgili Hükümleri*", İBD, Mart-Nisan 2013, Cilt 87, Sayı 2013/2, (146 – 152)

CİHAN, Ali Hulki: "*Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulama Işığında Özellikle Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kullanım Şekline İlişkin Sorunlar*", Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, Cilt: 11, Sayı: 26, Yıl: 2019, (399 – 412)

COMMICHAU, Michael/ ENGELHARDT, Helmut: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG, 9. Auflage 2023

CUMALIOĞLU, Emre: "*Medeni Hukukta Hayvan Hakları ve Hayvanlar Üzerindeki Hak*", DEÜHFD, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, İzmir 2017, (573 – 610)

ÇAĞA, Tahir: "*Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler*", AD, Yıl 43, Sayı 5, Ankara 1952, (587 – 604)

ÇAKICI, Arzu/ KÖK, Mehmet: "*Hayvan Destekli Tedavi*", Psikiyatride Güncel Yaklaşımlar (Current Approaches in Psychiatry) Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 1, 2020, (117 – 130)

ÇAKIR, Feridun: Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar, Ankara 2021

ÇAVDAR, Pelin: "*Türk Hukukunda Dürüstlük ve İyiniyet İlkelerinin Karşılığı Olarak İngiliz Hukukunda "Good Faith" İlkesi*", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 9, Sayı 1, İstanbul 2022, (163 – 185)

ÇELEBİ, Özgün: "*Kişi ve Eşya Ayrımı Bağlamında Hayvanların Hukuki Statüsü*", İstanbul Hukuk Mecmuası, Sayı 76/2, İstanbul 2018, (559 – 622)

ÇÖRTOĞLU, İ. Sahir: Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982 (Çevreye Etki)

ÇÖRTROĞLU, İ. Sahir: "*Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, (77 – 100)

ÇÖRTOĞLU, İ. Sahir: Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması, (Kavram - Unsurlar - Uygulama Alanı), Ankara 1998 (Aşkın Kullanım)

DAYLIK, Kemal: Apartmanlar – Siteler – İş Merkezleri – Uydukentler – Devremülkler İçin Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007

DEMİR GÖKYAYLA, Cemile: "*Arabuluculuk ve Tahkimi Bir Arada İçeren Uyuşmazlık Çözüm Yolu*", İstanbul Hukuk Mecmuası, S. 77 (2), (575 – 616)

DEMİRKOL, Murat: "*Barışın İnşasında Sevgi ve Adaletin Gücü*", International Journal of Sport Culture and Science, Cilt 3 (Özel Sayı 2), (416 – 424)

DOĞAN, Murat: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Dördüncü Bölüm: Kira Sözleşmesi), Ed: M. Turgut Öz, Ankara 2023

DURAL, Mustafa: "*Akitten Doğan Yapmama Borçları*", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl 1970, Cilt: 4, Sayı: 6-7, (1 – 22)

DURAL, Mustafa/ SARI, Suat: Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2022

DURSUN KARAAHMETOĞLU, Şeyda: "*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması*", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, (1905 – 1918)

EDİS, Seyfullah: "*Hukukun Uygulanmasında Yargıca Tanınmış Takdir Yetkisi*", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 1973, Cilt: 30, Sayı: 1, (169 – 1054)

EDİS, Seyfullah: Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1997

ERBEK ODABAŞI, Özge: "*Borç İlişkisinden Doğan Yan Yükümlerin Edim Yükümleriyle Karşılaştırılması*", İzmir Barosu Dergisi, Eylül 2020, (61 – 155)

ERCAN, İsmail: İcra ve İflas Suçları, Ankara 2023

ERDEM, Eda: "*Kat Malikleri ve Denetçi veya Denetim Kurulu Arasındaki Hukuki İlişki*", Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, YÜHFD, C.VIII, 2011/2, (1035 – 1054)

ERDOĞAN, Celal: Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular, Ankara 1972 (C. ERDOĞAN)

ERDOĞAN, Ersin: "*Yapma Borçlarının İcrası ve Bazı Temel Sorunlar*", Ankara Barosu Dergisi, 2017/2, (147 – 175) (E. ERDOĞAN)

ERDOĞMUŞ, Belgin: Hukukta Latince Teknik Terimler Özlü Sözler, İstanbul 2011

ERDOĞMUŞ, Belgin: Roma Borçlar Hukuku Dersleri, İstanbul 2012

EREL, Şafak N.: Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982

EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, Ankara 2016 (Mülkiyet)

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022 (Borçlar Hukuku)

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2022 (Özel Hükümler)

EREN, Fikret/ DÖNMEZ, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt I, (m.1-48), Ankara 2022 (Cilt I)

EREN, Fikret/ DÖNMEZ, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt II, (m.49-82), Ankara 2022 (Cilt II)

EREN, Fikret/ DÖNMEZ, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt III, (m.83-206), Ankara 2022 (Cilt III)

ERGÜNE, Mehmet Serkan: "*Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukukî Sorunlar*", İÜHFM, C. LXVI, S.1, 2008, (275 – 292)

ERİŞGİN, Nuri: Çevre Kirletenin Hukuksal Sorumluluğunda İlliyet Bağı, Ankara 2005

ERLÜLE, Fulya: Türk Borçlar Kanunu'na Göre Bedensel Bütünlüğün İhlalinde Manevi Tazminat, İstanbul 2021

ERMAN, Hasan: Medenî Hukuk Dersleri, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku, İstanbul 2016

ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Ankara 2008 (Eşya Hukuku)

ERTAŞ, Şeref: Çevre Hukuku ve Hayvan Hakları Hukuku, İzmir 2012 (Çevre Hukuku)

ERTAŞ, Şeref: Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara 2015 (Şerh)

ERTAŞ, Şeref/ CUMALIOĞLU, Emre/ SERDAR, İlknur: Eşya Hukuku, İzmir 2021

ERTEKİN, Erol/ KARATAŞ, İzzet: Uygulamada İhtiyari Tahkim ve Yabancı Hakem Kararlarının Tenfizi Tanınması, Ankara 1997

ERTEN, M. Ali: Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu (BK. md. 58), Ankara 2000

ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2019

EVREN, Çınar Can: "*Kabahatlerde Kanunilik İlkesi*", İÜHFM, Yıl 2011, Cilt: 69, Sayı: 1-2, (968 – 1001)

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümulü, (Hususiyle "Ecrimisil" Meselesi), İstanbul 1958

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 1976 (Cilt I)

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-II, İstanbul 1969 (Cilt II)

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin/ DOĞANAY, Y. Ümit: Medenî Hukuk Dersleri, Cilt I, Temel Prensipler - Şahsın Hukuku - Aile Hukuku, İstanbul 1966

FUNK, Fritz: Borçlar Kanunu Şerhi, I, Umumî Hükümler, (Çev. Hıfzı Veldet/ Cemal Hakkı Selek), İstanbul 1938

FURRER, Andreas/ MULLER-CHEN, Markus/ ÇETİNER, Bilgehan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2022

GENÇ ARIDEMİR, Arzu: Kat Mülkiyeti I, İstanbul 2023

GENÇ ARIDEMİR, Arzu/ AKSOY DURSUN, Sanem: "*Paylı Mülkiyete Tabi Bir Taşınmazda Paydaşların Yararlanma, Kullanma ve Yönetime İlişkin Hukuki İşlemlerinin Şerhi*", İstanbul Hukuk Mecmuası, C.77, S.1, 2019, (71 – 102)

GERMEÇ, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Ankara 2021

GÖKNAR, Hikmet: Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1988

GÖKSU, Mustafa: "*Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre İhtiyati Tedbirin Uygulanmasını Talep Etme Zorunluluğu*", DEÜHFD, Yıl 2014, Cilt 16, Özel Sayı, (1253 – 1273)

GÖKYAYLA, K. Emre: "*2872 Sayılı Kanuna Göre Kirletenin Hukukî Sorumluluğu*", Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay'a Armağan, C.11, S.1-3, İstanbul 1999, (281 – 311)

GÖLCÜKLÜ, Feyyaz: "*İdari Ceza Hukuku ve anlamı; İdarenin Cezai Müeyyide Tatbiki*", AÜSBFD, Yıl 1963, Cilt: 18 Sayı: 02, (115 – 182)

GÖNENSAY, Samim: "*Kat ve Daire Mülkiyeti*", İÜHFM, Cilt 10, Sayı 3-4, İstanbul 1945, (534 – 542)

GÖNENSAY, A. Samim: Borçlar Hukuku, Birinci Cilt, İstanbul 1948 (Borçlar Hukuku)

GÖRGÜN, L. Şanal: Hukukun Temel Kavramları, Ankara 1996

GÖZLER, Kemal: "*Yorum İlkeleri*", Kamu Hukukçuları Platformu Anayasa Hukukunda Yorum ve Norm Somutlaşması, 29-30 Eylül 2012, Ankara, (15 – 120)

GÖZÜBÜYÜK, A. Pulat: "*Yeni Kat Mülkiyeti Sistemleri Hakkında Mukayeseli İnceleme*", AD, Yıl 43, Sayı 9, Ankara 1952, (1055 – 1079)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), İstanbul 2012

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt I), İstanbul 2013 (Borçlar Özel)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Ankara 2021 (Borçlar Genel)

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması, Ankara 2022

GÜNDOĞDU, Fatih: Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, İstanbul 2014

GÜNEŞ, Ahmet M.: Çevre Hukuku, İstanbul 2015

GÜRPINAR, Damla: "*Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri*", İzmir Barosu Dergisi, Sayı 4, İzmir 2007, (170 – 2012)

GÜRSEL, Esin: Kentsel Dönüşüm 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlara Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi, Ankara 2018

GÜRSOY, Kemal T. / EREN, Fikret / CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978

GÜRZUMAR, Osman Berat: "*Türk Medeni Hukukunda Üst Hakkı, Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil*", İstanbul 2001

GÜRZUMAR, Osman Berat: "*Türk Medeni Kanunu'nun 5'inci Maddesi ve Özel Hukuk Uygulamasındaki Yeri*", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Erden Kuntalp'e Armağan, C.1, Özel Hukuk, 2004/1, Yıl: 3, Sayı: 1, İstanbul 2004, (105 – 61)

HAAB, Robert: Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 4. Band, Das Sachenrecht, Erste Abteilung, Das Eigentum Art. 641-729 ZGB, 2. Auflage, Zürich 1977, (Other authors: Dieter Zobl, Werner Scherrer, August Simonius)

HANAĞASI, Emel: Davada Menfaat, Ankara 2009

HATEMİ, Hüseyin: Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, İstanbul 1994

HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991

HELVACI, Serap/ TOPUZ, Murat: Geçmişten Günümüze Özdeyişlerle Hukukun Kadim İlkeleri (Şerhli-İçtihatlı), Ankara 2023

HİRŞ, E.: Pratik Hukukta Metod, Ankara 1948

HOMBERGER, A.: İsviçre Medeni Kanun Şerhi, Aynî Haklar-Zilyetlik ve Tapu Sicili, (Çev. Suat Bertan), Ankara 1950

HONIG, Richard: Hukuk Başlangıcı ve Tarihi, (Çev. M. Yavuz), İstanbul 1935

HONSELL, Heinrich/ VOGT, N. Peter / GIESER, Thomas: Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1- 61 SchlT ZGB, 2. Auflage, Basel 2003

İMAMOĞLU, S. Hülya: "*Yapma Borcunun İfa Edilmemesine İlişkin TBK m.113/I Hükmünün Hukuki Niteliği ve Uygulanma Şartları Üzerine Bir Değerlendirme*", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 12 (2), 2021, (808 – 823)

İNAL, Emrehan: Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017

İNAN, Ali Naim: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı, Ankara 1979

İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014 (Cilt 1)

İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014

İZVEREN, Adil: AD, Yıl 44, Sayı 6, Ankara 1953, (594 – 607)

İZVEREN, Adil: AD, Yıl 44, Sayı 7, Ankara 1953, (721 – 733)

JÖRKE, Dirk: Politische Anthropologie, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2005

KAÇAK, Nazif: İcra ve İflas Suçları, Ankara 2006

KAÇAK, Nazif: Emsal İçtihatlarla Atıflı ve Notlu Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu, Ankara 2008

KAPLAN, İbrahim: Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 2013

KARAGÖZ, Havva: "*Roma Hukukunda Adalet (Iustitia) ve Hakkaniyetin (Aequitas) Anlamı ve Gerçekleşme Biçimi*", YÜHFD, Cilt 7, Sayı 1, İstanbul 2010, (35 – 55)

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/ ALTIN, Mehmet: (Açıklamalı ve İçtihatlı) Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Ankara 2004

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Mülkiyet ve Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt 3, Kat Mülkiyeti Hukuku, İstanbul 1999 (Kat Mülkiyeti)

KARAHASAN, Mustafa Reşit: "*Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Plânının Niteliği ve İşlevi*", İBD, Cilt 80, Sayı 1, Ocak 2006, (27 – 39) (Yönetim Planı)

KARSLI, Abdurrahim: Medeni Muhakeme Hukuku, İstanbul 2020

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, İstanbul 2007

KAYIHAN, Şaban/ GÜNERGÖK, Özcan/ HÜSEYİN, İhsan: Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri, Kocaeli 2020

KELLER, Max/ SCHÖBI, Christian: Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrechts, Basel 1988

KILIÇOĞLU, Ahmet: "*Manevi Tazminatın Hukuksal Niteliği*", ABD, S.1, 1984, (15 – 23)

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Medeni Hukuk, Ankara 2021 (Medeni Hukuk)

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Eşya Hukuku, Ankara 2021 (Eşya Hukuku)

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2022 (Borçlar Hukuku)

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2022 (Özel Hükümler)

KIRCA, Çiğdem: "*Manevi Tazminatın Fonksiyonu ve Niteliği*", Yargıtay Dergisi, C.25, S.3, Temmuz, 1999, (242 – 270)

KIRKBEŞOĞLU, Nagehan: Kullanım Ödüncü (Âriyet) Sözleşmesi Kısa Şerhi, İstanbul 2020

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt), İstanbul 2017

KOÇ, Nevzat: Bina ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukukî Sorumluluğu (BK.m.58), Ankara 1990

KOÇAK DİKER, Duygu: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), İstanbul 2018

KOSCHAKER, Paul/ AYİTER, Kudret: Modern Hususî Hukuka Giriş Olarak Roma Hususî Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1975

KÖPRÜLÜ, Bülent: Medenî Hukuk (1-2. Kitaplar), İstanbul 1979

KÖPRÜLÜ, Bülent/ KANETİ, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982-1983

KURAK, Necat: Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar, Ankara 2020

KURŞAT, Zekeriya: Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi, İstanbul 2008

KURŞAT, Zekeriya: "*Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması*", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, Cilt II, İstanbul 2009, (1177 – 1188)

KURU, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt 3, İstanbul 2001

KURU, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt 6, İstanbul 2001

KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2013 (İcra Hukuku)

KURU, Baki/ ARSLAN, Ramazan/ YILMAZ, Ejder: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2014 (Medeni Usul)

KUTLU DOĞAR, Nurgül: Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul 2022

MARDİN, Ebül'ulâ: Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948

MARTEN, Alfret: Borçlar Kanunu Şerhi Umumî Nazariyeleri, Cilt:1, (Çev. Ahmet Cevat), İstanbul 1930

MEIER-HAYOZ, Arthur: Berner Kommentar, Kommentar zum Schwiezerischen Privatrecht, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Artikel 641-654 ZGB, 5. Auflage, Bern 1981

MERİÇ, Nedim: "*Medeni Yargılama Hukukunda Tasarruf ve Taleple Bağlılık İlkesinin Kapsamı ve Bazı Güncel Kararların Değerlendirilmesi*", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi MİHBİR Özel Sayısı, Cilt 4, Sayı 2, Yıl:2014, (23 – 63)

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflâs Hukuku Esasları, Ankara 2015

MÜLLER, Kurt: Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Verlag Stämpfli & Cie AG, Bern 1975

NAR, Ahmet: "*Kat Malikleri Kurulu*", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XXII, S.1–2, 2018, (155 – 189)

NART, Serdar: "*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi*", DEÜHFD, Cilt 22, Sayı 1, İzmir 2020

NOMER, Halûk N.: Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, İstanbul 2008 (Kişi Birlikleri)

NOMER, Halûk Nami: "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği*", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, (827-837) (Yönetim Planı)

NOMER, Halûk N.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2023 (Borçlar Hukuku)

NOMER, Halûk N./ ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, İstanbul 2022

ODYAKMAZ, Nevzat/ GÜREL, Bülent: Katın Varsa, İstanbul 1973

OĞUZMAN, M. Kemal: Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958

OĞUZMAN, M. Kemal: "*Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında*", İÜHFM, Cilt 24, Sayı 1-4, İstanbul 1959, (342 – 362)

OĞUZMAN, M. Kemal: "*Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları, Tahlil ve Tenkidi*", İÜHFM, Cilt 25, Sayı 1-4, İstanbul 1960, (133 – 192)

OĞUZMAN, M. Kemal: "*Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında*", İÜHFM, Cilt 29, Sayı 4, İstanbul 1963, (1019 – 1037) (1959'dan ayrı bası)

OĞUZMAN, M. Kemal: "*Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar*", İstanbul Hukuk Mecmuası, Cilt: 31, Sayı: 1-4, İstanbul 1965, (209 – 219)

OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami: Medenî Hukuk, İstanbul 2019

OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-1, İstanbul 2019 (Cilt I)

OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-2, İstanbul 2020 (Cilt II)

OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2019

OLGAÇ, Senai: İçtihatlarla Türk Medenî Kanunu Şerhi, Ankara 1975

ORGAN, İbrahim/ BARAN, Tülay: "*İdari ve Adli Para Cezalarının Karşılaştırılması*", Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl:2020, C.13, S.4, (792 – 808)

OSER, Hugo/ SCHÖNENBERGER, Wilhelm: Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band V: Das Obligationenrecht, 1. Teil, Zürich 1935 (Zürcher Kommentar)

OSER, H./ SCHÖNENBERGER, W.: Borçlar Hukuku İkinci Kısım Madde: 41-109 (TBK: 41-108) (Çev. Recai Seçkin), Ankara 1950 (İkinci Kısım)

OSER, H./ SCHÖNENBERGER, W.: İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi, Madde 110-183 (TBK. 109-181), (Çev. Ferid Ayiter), Ankara 1950 (Şerh)

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul 2010

ÖNEN, Turgut: Borçlar Hukuku, Ankara 1990

ÖZBAY, İbrahim/ KORUCU, Yavuz: Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim (HMK m. 407-444), Ankara 2016

ÖZBEK, Mustafa Serdar: "*Kesinleşmeden İcra Edilemeyecek İlâmların Kesinleşmeden Önce İcraya Konulması*", Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 2, Sayı: 1, Ocak 2016, (37 – 78) (Kesinleşme)

ÖZBEK, Mustafa Serdar: Tahkim Hukuku, Cilt I-II, Ankara 2022

ÖZBEK, Mustafa Serdar: Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlâmlı İcranın Etkinliği, Ankara 2022

ÖZDAMAR, Demet: "*Bloklarda (Sitede) Kat Mülkiyeti ve Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları*", Manisa Barosu Dergisi, Yıl 17, Sayı 67, Ekim-Aralık 1998, (7 – 25)

ÖZDEMİR KOCASAKAL, Hatice/ BALKAR, Süheyla: (Ed.), Tahkim Anlaşması, İstanbul 2020

ÖZEN, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008

ÖZEN, Burak: Haksız Zilyetlikte İade, İstanbul 2003

ÖZMEN, E. Sabâ: "*Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayırımı İçerisinde Yeri*", TBB Dergisi, Sayı 1990/1, (73 – 87)

ÖZMEN, Etem Sabâ: Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası, Ankara 1992 (Paydaşlıktan Çıkarma)

ÖZMEN, E. Sabâ: "*Kat İrtifakında Yönetim*", Yargıtay Dergisi, Cilt 20, Ocak-Nisan 1994, Sayı 1-2, (127 – 176)

ÖZMEN, E. Sabâ: "*Paydaşlıktan Çıkarma Davası ile İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler (M.K. m.626/a)*", TBB Dergisi, 1996/2, (203 – 243)

ÖZMEN, E. Sabâ: Kat İrtifakı, Ankara 1997 (Kat İrtifakı)

ÖZMEN, Etem Sabâ/ AYDIN, Gülşah Sinem: "*Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/ Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)*", İBD, Cilt: 88, Sayı: 6, Yıl: 2014, (179 – 215)

ÖZMEN, E. Sabâ/ KIR, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar) İstanbul 2010

ÖZMEN, Etem Sabâ/ ŞENGÜL, Mehmet: Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul 2018

ÖZMEN, E. Sabâ/ VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah: Kat İrtifakı, İstanbul 2017

ÖZSUNAY, Ergun: Medeni Hukuka Giriş, İstanbul 1981 (Medeni Hukuk)

ÖZSUNAY, Ergun: 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul 2015 (Kentsel Dönüşüm)

ÖZTAŞ, İlker: Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, İstanbul 2011

ÖZTRAK, İlhan: "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*", AÜSBFD, Cilt 22, Sayı 03, Ocak 1967, (114 – 138)

PAKEL, Nafî: "*6306 Sayılı Yasa Riskli Yapı Uygulaması (III)*", İBD, C.92, S.6, Kasım 2018, (228 – 247)

PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet: Medenî Usul Hukuku, Ankara 2015

PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ ÖZEKES, Muhammet: İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, İstanbul 2022

PEKCANITEZ, Hakan/ TAŞ KORKMAZ, Hülya: Pekcanıtez Usûl Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, (Ed: Pekcanıtez/ Özekes/ Akkan/ Taş Korkmaz), İstanbul 2017

PETEK, Hasan: Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK. m.730/II), Ankara 2005

PETEK, Hasan: "*Kat Mülkiyetinde Kiracının Diğer Kat Malikleri Tarafından Tahliyesi*", İBD, Y. 2010, C. 84, S.4, (2133– 2171)

PETER-RUETSCHI, Tina: Erfahrungen mit dem Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und Anregungen, 3. Auflage, Zürih 1973

POSTACIOĞLU, İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982

POSTACIOĞLU, İlhan/ ALTAY, Sümer: Medenî Usûl Hukuku Dersleri, İstanbul 2015

PULAK, T. Murat: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu El Kitabı, Ankara 2001 (El Kitabı)

PULAK, Tahsin Murat: Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2021 (Kanun Açıklaması)

RADO, Türkân: Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku, İstanbul 1992

REİSOĞLU, Safa: Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, Ankara 1963

REİSOĞLU, Safa: "*Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler*", AÜSBFD, Cilt 18, Sayı 01, Ankara 1963, (265 – 299)

REİSOĞLU, Safa: Türk Eşya Hukuku, Cilt I, Giriş- Zilyetlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu, Ankara 1966 (Zilyetlik)

REİSOĞLU, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1979 (Uygulamada Kat Mülkiyeti)

REİSOĞLU, Safa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2013

REY, Heinz: Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum, Grundriss des schweizerischesn Sachenrechts, Band I, 2. Aufl., Bern 2000

REY, Heinz/ MAETZKE, Lukas: Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Auflage, Zürich 2009

REZAKİ, Sait/ GERMEÇ, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara 1999

SAĞLAM, Serdar: "*Türkiye'de İç Göç Olgusu ve Kentleşme*", Hacettepe Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü Dergisi, Sayı 5, Ankara 2006, (33 – 44)

SAYMEN, Ferit H.: Borçlar Hukuku Dersleri, Cilt I, Umumi Hükümler, İstanbul 1950

SAYMEN, Ferit H./ ELBİR, Halid K.: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), İstanbul 1954

SCHNEIDER, Benno: Das Schweizerishe Miteigentumsrecht, Bern 1973

SCHWARZ, Andreas B.: Türkiye-İsviçre Medenî Hukuku ve Roma Hukuku, İstanbul 1939 (Profesör Cemil Birsel'e Armağan'dan ayrı bası)

SCHWARZ, Andreas B.: Medeni Hukuka Giriş, (Çev. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu), İstanbul 1946

SCHWARZ, Andreas B.: Borçlar Hukuku Dersleri, I. Cilt, (Çev. Bülent Davran), İstanbul 1948 (Borçlar Hukuku)

SARISÖZEN, M. Serhat: Uyuşmazlıkların Alternatif Çözüm Yolları Işığında Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma, Ankara 2011

SARUHAN, Utku: Gerçek Vekâletsiz İşgörme, Ankara 2018

SELÇUK, Seyhan: "*Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Verilen Hakem Kararlarının İcrası*", TBB Dergisi, 2019 (140), (115 – 140)

SEROZAN, Rona: İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt), İstanbul 2014

SEVİG, Vasfi Raşit: "*Hukuk Mukayesesi*", AÜHFD, Ankara 1947, Cilt 4, Sayı 1-4, (168 – 261)

SIMONIUS, Pascal/ SUTTER, Thomas: Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band. I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel und Frankfurt am Main, Verlag Helbing &Lichtenhahn, 1995

SİNANOĞLU ALTUNTAŞ, İlknur: Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi, Ankara 1998

SİRMEN, Lâle: "*Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu*", AÜHFD, Yıl 1988, C.40, S.1 (81 – 306) (Çevre)

SİRMEN, Lâle: Eşya Hukuku, Ankara 2022 (Eşya Hukuku)

SÖNMEZ, Muhammet: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Ankara 2020

SUNGURBEY, İsmet: "*Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları*", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, İstanbul 1968, Cilt 1, Sayı 2, (148 – 161)

SUNGURBEY, İsmet: Medeni Hukuk Eleştirileri, İkinci Cilt, İstanbul 1970

SUNGURBEY, İsmet: Hayvan Hakları, Bir İnsanlık Kitabı, İstanbul 1993

SÜRAL, Ceyda: "*Hakem Kararlarının İcrası ve İptal Davası*", DEÜHFD, C. 16, Özel Sayı 2014, Basım Yılı: 2015, Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez'e Armağan, (1377– 1411)

STRAUSS, Leo: Naturrecht und Geschichte, K.F. Koehler Verlag, Stutgart 1956

ŞAHİN, Cenk: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme), Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed: Melikşah Yasin/ Cenk Şahin), İstanbul 2015

ŞENGÜL, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011 (Toplu Yapı)

ŞENGÜL, Mehmet: "*Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı*", TBB Dergisi, S.137, 2018, (338 – 374), (Kira)

TAHİROĞLU, Bülent: Roma Borçlar Hukuku, İstanbul 2005

TAHİROĞLU, Bülent: Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, İstanbul 2001

TANDOĞAN, Halûk: Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdî Mes'uliyet), Ankara 1961 (Mes'uliyet Hukuku)

TANDOĞAN, Halûk: Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk, Ankara 1981 (Kusura Dayanmayan Sorumluluk)

TANDOĞAN, Halûk: "*2872 Sayılı Çevre Kanununa Göre Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumluluk*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, (31 – 56) (Çevre)

TANRIVER, Süha: Medeni Usûl Hukuku, Cilt I, Ankara 2021

TEKDOĞAN, Aydın: Sulh Hukuk Davaları, Ankara 2023

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Eşya Hukuku, Cilt 1, İstanbul 1978 (Eşya Hukuku)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (II/1), İstanbul 1988 (Takyitler)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), İstanbul 1991 (Kat Mülkiyeti)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Haklar (Eşya Hukuku II/3), İstanbul 1991 (Sınırlı Aynî Haklar)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Medeni Hukukun Genel Esasları ve Gerçek Kişiler Hukuku, İstanbul 1992 (Medeni Hukuk)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Halûk/ ALTOP, Atillâ: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul 1985 (Borçlar Hukuku Cilt I)

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Halûk/ ALTOP, Atillâ: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt II, İstanbul 1985 (Borçlar Hukuku Cilt II)

TERCIER, Pierre/ PICHONNAZ, Pascal/ DEVELİOĞLU, H. Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2020

TİRYAKİ, Büşra: "*Bağımsız Bölümlerin Kullanım Biçimine Getirilen Yasaklar*", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, (1215 – 1246)

TOKAT, Hüseyin: "*Türk – İsviçre Hukukunda Hak Zilyetliği*", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXVII, S.2, 2023, (37 – 83)

TOPUZ, Murat: Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, Ankara 2020

TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku, Cilt I, Genel Hükümler, İstanbul 1976

TUOR, Pierre: İsviçre Medeni Kanununun Federal Mahkeme İçtihatlarına Göre Sistemli İzahı Birinci Kısım, (Çev. Amil Artus), Ankara 1956

TURGUT, Nükhet: "*Kirleten Öder İlkesi ve Çevre Hukuku*", AÜHFD, Cilt: 44, Sayı: 1-4, Ankara 1995, (607 – 654)

TUZCUOĞLU, Tuğçe: "*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi*", E-Journal of Yaşar University, Özel Sayı (Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan), Vol:8, 2013, Cilt: III, İzmir 2013, (2673 – 2706)

TUZCUOĞLU, Tuğçe: "*Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti*", Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Tebliğleri, 8-9 Kasım 2018, Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu/ A. Hulki Cihan, İstanbul 2019 (Devir Borcu)

UÇARYILMAZ, Talya Şans: "*Roma Hukukunda Sözleşmesel Bona Fides (Dürüstlük Kuralı) Kavramı ve Çağdaş Hukuka Etkisi*", TBB Dergisi, Sayı 135, 2018, (335 – 382)

UÇKAN, Mertkan: "*Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme*", Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt 8, Sayı III, İzmir 2013, (2845 – 2895)

ULUSAN, İlhan: "*Çevre Kirlenmesinden Doğan Sorumlulukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi*", Yargıtay Dergisi 1986, C.12, S.1-2, (57 – 76)

ULUSAN, İlhan: Medenî Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul 2012

UYAR, Talih: Gerekçeli-Notlu-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, C. 1, Ankara 1996

UYAR, Talih: "*Yargıtay Kararlarında "Dürüstlük (Objektif İyiniyet)" Kuralı (MK.2/I) ve "Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı" (MK.2/II)*", Prof. Dr. Seyfullah Edis'e Armağan, İzmir 2000, (439 – 465)

ÜNAL, Mehmet/ BAŞPINAR, Veysel: Şeklî Eşya Hukuku, Ankara 2021

ÜNER ER, Berna Canan: Kat Mülkiyetinde Yönetim, Ankara 2022

ÜREM, Müge: Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK M.20/I ve 22/I Hükümleri Uyarınca), İstanbul 2022

ÜSTÜNDAĞ, Saim: Medeni Yargılama Hukuku, Cilt I, Yargılama Safhası, İstanbul 1977

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet: Medeni Hukuk, İstanbul 1969

VILLEY, Michel: Roma Hukuku Güncelliği, (Türkçeye Çeviren) Bülent Tahiroğlu, İstanbul 2010

Von TUHR, ANDREAS: Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt 1-2, Ankara 1983

Von TUHR, Andreas/ SIEGWART, Alfred: Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts: Band 1, Zürich 1942

Von TUHR, Andreas/ ESCHER, Arnold: Allgemenier Teil des Schweizerischen Obligationenechts von Andreas Von Tuhr, Zürich 1974

WIELAND, C.: Kanunu Medenide Aynî Haklar, Ankara 1946

WIRZ, Pascal: Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht Band/Nr. 206, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2008

YAĞCIOĞLU, Burcu: Türk ve İsviçre Hukuku'nda Ceza Koşulu (Cezai Şart), Ankara 2019

YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt, İstanbul 2022

YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2022

YAZICI TIKTIK, Çiğdem: "*Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına İlişkin İlâmların İcrası*", DEÜHFD, Yıl 2014, Cilt 16, Özel Sayı, (2735 – 2776)

YEŞİLÇAYIR, Celal: "*Thomas HOBBES'un Geleneksel Siyaset Felsefesine Karşı Çıkışı*", Mavi Atlas İnternet Dergisi, Yıl 2014, Sayı 2, (62 – 72)

YILDIRIM, Abdulkerim: Kat Mülkiyetinde Yönetim, Ankara 2022

YILDIRIM, Mehmet Kâmil/ DEREN-YILDIRIM, Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2015

YILMAZ, Ejder: Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri, Cilt I, Ankara 2001

YILMAZ, Ejder: "*Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi*", 75. Yaş Günü İçin Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Ankara 2005, (843 – 856)

YILMAZ, Ejder: Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt IV, Ankara 2021

YILMAZ, Ejder: Hukuk Sözlüğü, Ankara 2023

YÖRÜK, Abdülhak Kemal: Hukuk Başlangıcı, İstanbul 1956

ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2020

www.barobirlik.org.tr

www.csb.gov.tr

www.dergipark.org.tr

www.fedlex.admin.ch

www.gesetze-im-internet.de

www.hurriyet.com.tr

www.kararara.com

www.kazanci.com.tr

www.legalbank.net

www.lexpera.com.tr

www.mevzuat.gov.tr

www.resmigazete.gov.tr

www.sozluk.gov.tr

www.tarimorman.gov.tr

www.tbmm.gov.tr

www.tkgm.gov.tr

www.tuik.gov.tr

www.turkhukuksitesi.com

www.yargitaydergisi.gov.tr