

T.C.
İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TÜRK HUKUKUNDA KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüksek Lisans Tezi

Muhammed Fatih Bozkurt

16341401008

EYLÜL 2019

T.C.
İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

TÜRK HUKUKUNDA KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüksek Lisans Tezi

Muhammed Fatih Bozkurt

16341401008

DANIŞMAN

Prof. Dr. Ümit GEZDER

EYLÜL 2019

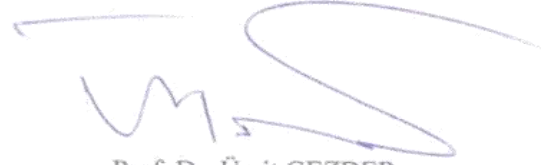
BİLDİRİM

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



Muhammed Fatih BOZKURT

Danışmanlığını yaptığım işbu tezin tamamen öğrencinin çalışması olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığını taahhüt ederim.



Prof. Dr. Ümit GEZDER

İMZA SAYFASI

Muhammed Fatih Bozkurt tarafından hazırlanan ‘Türk Hukukunda Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri’ başlıklı bu yüksek lisans tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalında hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

Tez Danışmanı:

Prof. Dr. Ümit GEZDER

İstanbul Medeniyet Üniversitesi

İMZA


Üyeler:

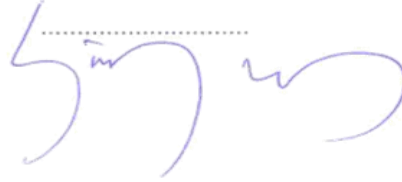
Dr. Öğr. Üyesi Özgür ARIKAN

İstanbul Medeniyet Üniversitesi



Dr. Öğr. Üyesi Sinan OKUR

Konya Necmettin Erbakan Üniversitesi



Tez Savunma Tarihi: 24/ 09/ 2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET	viii
ABSTRACT.....	ix
KISALTMALAR.....	x
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN TARİHÇESİ, TANIMI, UYGULAMA ALANI, NİTELİĞİ VE İLGİLİ KAVRAMLAR

1. KAT MÜLKİYETİNİN TARİHÇESİ.....	3
2. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI, KONUSU VE UYGULAMA ALANI	13
2.1 Kat Mülkiyetinin Tanımı	13
2.2 Kat Mülkiyetinin Konusu	14
2.3 Kat Mülkiyetinin Uygulama Alanı.....	14
2.3.1 Yapıların Bir Arsa Üzerinde Bulunması.....	15
2.3.2 Yapıların Tamamının Kargir Olması.....	16
2.3.3 Yapıların Tamamlanmış Olması.....	16
2.3.4 Yapılarda Bulunan Bütün Bağımsız Bölüm veya Bölümlerin Tek Başına Kullanılmaya Elverişli Olması.....	18
3. KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR	19
3.1 Anataşınmaz.....	19
3.2 Anayapı	20
3.3 Bağımsız Bölüm	20
3.4 Eklenti.....	21
3.5 Kat Mülkiyeti	22
3.6 Kat Maliki	23
3.7 Kullanma Hakkı.....	24
3.8 Arsa Payı.....	24
4. ORTAK YERLER.....	26
4.1 Genel Olarak.....	26
4.2 Ortak Yerlerin Unsurları	28
4.2.1 Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma	28
4.2.2 Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması.....	29
4.2.3 Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Gerekli Olması.....	30

5. KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	32
5.1 Kat Mülkiyetini Özel Bir Paylı Mülkiyet Hakkı Olarak Kabul Eden Görüş	33
5.2 Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümlerin Esas Alındığı Görüş	33

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI VE SONA ERMESİ

1. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI	35
1.1 Genel Olarak	35
1.1.1 Kat Mülkiyetinin Tescil İle Doğması	36
1.1.2 Anayapının Yalnız Bir Bölümü Üzerinde Kat Mülkiyetinin Kurulamaması	38
1.1.3 Aynı Katta Birbirine Bitişik Halde Bulunan Birden Fazla Bağımsız Bölümün Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescil Edilmesi	40
1.1.4 Bir Yapının İktisadi Açidan veya Kullanma Bakımından Bütünlük Arz Eden Birden Çok Kat veya Bölümünün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescili	41
1.2 Kat Mülkiyetinin Kuruluş Yolları	42
1.2.1 Kat Mülkiyetinin Sözleşmeyle Kurulması	42
1.2.2 Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması	46
1.2.3 Kat İrtifakına Dayalı Olarak Kat Mülkiyeti Kurulması	50
2. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	55
2.1 Anataşınmazın Sicil Kaydının Tapu Kütüğünden Silinmesi, Arsayla Birlikte Yok Olması veya Kamulaştırılması	55
2.1.1 Kat Maliklerinin İsteğiyle Sicilden Kaydın Silinmesi	55
2.1.2 Anataşınmazın Arsayla Beraber Tamamen Yok Olması	57
2.1.3 Anataşınmazın Kamulaştırılması	57
2.2 Anayapının Harap Olması	58
2.2.1 Anayapının Tamamının Harap Olması	58
2.2.2 Anayapının Bağımsız Bölümlerinden Birinin Harap Olması	59
2.2.2.1 Kat Malikinın Harap Olan Bağımsız Bölümü Yeniden Yaptırması	59
2.2.2.2 Bağımsız Bölüm Malikinın Yeniden Yaptırmaması Sonucu Arsa Payının Devri	60
2.2.2.3 Arsa Payı Devrinden Sonra Bağımsız Bölümün Yeniden Yaptırılması	61
2.2.3 Birden Fazla Bağımsız Bölümün Harap Olması	62
2.2.4 Harap Olan Bağımsız Bölümde Kat Mülkiyetinin Geçici Olarak Kat İrtifakına Çevrilmesi	64

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI	66
1.1 Bağımsız Bölüm ve Eklentiler Üzerindeki Haklar.....	66
1.2 Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Hakları.....	68
1.3 Kat Maliklerinin Yönetime İlişkin Hakları	71
2. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	73
2.1 Genel Kural.....	73
2.1.1 Doğruluk Kurallarına Uyma Yükümlülüğü	74
2.1.2 Birbirini Rahatsız Etmeme Yükümlülüğü	74
2.1.3 Birbirinin Haklarını Çiğnememe Yükümlülüğü	77
2.1.4 Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğü.....	78
2.2 Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümlere İlişkin Yükümlülükleri	79
2.2.1 Yönetim Planına ve Dürüstlük İlkesine Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü .	79
2.2.2 Bağımsız Bölümün Tahsis Amacına Uygun Kullanılması Yükümlülüğü	79
2.2.3 Bağımsız Bölümde Anayapıya Zarar Verecek Değişiklik, Onarım ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü	88
2.2.4 Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girilmesine Müsaade Etme Yükümlülüğü.....	90
2.3 Kat Maliklerinin Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülükleri	93
2.3.1 Ortak Yerlerin Kullanılırken Yönetim Planına ve Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü.....	93
2.3.2 Kat Maliklerinin Diğer Kat Maliklerinin Rızası Olmadıkça Ortak Yerlerde Onarım, İnşaat ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü	93
2.4 Kat Maliklerinin Anataşınmaza İlişkin Yükümlülükleri	97
2.4.1 Anataşınmazın Bakımı ve Korunması Yükümlülüğü	97
2.4.2 Kat Maliklerinin Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma Yükümlülüğü..	100
2.5 Kat Maliklerinin Yükümlülüklerine Aykırı Davranmalarının Sonuçları	108
2.5.1 Kat Maliki Aleyhine Tazminat Davası Açılması.....	109
2.5.2 Kat Maliki Aleyhine Takip Yapılması.....	110
2.5.3 Kat Maliki Dışında Bağımsız Bölümü Sürekli Kullananlara Başvurulması....	118
2.5.4 Bağımsız Bölüm Üzerinde Diğer Kat Malikleri Lehine İpotek Kurulması.....	119
2.5.5 Ortak Gider Alacağının Öncelikli Olması	121
2.5.6 Bağımsız Bölümün Devri Mecburiyeti.....	122
SONUÇ.....	134
KAYNAKÇA.....	138

ÖZET

Kat mülkiyeti, günümüzde önem arz eden bir kurumdur. Bu kurum, tarihte birçok hukuk sisteminde ihtiyaç duyulan bir uygulama olmuş ve bu sebeple kendisine yer bulmuş bir kurumdur. Günümüzde ise ekonomik zorluklar, şehirlere göçler, konut sıkıntıları gibi sebeplerle bu kurumun önem derecesi artmıştır.

Ülkemizde de kabul edilen kat mülkiyeti kurumunun sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi açısından kat maliklerine bazı haklar verilmiş, bunun yanında ise bazı yükümlülükler yüklenmiştir. Kat maliklerinin sahip olduğu hakların bir kısmı tek başlarına maliki oldukları yer ile ilgiliyken diğer bir kısmı da ortak yerlere ve yönetime ilişkin haklardır.

Kat maliklerinin sahip oldukları hakların yanında bir de uymakla yükümlü oldukları bazı kurallar da mevcuttur. Bu kurallar birlikte yaşamının bir gerekliliğidir ve bunlara uymamanın ciddi sonuçları olabilmektedir.

Tezimizde kat maliklerinin sahip olduğu hakların ve uymakla yükümlü oldukları kuralların neler olduğundan bahsettikten sonra yükümlülüklere uymayan kat maliklerinin karşılaşılabilecekleri yaptırımlar incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kat Mülkiyeti, Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri, Ortak Yerler, Yaptırımlar

ABSTRACT

Condominium ownership is an important institution today. This institution has been an application that is needed in many legal systems in the history and therefore has found its place in it. Nowadays, the importance of this institution has increased due to economic difficulties, migration to cities and housing problems.

In order to implement the condominium institution accepted in our country in a healthy way, some rights have been given to the floor owners and some obligations have been imposed.

Some of the rights of the condominium owners are related to their place and the other part is related to common place and management.

In addition to the rights that condominium owners have, there are some rules that they must follow. These rules are a necessity of living together and non-compliance can have serious consequences.

In our thesis, after we talked about the rights of the condominium owners and the rules they are obliged to obey, we tried to explain the sanctions that the condominium owners may encounter.

Key Words: Condominium, Rights and Obligations of Condominium Owners, Common Areas, Sanctions

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
BBD	: Bursa Barosu Dergisi
C.	: Cilt
E.	: Esas
EÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
H.D	: Hukuk Dairesi
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra İflas Kanunu
İK	: İmar Kanunu
İMK	: İsviçre Medeni Kanunu
İÜHF	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜMHAD	: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
İÜSBE	: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
MK	: Medeni Kanun
MÜHFHAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı

SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
SBF	: Siyasal Bilgiler Fakültesi
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
THD	: Terazi Hukuk Dergisi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl

GİRİŞ

Kat mülkiyeti kurumu geçmişten beri uygulanan ve tarihi çok eskilere dayanan bir kurumdur. Roma Hukuku'nda ve İslam Hukuku'nda kendisine uygulama alanı bulan kat mülkiyeti, birçok hukukçu ve tarihçinin de ilgisini çeken bir kurum olmuştur. Ancak bu kurumun günümüzde var olan devletler tarafından resmen kabul edilmesi İkinci Dünya Savaşı'nın sonrasında olmuştur. Özellikle savaş sonrası yaşanan ekonomik zorluklar, şehirlere göçlerin artması ve bunun neticesinde yaşanan konut sıkıntısından dolayı böyle bir düzenlemenin yapılması zorunluluğu oluşmuştur. Bunun neticesinde birçok devlet kat mülkiyeti kurumuna kanunlarında yer vermiştir. Ülkemizde ise kat mülkiyeti kurumu 23.6.1965 yılında "Kat Mülkiyeti Kanunu" adı altında MK'dan ayrı bir kanun yapılarak kabul edilmiştir.

Kat mülkiyeti kurumu, bir binayı paylaşan insanların düzen içerisinde yaşayabilmeleri adına getirilmiş bir kurumdur. Bu kurum birlikte yaşayan insanların sahip olduğu hakları ve uymak zorunda oldukları kuralları düzenleyen ve insanlar arasında çıkabilecek problemleri en aza indirgeyen bir kurumdur. Bu sebeple kat mülkiyeti kurumu fazlasıyla önem arz etmektedir.

Ülkemizde 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanunu, yıllar içerisinde çok kez değişikliğe uğramış ve kanuna birçok yeni hüküm eklenmiştir. Sonradan eklenen hükümlerle birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu günümüzdeki halini almıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin sahip olduğu haklar 15. ve 16. maddede düzenlenmiştir. Çalışmamızda detaylı olarak inceleyeceğimiz bu maddelerden 15. madde kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerindeki haklarını, 16. madde ise ortak yerler üzerindeki haklarını düzenlemektedir.

Yine detaylı olarak incelenecek olan kat maliklerinin yükümlülükleri ve bunlara bağlanan yaptırımlar ise Kanun'un 18 ve 25. maddeleri arasında düzenlenmektedir.

Kat mülkiyeti konusu, günümüzde fazlasıyla önem arz eden bir konu olmasına rağmen gereken önemin verilmediği bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat mülkiyetine ilişkin yazılan eserlere baktığımızda bu eserlerin yazarlarının akademisyenlerden ziyade hakim-savcı ve avukatlar olduğunu görmekteyiz. Bu ise konunun bütüncül bir anlatımdan ziyade uygulamaya yönelik anlatımına yol açmaktadır. Bu sebeple çalışmamızda bu konuya yer vererek konu bütünlüğü içerisinde kat maliklerinin hakları ve yükümlülükleri anlatılmaya çalışılmıştır.

Çalışmamızın ilk bölümünde kat mülkiyetinin tarihinden başlanarak konu ile ilgili genel bilgiler verilmiş ve gerekli tanımlar yapılmıştır.

İkinci bölümde kat mülkiyetinin kurulmasıyla ilgili genel kurallar verilip daha sonrasında kat mülkiyetinin nasıl kurulacağı anlatılmıştır. Daha sonra ise kat mülkiyetinin sona ermesinden bahsedilmiştir.

Çalışmamızın asıl konusu olan son bölümde ise öncelikle kat maliklerinin sahip olduğu haklar anlatılmış, bu hakların kullanımı ve sınırlamasıyla ilgili bilgiler verilmiştir. Daha sonra kat maliklerinin yükümlülükleri anlatılarak bu yükümlülüklere uymamanın yaptırımları anlatılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN TARİHÇESİ, TANIMI, UYGULAMA ALANI, NİTELİĞİ VE İLGİLİ KAVRAMLAR

1. KAT MÜLKİYETİNİN TARİHÇESİ

Kat mülkiyeti, özellikle büyükşehirlerde birlikte yaşayan insanların konut sorunlarına çözüm üretmek amacıyla ortaya çıkan bir kurumdur. Bu kurum, birçok ülkeden sayısız hukukçuların dikkatini çekmiş ve uygulanması çok eski tarihlere dayanan bir kurumdur.¹

Kat mülkiyeti, geçmişten beri birçok ülkede uygulama olarak kendine yer bulmuş olan bir kurumdur. Nitekim Roma Preator Hukuku, İslam Hukuku gibi köklü hukuk sistemlerinde kat mülkiyeti uygulamada çok eskiden beri mevcut durumdaydı.²

Kat mülkiyetine eski hukukumuz açısından bakacak olursak, Mecellede kat mülkiyeti konusunda bazı hükümler bulunmaktaydı. Ancak Mecellenin 1194. maddesinde “*Kim ki bir yere malik olursa mafevkine ve matahtına dahi malik olur.*” hükmü yer almaktadır. Bu hükme göre bir yerin maliki, o yerde istediği derinliğe inebilir veya gökyüzüne doğru istediği kadar çıkabilmektedir. Bundan dolayı Mecelle, kat mülkiyeti sistemini kural olarak kabul etmemektedir.³

¹ Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1958, s. 1.

² OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 2; Şeref ERTAŞ, Eşya Hukuku, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017, s. 423.

³ Ebül’ula MARDİN, Kat Mülkiyeti, Cumhuriyet Matbaası, İstanbul 1948, s. 17; Osman KAŞIKÇI, Mecelle’de Kat Mülkiyeti, EÜHFD, C. 2, S. 1, 1998, s. 136.

Roma Hukuku da kat mülkiyeti konusunda İslam Hukuku ile benzer bir yol kabul etmiş ve bir yerin malikinin, o yerin altına ve üstüne de sınırsız bir şekilde malik olacağını belirtmiştir.⁴

Fransa Medeni Kanunu da Roma Hukuku ve İslam Hukuku'na benzer bir görüş içerisindeydi. Buna göre bir kişi bir yere malik ise o kişinin malik olduğu yer üzerindeki hakimiyeti sınırsız olmaktadır. Ancak bu sınırsızlık durumu “*madenler ve inzibata ait hükümler*” saklı tutulmak suretiyle kabul edilmekteydi.⁵

Kat mülkiyeti, kanuni bir hüküm olarak düzenlenmemiş olmakla birlikte birçok hukuk sisteminde uygulamada kendisine yer bulmuş bir kurumdur. Nitekim Mecellede kat mülkiyeti açıkça düzenlenmemiş olsa da kat mülkiyetinin uygulanmasına yönelik hükümler kanunda dağınık bir şekilde bulunmaktaydı.⁶ Mecellenin 1150. maddesinde mülkiyet paylaşımının nasıl olacağı, 1192. maddesinde kat maliklerinin birbirlerine karşı olan hak ve yükümlülükleri, 1193. maddesinde ise kat maliklerinin ortak kapıdan yararlanma hakkı düzenlenmiştir.⁷ Yine Mecellenin 1206. maddesinde iki kişinin ortak kullandıkları konaktan bahsedilmiştir. Mecellenin 1315. maddesi ise kat maliklerinin kendilerine ait olan yerlerin yıkılması veya yanması halinde tamirinden bahsetmektedir. Bu düzenlemeler, kat mülkiyeti kurumunun kanuni olarak tanınmamış olsa bile bu kurumun uygulamada kabul edildiğinin göstergesidir.

Kat mülkiyeti, birçok medeniyette kanunen olmasa da uygulamada kabul görmüş bir kurumdur. Ancak kat mülkiyetinin kanuni düzenlemesi her ülkede aynı şekilde olmamış, bazı ülkeler kanunen kat mülkiyetinin kabul ederken bazıları ise bu kurumu kabul etmemiştir.

⁴ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 17.

⁵ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 17.

⁶ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 9; Güneş AYYILDIZ, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD, C. 80, S. 2, 2006, s. 675; KAŞIKÇI, Osman, s. 136; Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, Apartıman ve Evlerde Kat Mülkiyeti, Cumhuriyet Gazetesi, S. 7641, T. 27.11.1945 (Aktaran MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 104).

⁷ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 98-99; KAŞIKÇI, Osman, s. 136.

Kat mülkiyetinin kanunen kabul edildiği ülkelerin başında Fransa gelmektedir. 1804 tarihli Fransa Kod Sivil, kat mülkiyeti konusunu kanuni ilk olarak düzenleyen ilk kanun olma özelliğini taşımaktadır.⁸ Fransa'nın kat mülkiyeti konusunu kanuni olarak düzenlemesinden sonra birçok ülke kanunlarında kat mülkiyetine yer vererek bu kurumun kanuni olarak kabul edilmesi sürecini hızlandırmış ve kat mülkiyeti kurumunu geliştirmişlerdir. Kat mülkiyetini kabul eden ülkeler Fransa, İtalya, İspanya, Birleşik Amerika, Büyük Britanya, Romanya, Belçika, İskandinavya ve Yunanistan olmuştur.⁹

Ancak bazı ülkeler Fransa Kod Sivil'inden sonra da kat mülkiyeti kurumunu kabul etmeyerek kanunlarında kat mülkiyetini engelleyecek düzenlemelere yer vermiştir. Kat mülkiyetini kabul etmeyen ülkeler başlıca Almanya, İsviçre, Türkiye ve Avusturya'dır.¹⁰

Kat mülkiyeti kurumunu men eden ülkelerin temel düşünceleri bu kurumun zaman içerisinde ortadan kalkacağıydı. Ancak ilerleyen zaman içerisinde ve Birinci Dünya Savaşı'nın ardından başlayan konut sıkıntısı, birçok ülkede kat mülkiyeti kurumunun kanuni olarak düzenlenmesi sonucunu doğurmuştur. Birinci Dünya Savaşı'nın ardından İkinci Dünya Savaşı'nın sonucunda da artan konut sıkıntısı, kat mülkiyetini kanuni düzenlemelerle men eden ülkelerin de bu kurumu kanunlarında düzenleyerek kabul etmesi zorunluluğuna yol açmıştır.¹¹

Kanuni düzenlemeler olmadan önce İsviçre'nin kantonlarından çoğunda kat mülkiyeti uygulanmaktaydı.¹² Sadece Zürih, Schaffhouse ve Bale, Ville'de kat

⁸ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 19; Samim GÖNENSAY, Kat ve Daire Mülkiyeti, İÜHFM, Y. 10, S. 3-4, İstanbul, 1945, s. 536.

⁹ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 20; VELİDEDEOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 106; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 2; GÖNENSAY, s. 3-4.

¹⁰ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 20.

¹¹ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 3; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423.

¹² Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967, s. 19; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 153; Guy FLATTET ve Yücel SAYMAN, İsviçre Mevzuatında Kat Mülkiyetinin Yeniden İhyası, İÜHFM, C. 32, S. 1, 1966, s. 270; Kemal OĞUZMAN, On Üçüncü Rapor, Kat Mülkiyeti, İÜMHAD, C. 2, S. 2, 1958, s. 310.

mülkiyeti yasaklanmış durumdaydı.¹³ Ancak 1912 yılında İsviçre’de yürürlüğe giren Medeni Kanun, kantonların çoğunda uygulanmasına rağmen kat mülkiyetine izin vermemiştir.¹⁴ Ancak daha önceden kurulan kat mülkiyetine yönelik kazanılmış hakları bu düzenlemenin dışında tutarak kazanılan hakları koruma yolunu seçmiştir.¹⁵

İMK’da kat mülkiyetine izin verilmemesinin başlıca sebepleri bu kurumun yeni devrin ekonomisinde tutunamayacağı düşüncesi ve mütemmim cüzlerin asla tabi kılınması prensibidir. Dolayısıyla arazinin mütemmim cüzü olan binanın katlarının ayrı ayrı mülkiyete konu olması durumunun mümkün olmadığını düşünerek kat mülkiyetine izin vermemişlerdir. Ayrıca İsviçre’de bu şekilde bir düzenleme yapılmasında Alman Medeni Kanunu’nun da etkisi büyüktür.¹⁶

Türk Hukuku’nda ise 1926 tarihli MK’dan önce mütemmim cüz prensibine yer verilmemiş olmakla birlikte kat mülkiyetine de kural olarak izin verilmemekteydi. Ancak bu durum kanuni olarak yasaklanmayıp yalnızca belli şartlar altında kat mülkiyetinin kabul edilmesi şeklinde ortaya çıkmıştır.¹⁷ Kat mülkiyeti, Mecellede sistematik olmamakla birlikte bazı maddelerde belirtilmiştir.¹⁸ Mecelle 1150. maddede bir binanın alt ve üst katının ayrı kişilere taksim edilmesi konusundan bahsedilmektedir.¹⁹ 1192. maddede ise maliklerin malını istedikleri gibi kullanacağı ancak bu kullanımı gerçekleştirirken diğer maliklerin hakkını ilgilendiren durumlarda malın kullanım hakkının sınırlandırılabileceğinden

¹³ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 19; REİSOĞLU, İnceleme, s. 2.

¹⁴ SAYMAN, s. 270; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 19; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 153.

¹⁵ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 153; SAYMAN, s. 270.

¹⁶ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 154.

¹⁷ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 8; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423.

¹⁸ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20; Kemal OĞUZMAN ve Özer SELİÇİ, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1997, s. 457; KAŞIKÇI, Osman, s. 136.

¹⁹ Mecelle madde 1150: *“İki kişi beyninde müşterek bir hanenin fevkanisi birine ve tahtanisi diğerine i’ta olunmak üzere kısmeti murad olundukta gerek fevkanî ve gerek tahtanî takvim olunarak kıymet i’tibariyle taksim olunur.”* Cengiz İLHAN, Günümüz Türkçesiyle Mecelle, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2014, s. 348; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20; Galip ESMER, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Tapu ve Kadastro Vakfı Yayınları, Ankara, 1998, s. 225.

bahsedilmektedir.²⁰ 1193. madde alt ve üst katın farklı kişilere ait olması durumunda sokak kapısını ortak kullanma ile ilgilidir.²¹ Yine Mecellede 1206. maddede ortak konaktan bahsedilmekte, bu konağın kullanımına yönelik durum belirtilmektedir.²² Mecellenin 1315. maddesi ise kat mülkiyetinin Mecellede kabul gördüğünün ve günümüzdeki haline benzer bir uygulama olduğunun göstergesi niteliğindedir. Buna göre 1315. maddede üst kat ve alt katın maliklerinin farklı kişiler olması halinde binanın yıkılması veya yanması halinde binanın her iki kat maliki tarafından yapılması gerektiği ve alt katın malikinin binayı yapmaya yanaşmaması halinde hakimin izni ile üst kattaki malikin bu binayı yapabileceği ve giderleri karşılanmadıkça alt katın kullanımının engellenebileceği belirtilmiştir.²³

Mecellede yer alan bu maddeler, kat mülkiyetinin Türk Hukukunda geçmişte uygulandığının göstergesidir. Ancak 1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 Sayılı MK, 1912 tarihli İsviçre Medeni Kanunu'ndan iktibas edilerek hazırlanmıştır. Dolayısıyla İMK'da yasaklanmış olan kat mülkiyeti kurumu, MK'da da

²⁰ Mecelle madde 1192: *"Herkes mülkinde keyfe mâyeşa' tasarruf eder. Fakat başkasının hakkı taallûk ederse maliki mülkünde istiklâl üzere tasarruftan men'eder."* İLHAN, Mecelle, s. 362; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20.

²¹ Mecelle madde 1193: *"Fevkaanî ile tahtaanînin sokak kapısı bir olduğu halde ikisinin sahipleri ol kapıyı müştereken isti'mal ederler. Ehadühümâ ahârı duhûl ve hurûçdan men'edemez."* İLHAN, Mecelle, s. 362; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20.

²² Mecelle madde 1206: *"İki kişi beyinlerinde müşterek olan konağı taksim ettiklerinde birinin hissesine isabet eden mahalden diğerinin makarr-ı nisvan olan mahalli görünür olsa müştereken beyinlerinde bir sûtire ittihaz etmeleri için emrolunur."* İLHAN, Mecelle, s. 368; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20.

²³ Mecelle madde 1315: *"Fevkaanîsi birinin ve tahtaanîsi diğerin mülki olan ebniye münhedim ya muhterik olsa her biri kema-fissabık ebniyesini yapar. Ehadühüma âhara mani olamaz. Ve fevkaanî sahibi tahtaanî sahibine sen ebniyeni yap ki üzerine ben de ebniyemi yapayım deyip de tahtaanî sahibi imtina' etmekle fevkaanî sahibi hâkimden izin alarak tahtaanî ve fevkaanî ebniyeyi inşâ ettikde tahtaanî sahibi hisse-i masrafını verinceye dek anı tahtaanîde tasarruftan men'eder."* İLHAN, Mecelle, s. 396; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 20.

yasaklanmıştır.²⁴ Hatta bu yasaklama kat mülkiyetinin üst hakkı olarak bile kurulamayacağı şeklindedir.²⁵

743 Sayılı MK, kat mülkiyetine ilişkin yasaklamaya gerekçe olarak bir şeye malik olan kişinin, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olması prensibini²⁶ göstermişlerdir. Bu prensibin yansıması olarak bir yere malik olan kimsenin, o yerin altına ve üstüne de malik olacağı hükmü de 743 Sayılı MK’da yer almıştır.²⁷

Kat mülkiyetine İsviçre ve Türk Medeni Kanunlarında izin verilmemesinin temel sebebi mütemmim cüz ilkesidir.²⁸ Bu ilke dışında kat mülkiyetine izin verilmemesinin diğer bir sebebi ise bütünleyici parçaların asla tabi kılınması nedeniyle sicilde sadece arazinin kaydedilmesi yoluyla düzenlenen sicil düzenine bina katlarının ayrı bir mülkiyet gibi kaydedilmesinin mümkün olmamasıdır.²⁹ İsviçre ve dolayısıyla Türkiye’de kat mülkiyeti açısından böyle düşünülmesinin

²⁴ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 9; MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 9; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 21; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423; GÖNENSAY, s. 534-535; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti, s. 308.

²⁵ 743 sayılı MK: *“Bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.”*; MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 9; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 9; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 21; Jale G. AKİPEK, Üst Hakkı Kavramı Muhtevası ve Mahiyeti, Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu’na Armağan, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972, s. 60.

²⁶ 743 Sayılı MK: *“Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütün mütemmim cüzlerine de malik olur.”*.

²⁷ 743 Sayılı MK: *“Bir arza malik olmak onu kullanmakta faideli derecede altına ve üstüne malik olmağa tazammun eder. Kanuni takyitler müstesna olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynaklara dahi şamil olur.”*; O. Gökhan ANTALYA, Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar, MÜHFHAD, C. 10, S. 1-3, 1996, s. 103.

²⁸ MARDİN, Kat Mülkiyeti, s. 9; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 7; Hasan ERMAN, Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, İstanbul 2017, s. 135; Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972, s. 65; Türk TMK 684. Maddeye göre *“bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”*.

²⁹ Nuşin AYİTER, Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı, Savaş Yayınları, Ankara, 1983, s. 129; OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 153-154.

altında yatan diğer bir sebep de Almanya'nın kat mülkiyetine izin vermemiş olmasıdır.³⁰

Ancak ilerleyen zaman içerisinde, özellikle de İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra konut sıkıntısının büyük ölçüde artması, insanlar kırsal alanlardan şehirlere doğru göçlerinin hızlanması, arsa fiyatlarının bir kişinin alamayacağı ölçüde pahalalanması gibi sebeplerle kat mülkiyetine gereksinim artmıştır.³¹ Bu sebeple medeni kanunlarında kat mülkiyetine izin vermeyen ülkeler de kat mülkiyeti kurumunu kabul etmek zorunda kalmışlardır. Nitekim İsviçre 1963 yılında medeni kanununa kat mülkiyeti başlıklı 19 madde eklemek suretiyle kat mülkiyeti kurumunu kabul etmiş ve 1.1.1965 yılında kat mülkiyeti kurumun yer aldığı kanun yürürlüğe girmiştir.³² İsviçre bu düzenlemesiyle kat mülkiyeti kurumunu kanuni olarak kabul etmekle birlikte kat mülkiyetini kat üzerinde kurulacak olan mülkiyet şeklinde düzenlememiş, kat maliklerinin taşınmazın tamamı üzerinde malik olacakları bir müşterek mülkiyet³³ olarak belirlemiştir.³⁴

³⁰ OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 154.

³¹ Ali ARCAK, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1988, s. 128; AYYILDIZ, s. 675; Ahmet Murat ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması – Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan Cilt I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 225; ESMER, s. 225-226; Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1963, s. 2; Rahmi MAĞAT, Mesken Davası ve Kat Mülkiyeti, ABD, S. 3, 1964, s. 270.

³² ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423; ERMAN, s. 135; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 38; AYİTER, s. 130; Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 18, S. 1, 1963, s. 266.

³³ “Müşterek mülkiyet, bir hak üzerinde birden çok kişinin aynı zamanda hak sahibi olması anlamında, bir (hak ortaklığı) veya (hak birliği) halidir.” Aydın AYBAY, Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi, İÜHF, C. 62, S. 1, 1966, s. 122.

³⁴ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 39; ERMAN, s. 136; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 458; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423-424; Ebru CEYLAN, İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri, İBD, C. 87, S. 2, 2013, s. 146; Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi, İÜHF, C. 25, S. 1-4, 1960, s. 172.

İsviçre'nin kat mülkiyetine yönelik düzenlemeler yaptığı tarihlerde Türk Hukuku'nda da buna yönelik düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. Ancak Türkiye'de kat mülkiyetine yönelik yapılan düzenlemeler, İsviçre'nin düzenlemesine göre farklılık içermektedir.³⁵ İsviçre, kat mülkiyetini müşterek mülkiyetin bir türü olarak Medeni Kanun içerisinde düzenlerken Türkiye'de kat mülkiyeti için ayrı bir kanun yapma yoluna gitmiştir.

Türkiye'de kat mülkiyetine yönelik ilk çalışmalar Adalet Bakanlığı'nda Prof. Dr. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu başkanlığında başlamış, 1959 yılında ise TBMM'ye sevk edilmiştir. Adalet Komisyonu tarafından kabul edilen tasarı 27 Mayıs ihtilali nedeniyle Genel Kurula gönderilmeden kadük kalmıştır.³⁶

Daha sonra Aralık 1962 tarihinde Adalet Bakanlığı'nda yine Hıfzı Veldet Velidedeoğlu başkanlığında ve Doç. Dr. Safa Reisoğlu, Yargıtay Başkanı İmran Öktem, Dr. Bülent Olçay, Eyüp Sabri Erman ve Galip Esmer'den oluşan komisyon tarafından kadük kalan tasarının yeniden gözden geçirilmesi ve gerektiği taktirde değiştirilmesine yönelik çalışmalar başlamıştır.³⁷

Bu komisyonda oy çokluğuyla³⁸ alınan karar sonrası tasarının ilk halindeki temel prensipler kabul edilerek 1963 yılında Adalet Bakanlığı'na sunulmuş, daha sonra

³⁵ ERMAN, s. 136; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 424; Aydın AYBAY, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında Düşünceler, ABD, S. 2, 1963, s. 185.

³⁶ REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 41; ESMER, s. 227; Safa REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1976, s. 25; İsmail DOĞANAY, Kapıcılık Hizmet İlişkisi Sona Erdiği Halde Kapıcı Daire veya Odasını Boşaltmayıp Orada Oturmakta İsrar Eden Kapıcıları Apartman Yöneticileri Ne Şekilde Tahliye Ettirebilirler? (Kat Mülkiyeti Kanununda Düzeltilmesi Gereken Bir Kısım Hükümler), Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara, 1972, s. 119.

³⁷ ESMER, s. 227; REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 41; İsmet SUNGURBEY, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, İÜMHAD, C. 1, S. 2, 1968, s. 149; REİSOĞLU, Yeni Gelişmeler, s. 266; DOĞANAY, s. 120.

³⁸ Komisyonda kat mülkiyetine esas alınması gereken fikirler tartışılmış, Hıfzı Veldet Velidedeoğlu *"başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, depo gibi bağımsız bölümlerin müstakil mülkiyete konu olması, kat mülkiyeti kütüğünde her bağımsız bölüme ayrı bir sayfa açılması ve arsa payının bağımsız bölüme bağlanması"* görüşünü savunmuş, buna karşılık Reisoğlu ise İsviçre'nin yaptığı düzenleme gibi *"kat mülkiyetinin, müşterek mülkiyet paylarının, her paydaşa yapının kat, daire gibi bir bağımsız bölüm, üzerinde münhasır istifade hakkı verecek şekilde tesis edilmesiyle kurulması; bu surette kat*

TBMM'ye sevk edilmiştir. TBMM, bazı ufak değişiklikler yaptıktan sonra 23.6.1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nu³⁹ kabul etmiş ve 2.1.1966 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Doktrinde kat mülkiyetinin TMK'nın içerisinde düzenlenmeyip ayrı bir kanun olarak düzenlenmesine bazı eleştiriler getirilmiştir. Buna göre KMK'nın bağımsız bölümleri müstakil bölüm olarak kabul etmesi TMK'da yer alan bütünleyici parça ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca bağımsız bölümlere müstakil olarak ayrı mülkiyet hakkı tanınırken ortak yerlere paylı mülkiyet hükümlerinin uygulanması iki farklı mülkiyet türünün benimsenmesi olmaktadır ve bu durum mevcut hukuk anlayışıyla uyumamaktadır.⁴⁰

Doktrinde yer alan diğer bir görüş ise tapu kütüğünde katlara ayrı bölüm açılmayıp, kattan yararlanma hakkı sağlayan paylı mülkiyet paylarına ayrı sayfa açılmasının doğru olacağı yönündedir. Bu görüşe gerekçe olarak da nelere ayrı sayfanın açılacağına TMK'da düzenlenmiş olması gösterilmektedir. Dolayısıyla İsviçre TMK'da düzenlendiği gibi paylara ayrı sayfa açılması TMK'ya daha uygun ve daha doğru bir düzenleme olacaktır.⁴¹

KMK, yürürlüğe girdiği tarih olan 2.1.1966 tarihinden itibaren birçok kez değişikliğe uğramıştır. Bunlar sırasıyla 1166 Sayılı 1969 tarihli değişiklik⁴², 2814

mülkiyetine çevrilmiş her müsterek mülkiyet payına, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sahife açılması; bu sahilelerde arsa payının kanunî muhtevasını teşkil eden münhasır istifade hakkına konu olan bağımsız bölümlerin gösterilmesi." fikrini savunmuştur. Tartışma sonucu Hıfzı Veldet Velidedeoğlu'nun görüşü kabul edilmiş ve çalışmalar bu yönde ilerlemiştir. REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, s. 41-42; Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında, İÜHFİM, C. 29, S. 4, 1963, s. 1019-1020.

³⁹ 634 Sayılı KMK, RG. 2.7.1965, S. 12038.

⁴⁰ REİSOĞLU, İnceleme, s. 145 vd.; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya hukuku, s. 459; ESMER, s. 227-228; REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 25-26; OĞUZMAN, Tahlil, s. 177-178; OĞUZMAN, Tasarı, s. 1026.

⁴¹ OĞUZMAN, Tahlil, s. 178; REİSOĞLU, İnceleme, s. 148; OĞUZMAN, Tasarı, s. 1025.

⁴² RG. 9.5.1969, S. 13194.

Sayılı 1983 tarihli deęişiklik⁴³, 3227 Sayılı⁴⁴ 1985 tarihli değişiklik, 3770 Sayılı 1992 tarihli deęişiklik⁴⁵, 5711 Sayılı⁴⁶ 2007 tarihli değişiklik, 5912 Sayılı 2009 tarihli değişiklik, 7099 Sayılı 2018 tarihli⁴⁷ değişikliklerdir. Bunların yanında 431 Sayılı Kanun Hükmündeki Kararname⁴⁸ ile de değişiklik yapılmıştır.⁴⁹

⁴³ RG. 14.4.1983, S. 18018.

⁴⁴ Bu değişiklik ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na devre mülk sistemi eklenmiştir. RG. 25.6.1985, S. 18792.

⁴⁵ RG. 11.2.1992, S. 21139.

⁴⁶ Bu değişiklik ile toplu yapı kavramı kanuna eklenmiş ve toplu yapılara ilişkin hükümler düzenlenmiştir. RG. 28.11.2007, S. 26714.

⁴⁷ RG. 10.3.2018, S. 30356.

⁴⁸ RG. 13.2.1991, S. 20785.

⁴⁹ Selahattin Sulhi TEKİNAY, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 3; ERMAN, s. 135; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459; İpek SAĞLAM, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1351.

2. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI, KONUSU VE UYGULAMA ALANI

2.1 Kat Mülkiyetinin Tanımı

KMK 1. maddeye göre; “*tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan bölümleri üzerinde, o gayrimenkulün maliki ve ortak malikleri tarafından bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.*” Taşınmaz maliki veya ortak malikler tarafından, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan bağımsız bölümlerinde kurulan bağımsız mülkiyet hakkına “kat mülkiyeti” denir.⁵⁰ Bağımsız bölümde kurulan kat mülkiyetine bağımsız bölümün malikinin sahibi olduğu arsa payı ve ortak yerler üzerinde sahip olunan müşterek mülkiyet payı da bağlanmaktadır. Dolayısıyla kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde kendi başlarına mülkiyet haklarına sahipken arsa ve ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet hakkına da sahip olmaktadır.⁵¹

KMK’nın 1. maddesinin 1. fıkrasında yapılan tanımlamaya göre, bir taşınmazda pay sahibi olunmadan, taşınmaz üzerindeki yapının bağımsız bölümlerinden herhangi birinde kat maliki olmak imkansızdır. Arsa üzerindeki paylı mülkiyet ile yapının bağımsız bölümleri üzerindeki mülkiyet birbirine bağlıdır.⁵² Kat

⁵⁰ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku Güncellenmiş 7.baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 50; ERMAN, s. 136; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 425; AYİTER, s. 130; Gürsel Öcal DÖRTGÖZ, Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2010, s. 25; ARCAK, s. 129; GÖNENSAY, s. 536; Mehmet ŞENGÜL, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, Legal Kitabevi, İstanbul, 2010, s. 23-24; Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kat Mülkiyeti Kanunu Hakkında İzahname, 1965, s. 754-755.

⁵¹ ERMAN, s. 136; A. Lale SİRMEN, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 448; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460-461; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 427; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 24.

⁵² ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 427; Tekinay’a göre KMK’nın 1. maddesinin 1. fıkrasında yer alan tanımда kat mülkiyetinin “bağımsız mülkiyet hakkı” olduğundan söz edilmesi isabetli sayılamaz. Yine Kanundaki tanımда “müşterek malikler” denilecek yerde “ortak malikler” denilmiş olması yanlışlık eserdir. Zira “ortaklık” iştirak halinde mülkiyete özel bir kavramdır. Paylı mülkiyette paydaşlar

mülkiyetinin en önemli özelliği budur. Bağımsız bölümler mülkiyet payları olmadan kazanılamaz ve ancak mülkiyet paylarıyla beraber devredilebilmektedir.⁵³

2.2 Kat Mülkiyetinin Konusu

KMK'nın 1. maddesine göre kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapı üzerinde kurulabilmektedir. Kat mülkiyetinden bahsedilebilmesi için yapının ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli bölümlerinin bulunması gerekmektedir. Aksi takdirde kat mülkiyeti söz konusu olamayacaktır. Dolayısıyla kat mülkiyetinin konusu, tamamlanmış bir yapıda mağaza, depo, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerdir.⁵⁴

2.3 Kat Mülkiyetinin Uygulama Alanı

Bir yapıda kat mülkiyetinin kurulabilmesi belli başlı şartların varlığında mümkün olmaktadır. Bu şartlar şunlardır:

- Yapı veya yapılar bir arsa üzerinde bulunmalıdır.
- Yapıların tamamı kargir⁵⁵ olmalıdır.
- Yapılar tamamlanmış olmalıdır.
- Yapılarda bulunan bütün bağımsız bölüm veya bölümler tek başına kullanılmaya elverişli olmalıdır.⁵⁶

arasında, aynı şeye birlikte malik olmaktan başka bir hukuki ilişki yoktur. Herhalde müşterek(paylı) mülkiyetin doğumu, paydaşlar arasında bir ortaklık ilişkisinin kurulmasına bağlı değildir. TEKİNAY, s.4.

⁵³ SİRMEN, s. 449; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 462; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 427.

⁵⁴ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 425; Yıldırım KESER, Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim, Bilge Yayınevi, Ankara, 2006, s. 16; ARCAK, s. 129; Safa REİSOĞLU, Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara, 1966, s. 23; İzahname, s. 755.

⁵⁵ Taş veya tuğladan imal edilmiş yapılara kargir yapı denilmektedir. Eğer yapı ahşaptan yapılmışsa kargir yapı sınıfına girmemektedir.

⁵⁶ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 425.

2.3.1 Yapıların Bir Arsa Üzerinde Bulunması

634 sayılı KMK hazırlanırken, tek parsel ve tek yapı düşüncesi hakim olmuştur. Ancak şehirlerdeki nüfusun hızla artmasıyla beraber parseller üzerindeki yapılar, birden çok bağımsız bölümü kapsayacak şekilde blok yapılara dönüşmüştür. Dolayısıyla altyapı ve tesisleri ortak olarak kullanan birden çok blok yapının aynı parsel üzerinde kurulması sonucu doğmuştur. Bu durum, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken benimsenen tek parsel ve tek yapı düşüncesine uygun olmadığından kanun koyucu, oluşabilecek sorunlara çözüm getirmek amacıyla 13.4.1983 gün ve 2814 sayılı kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu'na Ek 3. maddeyi eklemiş ve aynı parselde yer alan birden çok yapıları da kat mülkiyeti kapsamına almıştır.⁵⁷

Şehirlerdeki nüfus artışının sonucu olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen bu hüküm, mevcut sorunları kısmen azaltmış olsa da zamanla bir arsa üzerinde birden çok yapı kavramı sınırı da aşılmış ve birden çok parsel üzerinde yapılan toplu yapılar ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarak 634 sayılı KMK'ya 5711 sayılı kanunla “*Dokuzuncu Bölüm*” adı altında “*Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler*” kısmı eklenmiş ve toplu yapılar da kat mülkiyeti kapsamına girmiştir.⁵⁸

Bu düzenlemeler sonucunda günümüzde kat mülkiyeti bir parsel, toplu yapılar ise bir ya da birden çok imar parseli üzerinde kurulabilir.⁵⁹ Ancak toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik ve komşu olmaları gerekmektedir. Bu parseller arasında kalan ve imar planına göre meydan, yeşil alan, park vb. gibi kamuya ayrılmış alanlarda ise bu koşul aranmaz.⁶⁰

⁵⁷ ARCAK, s. 129-130; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 426; Seda ÖKTEM ÇEVİK, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, 2010, s. 13.

⁵⁸ ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 26; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 426; ÖKTEM ÇEVİK, s. 15.

⁵⁹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 426; ŞENGÜL, Toplu Yapı, s. 48.

⁶⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 21.

Toplu yapı birden çok imar parselini kapsadığı takdirde, toplu yapı kapsamındaki parseller bir bütün olarak toplu yapıyı oluşturduğu için tek başına bir parsel üzerinde toplu yapı hükümlerine göre kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.⁶¹

2.3.2 Yapıların Tamamının Kargir Olması

KMK'ya göre, kat mülkiyetinin kurulabilmesi için yapının tamamının kargir olması gerekmektedir. Aksi takdirde kat mülkiyetinin kurulması mümkün olmayacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. maddesinde *“tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.”* hükmü açıkça belirtilmiştir. Bu nedenle üzerinde kat mülkiyeti kurulmak istenen yapının kargir olup olmadığı iyi belirlenmelidir. Tamamen veya kısmen ahşap olan yapılar kargir sayılmayacağından dolayı bu yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacaktır.⁶² Kurulduğu takdirde ise kat mülkiyeti iptal edilmeli ve yapı paylı mülkiyete geçirilmelidir.⁶³

2.3.3 Yapıların Tamamlanmış Olması

Kat mülkiyeti kurulabilmesinin diğer bir şartı da taşınmaz üzerindeki yapı veya yapıların tamamlanmış olmasıdır. Yapı veya yapıların tamamlanmış sayılabilmesi için yapı kullanma belgesinin alınması gerekir.⁶⁴ 3194 sayılı İK'nın 30. maddesinde *“yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılması için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; kullanma ruhsatı alınması mecburidir.”* denilmektedir. Aynı kanunun 31. maddesinde ise yapının

⁶¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 51; ÖKTEM ÇEVİK, s. 22.

⁶² Ali Haydar KARAHACIOĞLU ve Mehmet ALTIN, Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara, 1996, s. 62; ARCAK, s. 132; A. Nevzat ODYAKMAZ, Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları, Yasa Yayınları, İstanbul, 1979, s. 35-36; İzahname, s. 757; *“Yapının tamamının kargir olması gerekmesinden anlaşılması gereken yapının duvarlarının kargir olmasıdır. Duvarları kargir olmak şartıyla çatının ahşap olması veya kargir duvarların ahşapla süslenmiş olması kat mülkiyetinin kurulmasına engel teşkil etmeyecektir.”* DÖRTGÖZ, s. 89.

⁶³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 52.

⁶⁴ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 62; ARCAK, s. 130.

tamamlanma zamanına açıklık getirmektedir. İK⁶⁵ 31. maddeye göre “*inşaatin bitme günü kullanma izninin verildiği tarihtir.*”

KMK ve İK’da açıkça belirtildiği üzere bir yapının ve içindeki bağımsız bölümlerinin yapımı tamamlanmadıkça, yapının tamamına kullanma izni verilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla yapının tamamı için kullanma izin belgesi alınmadan kat mülkiyetine geçirilmesi de mümkün olmayacaktır.⁶⁶

Kullanılmaya elverişli olan bölümlerden herhangi birinin yapımı bitmiş ve kullanma izni alınmış olsa dahi, yapıda kat mülkiyetine geçilmesi mümkün olmayacaktır. Bu durum, KMK’nın 10. maddesinin 2. fıkrasında şu şekilde belirtilmektedir: “*Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.*”⁶⁷

Toplu yapılarda ise kat mülkiyeti kurulabilmesi için bütün yapının tamamlanmış olması şartı aranmaz. KMK’nın toplu yapılara ilişkin özel hükümler kısmında yer alan 66. madde 2. fıkrada “*Yapılar tamamlandıkça tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine dönüştürülebilir.*” ifadesi kullanılarak bu durum belirtilmiştir.⁶⁸ Ancak daha önce de belirttiğimiz gibi toplu yapılarda her imar parseli, kat mülkiyetinin kurulmasında ayrı ayrı dikkate alınır. Yani toplu yapının birden fazla imar parselini içerdiği durumlarda, tamamlanan kısım hakkında toplu yapı hükümlerine bağlı olarak kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.⁶⁹

⁶⁵ 3194 Sayılı İmar Kanunu, RG. 9.5.1985, S. 18749.

⁶⁶ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 438; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 62; ARCAK, s. 130.

⁶⁷ DÖRTGÖZ, s. 88; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; Abdulkadir ARPACI, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu Devre Mülk Sistemi, Temel Yayınevi, İstanbul, 1987, s. 20.

⁶⁸ Etem Saba ÖZMEN, Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu ve Yatay Kat İrtifakında Doğurduğu Sorunlar, TBBD, 1992/2, s. 183; DÖRTGÖZ, s. 186; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 34-35.

⁶⁹ DÖRTGÖZ, s. 186; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 53.

2.3.4 Yapılarda Bulunan Bütün Bağımsız Bölüm veya Bölümlerin Tek Başına Kullanılmaya Elverişli Olması

Kat mülkiyetinin kurulabilmesinin şartlarından biri de yapıda bulunan bağımsız bölümün tek başına kullanılmaya elverişli olmasıdır. Bağımsız bir bölümün tek başına kullanılıp kullanılamayacağı o bölümün özelliğine göre belirlenmelidir.⁷⁰ Burada önemli olan bağımsız bölümün kullanılırken yapıdaki diğer bağımsız bölümlerden ayrı olarak tek başına kullanılabilir olmasıdır. Tek başına kullanılmaya elverişlilik, bağımsız bölümü kullanırken başka bir bağımsız bölümü kullanma gereksinimi duyulmamasıdır. Örneğin başka bir bölümden geçilmeksizin ulaşılma imkanı olmayan bölüm hakkında tek başına kullanılmaya elverişli olduğundan bahsedemeyiz. Dolayısıyla bu bölüm bağımsız bölüm niteliğinde olmayacağından ötürü bu bölüm üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacaktır.

⁷⁰ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 425.

3. KAT MÜLKİYETİ İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

KMK 2. maddede kat mülkiyetine ilişkin temel kavramlar tanımlanmıştır. Kanun'da bu tanımlamaların bulunmasındaki amaç, kanunla beraber gelen kavramların açıklanmasına ihtiyaç duyulmasıdır.⁷¹

3.1 Anataşınmaz

Anataşınmaz, KMK'da “kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü” olarak tanımlanmaktadır. Ancak Tekinay'a göre bu tanımlama doğru değildir. Kat mülkiyetine konu olan şey anataşınmaz değil, bağımsız bölümlerdir. Anataşınmaz ise bağımsız bölümler dahil olmak üzere, ortak yerler ve varsa eklentilerden oluşan bir bütündür.⁷² Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulabilen bir mülkiyet hakkıdır. Anataşınmazın kat mülkiyetine konu olması söz konusu değildir. Dolayısıyla üzerinde kat mülkiyeti kurulabilecek olan bağımsız bölümler haricinde anataşınmazın tümü için bu ifadeyi kullanmak doğru olmayacaktır. Kanunda yer alan bu tanım, kanun koyucunun kullandığı kavramlara gösterdiği özensizlik sonucu ortaya çıkan bir eksikliklerdir.⁷³ Tekinay'a göre, “Üzerinde veya içinde bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın tümüne anagayrimenkul denir.” tanımının kullanılması daha doğru olurdu.⁷⁴ Diğer bir tanıma göre ise anataşınmaz, üzerinde kat mülkiyeti kurulan ya da kurulmuş olan yapı veya yapıların yer aldığı parsellerden oluşan bir bütündür.⁷⁵

⁷¹ KESER, s. 17; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 66.

⁷² TEKİNAY, s. 10; SİRMEN, s. 448; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; A. Nevzat ODYAKMAZ, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Sebil Matbaacılık, 1975, s. 13.

⁷³ Şerife AKSAN NAR, Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Üniversitesi SBE, Erzincan, 2013, s. 18.

⁷⁴ TEKİNAY, s. 10.

⁷⁵ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459.

3.2 Anayapı

Anayapı, anataşınmaz üzerinde yer alan esas yapı kısmıdır.⁷⁶ Kanunda yer alan bu tanımdan yola çıkıldığında anayapı denilince anlaşılması gereken, anataşınmaz üzerinde yer alan ve bağımsız bölümleri içeren asıl yapı veya yapılardır.⁷⁷ Kanun koyucu bu şekilde anayapıyı, asıl yapı dışında kalan eklentilerden ayırmak istemiştir.⁷⁸

3.3 Bağımsız Bölüm

KMK’da yer alan tanıma göre, anataşınmazın tek başına kullanılmaya elverişli olan ve bu kanun hükümlerince bağımsız mülkiyete konu olabilen bölümlerine bağımsız bölüm denir.⁷⁹

Kanun, bağımsız bölümün daha iyi tanımlanabilmesi için bu tanım dışında daha geniş bir tanıma yer vermiştir. Buna göre, *“tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo gibi başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her birine bağımsız bölüm denir.”*

Bu tanıma göre, kat mülkiyetinin konu olabilmesi için bağımsız bölümler, yapımı tamamlanan ve tümü kargir olan bir yapının içinde bulunması gerekir. Ayrıca bu bağımsız bölümlerin başlı başına kullanılmaya da elverişli olması gerekmektedir. Aksi taktirde bağımsız bölümden ve dolayısıyla kat mülkiyetinden bahsetmemiz mümkün olmayacaktır.⁸⁰

⁷⁶ SİRMEN, s. 448; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 13; ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 22.

⁷⁷ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; KESER, s. 17.

⁷⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 67.

⁷⁹ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459; SİRMEN, s. 448; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 13; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 428; ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 22-23.

⁸⁰ DÖRTGÖZ, s. 29; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, S. 463; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 428.

3.4 Eklenti

Doğrudan doğruya bağımsız bölüme özgülenen ve bağımsız bölümün dışında kalan yerlere eklenti denilmektedir.⁸¹ Buna göre eklenti, bağımsız bölümün içinde yer alamaz.⁸² Bağımsız bölümün dışında yer alıp doğrudan doğruya bağımsız bölüme özgülenen kömürlük, garaj, su deposu, su saati yuvaları gibi eklentiler, o bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılırlar ve bağımsız bölümün maliki de eklentilerin tek başına maliki olur.⁸³ KMK 6. maddede belirtilen bu örnekler hakkında mütemmim cüz ifadesinin kullanılması yerinde olmamaktadır. Nitekim mütemmim cüz ifadesinin tanımı Medeni Kanun'a göre *“yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”* Dolayısıyla bağımsız bölüm ile maddi olarak bir bağlantısı olmayan yerlerin mütemmim cüz sayılması teknik olarak mümkün olmamaktadır.⁸⁴

Eklentiler, anayapının bulunduğu zeminde olmak zorunda değildir. Anayapının bulunduğu zeminin dışında da bulunmaları mümkündür.⁸⁵

Bir bağımsız bölüme özgülenen eklenti veya eklentiler, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmelidir. Nitekim bu durum, bağımsız bölüm ile eklenti arasındaki tahsis ilişkisinin kurucu şartıdır.⁸⁶ Ayrıca eklenti, hangi bağımsız bölüme özgülendiyse, bunun kat mülkiyetinin kurulmasına yönelik olan resmi

⁸¹ ERMAN, s. 137; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 459; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 428;

ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 13-14.

⁸² A. Nevzat ODAYAKMAZ, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1992, s. 11.

⁸³ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 464; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 429.

⁸⁴ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 464; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 429; AKİPEK, Zilyetlik, s. 69.

⁸⁵ Mustafa Reşit KARAHASAN, Kat Mülkiyeti Hukuku, Birinci Cilt, Arıkan Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2008, s. 62.

⁸⁶ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 429; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 62.

senette gösterilmesi gerekmektedir. Eklentinin bağımsız bölüme bağlanması sonucunda eşyaya bağlı borç ilişkisi de kurulmuş olmaktadır.⁸⁷

Bir bağımsız bölümde birden fazla eklenti bulunması mümkündür. Dolayısıyla bağımsız bölümün maliki birden fazla eklentinin de maliki olabilir. Ancak bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme özgülenip özgülenmeyeceği konusu doktrinde tartışmalıdır.⁸⁸ KMK’da bağımsız bölümler ile eklentiler arasındaki bağlantıyı düzenleyen 6. madde hükmüne göre, eklentilerin doğrudan doğruya tek bir bağımsız bölümün kullanımına özgüleneceği ve o bağımsız bölümün bütünleyici parçası olacağı, bu eklenti veya eklentilere de özgülendiği bağımsız bölüm malikinin malik olacağı şeklinde bir anlatıma yer verilmiştir.⁸⁹ Dolayısıyla bu tanımdan yola çıkılarak eklentinin, birden çok bağımsız bölüme değil, tek bir bağımsız bölüme özgülenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.⁹⁰ Uygulamaya baktığımızda bir eklentinin tek bir bağımsız bölüme özgülenmediği, birden fazla bağımsız bölüme bağlandığını ve bu eklentinin her bir bağımsız bölüm için tapuda beyanlar kısmına şerh edildiği görülmektedir. Bu uygulama, kanunun sözüne aykırı olmakla birlikte yaşamın normal akışına ve gereklerine uygun olduğu söylenmektedir.⁹¹

KMK 6. maddede eklentiler, özgülendiği bağımsız bölümün bütünleyici parçası kabul edilmektedir. Dolayısıyla özgülendiği bağımsız bölümden ayrı olarak eklenti üzerinde tasarruf yapılamaz. Bu durum, bütünleyici parça sayılmanın doğal bir sonucudur.⁹²

3.5 Kat Mülkiyeti

KMK’da “*bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti*” denilmektedir. Buna göre kat mülkiyetinin temelini bağımsız bölümler

⁸⁷ ERMAN, s. 137; SİRMEN, s. 450; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 464; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 429.

⁸⁸ Detaylı bilgi için bkz.: KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 64 vd.

⁸⁹ 68; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 64.

⁹⁰ KESER, s. 17; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 68.

⁹¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 68; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 65.

⁹² KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 62; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 429.

oluşturmaktadır. Dolayısıyla bağımsız bölümün olmadığı durumlarda kat mülkiyetinden bahsetmemiz mümkün olmayacaktır. Kanun koyucu, KMK'nın 1. Maddesinde, tamamlanmış ve tamamı kargir olan bir yapıda bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümlerin her birini ayrı ayrı taşınmaz olarak değerlendirmiş ve her biri üzerinde maliklere bağımsız mülkiyet hakkı vermiştir.⁹³ Ayrıca kanun koyucu KMK madde 13'te bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğünde ayrı ayrı sayfalara malikleri adına tescil edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bu hüküm bağımsız bölümlerin her birinin taşınmaz olarak değerlendirilmesi ve her biri üzerinde maliklere bağımsız mülkiyet hakkı verilmesi olgusunu doğrulamaktadır.⁹⁴

KMK madde 3, kat mülkiyetinin özgün bir tanımını yapmaktadır. KMK madde 3'te *"Kat mülkiyeti, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir."* denilmektedir.⁹⁵ Dolayısıyla kat mülkiyeti için, ortak yerlerle bağlantılı ve kendine has özelliği olan özel bir mülkiyet çeşididir diyebiliriz.

KMK'da belirtilen tanımlar ve açıklamalar neticesinde genel ve geniş bir tanım yapacak olursak, kat mülkiyeti; tümü kargir olan ve tamamlanmış bir yapıda, bağımsız ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan bölümler üzerinde kurulan, arsa payı ve anataşınmazın ortak yerleriyle bağlantısı bulunan, taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından kanun hükümlerine göre kurulan ve kendine has özelliği olan özel bir mülkiyet çeşididir.

3.6 Kat Maliki

Anataşınmazdaki bağımsız bölümün maliki olan ve onunla bağımlı biçimde haklarını kullanabilen kişiye kat maliki denir.⁹⁶ Diğer bir ifadeyle kat mülkiyeti hakkına sahip olan kişilere kat maliki denilmektedir. Kat mülkiyeti ile ilgili

⁹³ SİRMEN, s. 448; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 69.

⁹⁴ KESER, s. 17; ARPACI, Murat, s. 227.

⁹⁵ SİRMEN, s. 448; ARPACI, Murat, s. 226.

⁹⁶ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; SİRMEN, s. 448; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 13.

haklar, yükümlülükler ve kat mülkiyeti ile ilgili her türlü düzenleme kat malikine bağlı olarak düzenlenmiştir.⁹⁷

3.7 Kullanma Hakkı

KMK m. 2 ye göre kat maliklerinin, paydaş oldukları ortak yerlerden faydalanma hakkına kullanma hakkı denilmektedir. Kat malikleri, anataşınmazdaki tüm ortak yerlerden arsa payları oranında kullanma hakkına sahiptirler.⁹⁸

Kullanma hakkı, maddedeki tanımdan da anlaşılacağı gibi ortak yerler ile ilgili bir kavramdır. Bağımsız bölümler üzerindeki kullanma hakkını kapsamamaktadır.

Kullanma hakkı, kişiye özel olmayıp bütün kat maliklerine tanınan bir hak olduğu için TMK'daki intifa hakkı niteliğinde değildir. KMK'da tanınan özel bir haktır.⁹⁹

3.8 Arsa Payı

Arsa payı, kat mülkiyetinin kurulacağı arsada bağımsız bölümlere tahsis edilmiş olan ortak mülkiyet payıdır.¹⁰⁰ Anataşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmadan önce arsa payı mevcuttur.¹⁰¹

Kat mülkiyetinin kurulması sırasında her bir bağımsız bölüme arsa payı verilmektedir. Bağımsız bölüme bağlı olarak verilen bu arsa payının anataşınmazda mevcut olarak bulunan müşterek mülkiyet payı ile orantılı olması gerekmemektedir. Bu durumda yapılan paylaşırma, bedel farkı göz önüne alınmaksızın yapılan bir paylaşırmadır.¹⁰²

⁹⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 70.

⁹⁸ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460.

⁹⁹ Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, Türk Medeni Hukuku, İstanbul, 1963, s. 366.

¹⁰⁰ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 14; Erkan ALPÖĞÜNÇ, Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası, TBBD, 2010(89), s. 493.

¹⁰¹ DÖRTGÖZ, s. 43; A. Nevzat ODYAKMAZ, Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası, Kat Malikleri-Yöneticiler- Kiracılar ve Kapıcılar Bakımından Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1984, s. 40.

¹⁰² DÖRTGÖZ, s. 43.

Kat mülkiyeti kurulurken bağımsız bölüme bağlanacak olan arsa payı ve bu arsa payının değerinin gösterilmesi zorunludur. Bu değer, bağımsız bölümün değeriyle orantılı olmalıdır.¹⁰³ Ayrıca bu durum mimari projede de gösterilmek zorundadır.¹⁰⁴

Kat mülkiyeti kurulmadan önce arsa payı mevcut olmakla birlikte kat mülkiyeti kurulduktan sonra arsa payı açıkta bırakılmamalı, bütün arsa payları kat mülkiyetine bağlanmış olmalıdır.¹⁰⁵

Arsa payı, bağımsız bölüm ile beraber devredilmektedir. Bağımsız bölümden ayrı olarak arsa payının devri veya miras yoluyla başkasına geçmesi mümkün olmamakla birlikte bağımsız bölümden ayrı olarak herhangi bir hakla kayıtlanması da mümkün değildir.¹⁰⁶

¹⁰³ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 10; ARCAK, s. 146; Mehmet Serkan ERGÜNE, Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar, İÜHFM, C. 66, S. 1, 2008, s. 282;

ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Yasası, s. 40.

¹⁰⁴ ALPÖĞÜNÇ, s. 494; DÖRTGÖZ, s. 43.

¹⁰⁵ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 11; DÖRTGÖZ, s. 43; ALPÖĞÜNÇ, s. 494; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Yasası, s. 42-43.

¹⁰⁶ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 11; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Yasası, s. 42.

4. ORTAK YERLER

4.1 Genel Olarak

KMK 2. maddede ortak yerlerin tanımı yapılmaktadır. Buna göre ortak yer, *“anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalan, korunma, ortaklaşa kullanma ve yararlanmaya yarayan yerler”* olarak tanımlanmıştır.

Tanımdan anlaşıldığı üzere ortak yerler, bağımsız bölümün dışında kalan yerlerdir. Ancak bağımsız bölümleri içinde de ortak yer sayılabilecek yerlerin olabileceği kabul edilmelidir. KMK 4. maddede¹⁰⁷ kanun gereği ortak yer sayılabilecek yerler belirtilmiştir. Buna göre binanın taşıyıcı kolonları, temelleri, duvarları gibi yerler ortak yer sayılmaktadır. Dolayısıyla bu gibi yerler bağımsız bölümün içerisinde yer alsa bile ortak yer sayılmaktadır.¹⁰⁸ Ayrıca ortak yerlere özgü olan kullanma, koruma ve yararlanma kavramları, 4. maddede sayılan ortak yerler açısından da değerlendirilmeli ve bu sebeple geniş yorumlanmalıdır.¹⁰⁹

¹⁰⁷ KMK m. 4: *“Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

- a) *Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,*
- b) *Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,*
- c) *Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.”.*

¹⁰⁸ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; SİRMEN, s. 449.

¹⁰⁹ DÖRTGÖZ, s. 50; ARCAK, s. 170; Günseli KAŞIKÇI, Toplu Yapıların Denetimi, Legal Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 30.

Ayrıca KMK 4. maddede ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceğinden de bahsedilmektedir. Ancak burada kastedilen sözleşme, kat mülkiyeti kurulurken tapu memurunun düzenlemiş olduğu resmi senettir.¹¹⁰ Bu sözleşmeyle başlı başına kullanılabilecek bağımsız bölümleri de ortak yer olarak belirleyebileceklerdir. Bu durumda ortak yerin projede açıkça gösterilmelidir. Ayrıca proje ile sözleşmenin birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir. Aksi takdirde bir uyumsuzluk durumu söz konusu olduğunda belediye'deki onaylı proje göz önünde bulundurulacak ve ortak yer hususunda proje dikkate alınacaktır. Eğer ortak yerler onaylı projede gösterilir ancak sözleşmede belirtilmezse, herhangi bir anlaşmazlıkta yine proje dikkate alınacaktır.¹¹¹

Ayrıca KMK 4. maddede belirtilen ve kanun koyucu tarafından ortak yerlerin unsurlarını barındırıp barındırmadığına bakılmaksızın doğrudan ortak yer olarak belirtilen yerler, bağımsız bölümlerin özelliklerini taşıyabilir bunlar üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacaktır.¹¹²

Kanunda bahsedilen ifadede ortak yer denilse bile bu kavramdan yalnızca “yer” olması gerektiği anlamı çıkarılmamalıdır. Ortak yer tanımında yer alan korunma, yararlanma ve ortaklaşa kullanma ifadelerinden yola çıkılarak bu tanıma uyan her şey ortak yer sayılmalıdır.¹¹³ KMK madde 4’te sayılan ortak yerlerden bazıları¹¹⁴ bu ifadeyi desteklemektedir.¹¹⁵

Gelirlerinin ortak giderler için harcanması amacıyla veya farklı bir amaçla kullanılmak üzere ortak yararlanmaya tahsis edilmiş olan bağımsız bölümler ortak yer sayılmamaktadır. Bu şekilde tahsis edilen bağımsız bölümler, malik hanesinde bu bağımsız bölümden yararlanan bağımsız bölümleri numaraları yazılarak kat

¹¹⁰ SİRMEN, s. 449; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 464; Alper AKSU, Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 12.

¹¹¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 106.

¹¹² OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 464; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430.

¹¹³ ERMAN, s. 137; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; SİRMEN, s. 449; KAŞIKÇI, Günseli, s. 30; AKSU, s. 15.

¹¹⁴ “KMK madde 4’te telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler gibi nesneler ortak yer sayılmaktadır.”

¹¹⁵ AKSU, s. 15.

mülkiyeti kütüğüne kaydedilir. Bu durum bağımsız bölümlerin beyanlar kısmında gösterilir. Bu şekilde tahsis edilen bağımsız bölümlerde eşyaya bağlı olarak paylı mülkiyet ilişkisi kurulabilir.¹¹⁶

4.2 Ortak Yerlerin Unsurları

KMK 2. maddede ortak yerlerin tanımı yapılmış ve 4. maddede ortak yer sayılan bazı yerler belirtilmiştir. 2. maddedeki tanım ve 4. maddede belirtilen yerler birlikte değerlendirildiğinde ortak yer için gerekli unsurları tespit etmiş oluruz. KMK 2. maddede ortak yerin, bağımsız bölümün dışında kalan ve korunma, ortaklaşa kullanma ve yararlanmaya yarayan yerler olduğu belirtilmiştir. Bu tanımdan yola çıkılarak ortak yerlerin unsurları için belirtilen ilk şart bağımsız bölümün dışında bulunmasıdır.¹¹⁷ Diğer bir unsur ise bu yerin korunma, ortaklaşa kullanma veya yararlanmaya yaramasıdır. Ortak yer için gereken son unsur ise bu yerin korunma, ortaklaşa kullanma veya yararlanma için gerekli olmasıdır.

4.2.1 Bağımsız Bölüm Dışında Bulunma

KMK 2. maddeye göre anataşınmazda bağımsız bölümün dışında kalan yerler ortak yer olarak adlandırılmaktadır. Ancak KMK 4. maddede belirtilen ortak yerlerden bazıları bağımsız bölümün dışında olma şartını karşılamamaktadır. Örneğin duvarlar, tavan ve taban gibi yerler 4. maddede ortak yer olarak sayılmakla birlikte bağımsız bölümün içerisinde yer almaktadır. Dolayısıyla ortak yerin ilk unsuru olan bağımsız bölümün dışında bulunma şartı burada mümkün olmamaktadır. KMK 2. ve 4. madde birlikte değerlendirildiğinde ortak yerin bağımsız bölümün dışında bulunması gerektiği şartının aslında bir zorunluluk olmadığı, ancak tanımda bu şekilde yer verildiği görülmektedir.¹¹⁸

¹¹⁶ SİRMEN, s. 449.

¹¹⁷ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430.

¹¹⁸ SİRMEN, s. 449; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; Odyakmaz'ın tanımına göre ortak yer, anataşınmazda bağımsız bölümler arasında kalan yerlerdir. ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Yasası, s. 85.

4.2.2 Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanmaya Yaraması

KMK 2. maddede belirtilen tanımda bir yerin ortak yer sayılması için gereken diğer bir unsur da yerin korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yaramasıdır.¹¹⁹

KMK'da bu kavramlarla ilgili herhangi bir tanım bulunmamaktadır ve neyin amaçlandığı açık değildir. Korunma kavramında anlaşılması gereken iki farklı durum olabilir.¹²⁰ Bunlardan ilki korunmanın anataşınmaz açısından gerekli olmasıdır. Diğer durum ise ortak yerin kat maliklerinin korunması için gerekli olmasıdır. Bu iki farklı durumun ortaya çıkmasındaki temel neden ortak yer sayılan yerlerin bazılarının anataşınmazın korunmasını sağlaması, bazılarının ise kat maliklerinin korunmasını sağlamasıdır. Örneğin ortak yer sayılan yerlerden olan taşıyıcı kolonlar veya duvarlar anataşınmazın korunmasını sağlarken¹²¹, yangın merdivenleri, sığınak gibi ortak yerler kat maliklerinin korunması içindir.¹²² Bu sebeple korunma kavramının hangi anlamda kullanıldığı açık olmamakla birlikte KMK 4. maddede sayılan ortak yerlere baktığımızda korunmanın hem anataşınmaz hem de kat malikleri açısından sağlanması gerektiği sonucuna varabiliriz.

Ortak yerlerin unsurlarından ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yaramasını kavramlarının tam olarak anlaşılabilmesi için bakmamız gereken husus KMK 16. maddedir. 16. maddeye göre ortak yerler, kat maliklerinin arsa paylarıyla orantılı olacak şekilde ortak mülkiyet hükümlerine göre kullanılabilir. Diğer bir ifadeyle kat malikleri, ortak yerlere arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Bu durum anataşınmazın bütün ortak yerleri için geçerlidir. KMK'da ortak yerlerin kullanımıyla ilgili ortak mülkiyet hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiş olduğundan kullanma ve yararlanma kavramlarının açıklanmasında TMK yer alan paylı mülkiyet hükümlerinden faydalanılmalıdır.

¹¹⁹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430; OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 460; Hikmet GÖKNAR, Örnekleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara, 1983, s. 34; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Yasası, s. 85.

¹²⁰ NAR, s. 23.

¹²¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 46.

¹²² ÖKTEM ÇEVİK, s. 46.

TMK'nın 693. maddesinde kanun koyucu kullanma ve yararlanma ifadelerini farklı kavramlar olarak kullanmıştır. Kanun koyucunun bu kavramları birbirinden farklı olarak kullanma sebebi yararlanmaya, kullanma olmaksızın sadece eşyadan ürün elde etme yetkisi olarak mana yüklenilmiş olmasıdır.¹²³

Doktrinde kullanmayı, yararlanmanın özel bir türü olarak gören görüşler de mevcuttur.¹²⁴ Buna göre yararlanma, kullanmayı da kapsayan bir üst terimdir. Kullanma olmadan yararlanma ve kullanma biçiminde yararlanma türlerini kapsamaktadır.¹²⁵

4.2.3 Korunma ve Ortaklaşa Kullanma veya Faydalanma İçin Gerekli Olması

KMK 4. maddede ortak yerin korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanma için zorunlu olması gerektiğinden bahsedilmiştir. Dolayısıyla bir yerin ortak yer kabul edilebilmesinin son şartı korunma, kullanma veya faydalanma durumlarının gerekli olmasıdır.¹²⁶

Bu gereklilik her bir kat maliki için olmak zorunda değildir. Buradaki gereklilik değerlendirilirken mevcut ve sonraki kat maliklerinin geneli göz önünde tutulmalıdır. Örneğin ortak yer sayılan merdivenler zemin katta oturan kat malikleri için gereklilik durumu oluşturmazken üst katta oturan malikler için gereklilik arz edecektir. Veya televizyon için anten ve uydular evinde televizyon bulundurmayan malikler için gereklilik teşkil etmezken evinde televizyon bulunduranlar için gereklilik teşkil edecektir. Dolayısıyla ortak yer sayılabilmenin bir unsuru olan gereklilik şartı genel bir değerlendirmeyeyle belirlenmelidir.¹²⁷

¹²³ NAR, s.24; İlker ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyette paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, İstanbul, 2011, s. 46; ÖKTEM ÇEVİK, s. 44.

¹²⁴ Abdülkadir ARPACI, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul, 1990, s. 7; ÖZTAŞ, s. 45; HATEMİ, SEROZAN VE ARPACI, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 106.

¹²⁵ NAR, s.24; ÖZTAŞ, s. 45; ARPACI, Müşterek Mülkiyet, s. 7.

¹²⁶ OĞUZMAN ve SELİÇİ, Eşya Hukuku, s. 463; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 430.

¹²⁷ NAR, s.26.

KMK 4. maddede bir yerin veya şeyin, ortak yer sayılabilmesi için korunma, kullanma veya faydalanılma açısından gerekli olduğu durumu ayrıca ispat edilmelidir.¹²⁸

KMK 4. maddede sayılan ortak yerler açısından kanun koyucu, gereklilik şartının aranmaksızın sayılan yerlerin her halde ortak yer sayılmasını öngörmüştür. Dolayısıyla maddede sayılan yerler açısından gereklilik unsurunun olup olmadığı ayrıca değerlendirilmemelidir.

¹²⁸ NAR, s.27.

5. KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

KMK'nın 2. maddesinde *“bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet hakkı”* olarak tanımlanmıştır. Kat Mülkiyetinin hukuki niteliği ise KMK 3. maddede belirtilmiştir. Buna göre *“kat mülkiyeti, arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.”*¹²⁹

Kat Mülkiyeti, ülkemizde kanun koyucu tarafından taşınmaz mülkiyetinin özel bir çeşidi olarak düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti konusunda kaynak olarak kabul edilen İMK'nın ise kat mülkiyetini ayrı bir mülkiyet çeşidi olarak değil, müşterek mülkiyet hükümlerinin içerisinde düzenlemiştir. Bu haliyle İMK'daki ilkelere aykırılık teşkil etmeden kat mülkiyeti konusu düzenlenmiştir. Ancak ülkemizde kabul edilen düzenleme ile kat mülkiyeti, Medeni Kanun'a hakim olan ilkelerden mütemmim cüz ilkesine istisna teşkil etmektedir.¹³⁰

Kat mülkiyetinde birbirinden farklı ancak birbiriyle bağlantılı iki hak bulunmaktadır. Bunlardan ilki bağımsız bölümler üzerindeki özel mülkiyet hakkı, diğeri ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkıdır.¹³¹

Bağımsız bölüm üzerinde sahip olunan özel mülkiyet hakkının hukuki niteliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde bazı yazarlar bu hakkın, bağımsız bölüm maliklerine malik oldukları bağımsız bölümlerde tek başlarına faydalanma ve kullanma hakkı veren özel bir paylı mülkiyet hakkı olduğunu savunmaktadır.¹³² Doktrinde savunulan diğer görüş ise kat mülkiyeti

¹²⁹ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 71; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 10; ARCAK, s. 128;

REİSOĞLU, Yeni Kanun, s. 24.

¹³⁰ AYİTER, s. 130; AKİPEK, Zilyetlik, s. 79.

¹³¹ ERMAN, s. 136; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 425-427; AYYILDIZ, s. 676; Herdem BELEN, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması, Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan Cilt I, İstanbul, 2001, s. 501-502; Ekrem KURT, Kat İrtifakının Kurulması Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş (Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni Düzenlemeler Işığında), Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 786-787.

¹³² HATEMİ, SEROZAN ve ARPACI, s. 157.

düzenlenirken paylı mülkiyetin değil, bağımsız bölümlerin esas alındığı görüşüdür.¹³³

5.1 Kat Mülkiyetini Özel Bir Paylı Mülkiyet Hakkı Olarak Kabul Eden Görüş

Bu görüşe göre kat mülkiyeti, bağımsız bölüm maliklerine kendilerine ayrılan bölümlerde kullanma ve faydalanma hakkı veren özel bir paylı mülkiyet hakkıdır. Kat mülkiyeti kütüğünde, maliklerin paylı mülkiyet payları ayrı sayfaya kaydedilmektedir. Maliklerin sahip olduğu bağımsız bölümler ayrı sayfaya kaydedilmemektedir. Maliklerin, malik oldukları bağımsız bölümleri kullanma ve bunlardan faydalanma yetkisi, maliklerin sahip oldukları arsa paylarından kaynaklanmaktadır. Bu görüşe göre, kat mülkiyetinde asıl olan paylı mülkiyet payıdır. Dolayısıyla kat mülkiyeti kütüğündeki ayrı sayfalar bağımsız bölümleri kullanma ve bunlardan faydalanma yetkisi veren arsa payları için açılmaktadır.¹³⁴ Bağımsız bölüm maliklerinin, malik oldukları bağımsız bölümlerden faydalanmaları bağımsız mülkiyet hakkından doğan hakları sebebiyle değil, paylı mülkiyete tanınan kanuni bir ayrıcalık nedeniyle gerçekleşmektedir.¹³⁵

İMK’da da kat mülkiyeti, paylı mülkiyet esaslarına tabi bir binada, bağımsız bölüm malikine bağımsız bölüm üzerinde tek başına faydalanma yetkisi veren özel bir paylı mülkiyet çeşidi olarak düzenlenmiştir.¹³⁶

5.2 Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümlerin Esas Alındığı Görüş

KMK’da, kat mülkiyetinin tanımı bağımsız bölümlerin üzerinde kurulan mülkiyet hakkı olarak yapılmıştır. Ayrıca KMK 1. maddede “*tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlar üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilir*” denilmek suretiyle bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkının bağımsız bir mülkiyet hakkı olduğu belirtilmiştir.

¹³³ Jale G. AKİPEK, Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti, ABD, C. 23, S. 3, 1966, s. 478; VELİDEDEOĞLU, Medeni Hukuk, s. 362.

¹³⁴ BELEN, s. 501-502; HATEMİ, SEROZAN ve ARPACI, s. 157.

¹³⁵ HATEMİ, SEROZAN ve ARPACI, s. 158; BELEN, s. 502.

¹³⁶ OĞUZMAN, Tahlil, s. 172; REİSOĞLU, İnceleme, s. 41; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 423-424.

Bu konuyla ilgili olarak KMK 13. maddede bağımsız bölümün, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına, o bölüme bağlı arsa payının gösterilmek suretiyle kaydedileceği belirtilmektedir.¹³⁷ Türk Hukuku'nda doktrinde çoğu yazarın savunduğu görüş bu şekildedir.¹³⁸ Buna göre KMK, asıl olarak bağımsız bölümleri kabul etmiştir. Bu sebeple de kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerindeki kullanma ve faydalanma haklarının temeli paylı mülkiyetten kaynaklı olmayıp, doğrudan bağımsız mülkiyet hakkından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla kat mülkiyeti, özel bir mülkiyettir ve paylı mülkiyetin bir çeşidi olarak kabul edilmemelidir. Aksi halde KMK'nın değindiği düzenlemeler ve tanımlar görmezden gelinmiş olunacaktır.

¹³⁷ KMK'nın m. 13'de bu durum şöyle açıklanmaktadır: *"...kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir..."*.

¹³⁸ AYYILDIZ, s. 676; AKİPEK, Kat Mülkiyeti, s. 478.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI VE SONA ERMESİ

1. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

1.1 Genel Olarak

Kat mülkiyeti, tamamı kargir olan tamamlanmış binalarda kurulabilmektedir. Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için yapının tamamının kargir olması gerekmektedir. Bunun sebebi ise ahşap binalardaki bozulmaların daha fazla olup onarım gereksinimlerine daha sık ihtiyaç duyulmasıdır.¹³⁹ Kat mülkiyeti kurulurken arsa üzerindeki bütün binaların kargir olmasına da gerek duyulmamaktadır. Yalnızca kat mülkiyeti kurulacak olan binaların tamamen kargir olması yeterli olmaktadır. Arsada bulunan ahşap binalar kat mülkiyetinin kurulmasına engel olmamaktadır.¹⁴⁰

Kat mülkiyeti, sözleşmeyle, mahkeme kararıyla ve kat irtifakına dayalı olarak olmak üzere üç farklı şekilde kurulabilmektedir. Bu kuruluş yollarından en fazla tercih edilen kat mülkiyetinin sözleşmeyle yani iradi olarak kurulmasıdır.¹⁴¹

Kat mülkiyetinin kuruluş yollarından ayrıntılı olarak bahsetmeden önce kat mülkiyetinin kurulabilmesi için gereken genel kurallardan bahsedeceğiz. KMK'da 10. maddede kat mülkiyetinin kurulması için genel kurallar belirlenmiştir. Buna göre kat mülkiyetinin, resmi senetle ve tapu siciline tescil olunarak kurulacağı belirtilmiştir. KMK 10. maddenin devamında kat mülkiyetinin nerelerde kurulup kurulamayacağından veya kurulması için hangi şartların gerektiğinden

¹³⁹ SİRMEN, s. 450.

¹⁴⁰ SİRMEN, s. 450; GÖKNAR, s. 55.

¹⁴¹ Mehmet AYAN, Eşya Hukuku -II- Mülkiyet, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 461; KURT, s. 788.

bahsedilmektedir.¹⁴² Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için KMK 10. maddede bahsedilen genel kuralları inceledikten sonra kurulmasına detaylı olarak değinilecektir.

1.1.1 Kat Mülkiyetinin Tescil İle Doğması

KMK 10. maddede kat mülkiyetinin resmi senet ve tapu siciline tescil edilerek doğacağı belirtilmektedir. Buna göre, kat mülkiyeti kurulabilmesi için taşınmazda veya anayapıda paydaş olarak bulunan tüm maliklerin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlemesi ve bunu tapu kütüğüne tescil ettirmeleri gerekir.¹⁴³ Kat mülkiyetinin kurulması kural olarak taşınmaz veya anayapı üzerindeki bütün paydaşların ortak iradeleriyle mümkün olmaktadır. Aksi taktirde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. Paydaşlardan birinin bile kat mülkiyeti kurulmasına rıza göstermemesi durumunda, hakim müdahalede bulunarak kat mülkiyetinin kurulmasına karar verememektedir.¹⁴⁴ Ancak kanunda belirtilen bazı istisnai hallerde bütün paydaşların ortak iradelerine gerek duyulmamaktadır. Kat mülkiyetinin kurulmasına yönelik genel kuralların belirtildiği KMK 10. maddenin 5. fıkrasında, kat mülkiyetinin ortaklığın giderilmesi davası yoluyla kurulabileceğinden bahsedilmiştir. Buna göre taşınmaz üzerindeki bütün paydaşların rızası veya istemi aranmaksızın mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin kurulması mümkün olacaktır.¹⁴⁵ Mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin kurulması ilerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için bütün maliklerin rızasının aranmayacağı bir diğer istisna KMK 14. maddenin 3. fıkrasında belirtilmiştir. Buna göre yapısı tamamlanmayan bir arsa üzerinde daha önceden kurulan kat irtifakının, yapı tamamlandıktan sonra kat mülkiyetine çevrilmesi mümkündür. Bunun için

¹⁴² Müjdat ŞAKAR, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Yayınevi, İstanbul, 1994, s. 49.

¹⁴³ ERMAN, s. 138; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; O. Gökhan ANTALYA, Eşya Hukuku Cilt 1 Giriş Temel Kavramlar Genel İlkeler, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 117; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 15; Ali Haydar KARAHACIOĞLU ve Ahmet Cengiz ERGİN, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 40; AKİPEK, Kat Mülkiyeti, s. 480.

¹⁴⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 164.

¹⁴⁵ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 37.

öncelikle yapımı tamamlanmamış bir taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulması gerekmektedir. Bu ise taşınmazın maliklerinin istemi üzerine ve gerekli şartları taşınması halinde tapu kütüğüne tescille mümkün olmaktadır.¹⁴⁶

Üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan bir yapının tamamlanması halinde kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilirken, daha önceden kurulan kat irtifakının tesciline ait resmi senet ve KMK 12. maddede belirtilen belgelere ihtiyaç duyulmaktadır. Kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, KMK 14/3'de belirtilen belgelere dayanılarak, *“yetkili idare tarafından yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”*

Paydaşların tamamının ortak rızası alınmaksızın kat mülkiyeti kurulabilmesinin diğer bir istisnası da KMK 51. maddedir. Bu maddeye göre MK yürürlüğe girdikten sonra, bu kanun yürürlüğe girene kadar bir taşınmazın paydaşlarından birinin o taşınmazın bir bölümünden kat maliki gibi faydalanması amacıyla taşınmaz üzerinde irtifak kurulmuş ise, bu taşınmazın mülkiyetinin 2/1/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi gerekmektedir. Bunun ayrıca kat mülkiyeti kütüğüne de tescil edilmesi gerekmektedir. Eğer bu durum gerçekleşmezse, mevcut irtifak hakları sona erecek ve taşınmaz üzerinde sadece ortak mülkiyet devam edecektir. KMK 51. maddenin birinci fıkrasında anlatılan bu durum gerçekleştirilmek istendiğinde, maliklerden yalnızca birinin başvurusuyla gerçekleştirilebilmektedir. Kat mülkiyetine çevirme ve tescil işlemi,

¹⁴⁶ KMK 14/1: *“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”*; Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni haklar) Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1974, s. 81.

KMK 12. maddede belirtilen yönetim planına¹⁴⁷ dayanılarak yapılır. Bu belgelerin başvuran malik tarafından imzalanılarak tasdik edilmesi yeterli olacaktır. Ayrıca KMK 51. maddenin üçüncü fıkrasında taşınmazın diğer ortak maliklerinin bu çevirmeye karşı itiraz edemeyecekleri ve çevirme için gereken giderlere katılmak zorunda oldukları, eğer buna karşı çıkarlar ve giderlere katılmaktan veya yönetim planı yapmaktan kaçınırlarsa 33. maddeye göre hâkimin müdahalesinin söz konusu olacağı hüküm altına alınmıştır.¹⁴⁸

Yukarıda saydığımız istisnalar haricinde kat mülkiyetinin kurulabilmesi için taşınmazın bütün maliklerinin ortak rızası aranmaktadır. Aksi taktirde kat mülkiyetinin kurulması mümkün olmayacaktır.¹⁴⁹

1.1.2 Anayapının Yalnız Bir Bölümü Üzerinde Kat Mülkiyetinin Kurulamaması

KMK 5. maddenin ikinci fıkrasında anataşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmayan arsa payının bırakılamayacağı belirtilmiştir. KMK 10. madde ise 5. maddedeki hükmün farklı bir açıdan belirtilmesidir.¹⁵⁰

Kat mülkiyeti kurulurken, anataşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmelidir. Anataşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmeden yalnızca bazı bölümler üzerinde kat mülkiyetinin kurulması kanunen mümkün değildir.¹⁵¹ Ayrıca anayapının

¹⁴⁷ KMK m. 12/b: “Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.”.

¹⁴⁸ KMK m. 33: “... 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, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder. (Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/17 m.) Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.”.

¹⁴⁹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440.

¹⁵⁰ SİRMEN, s. 450; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440.

¹⁵¹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440; SİRMEN, s. 450; ERMAN, s. 138; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar, s. 14; Fisun ARDA, Kat Mülkiyeti, ABD, S. 2, Ankara, 1973, s. 283.

üzerinde bulunduğu arsanın herhangi bir bölümü de kat mülkiyetinin dışında bırakılamaz.¹⁵²

Kanunen anataşınmazın belli bölümlerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün olmamakla birlikte, bu şekilde belli bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti söz konusu olduğunda kamu düzenine aykırı davranılmış olmaktadır. Dolayısıyla böyle bir geçersiz tescil söz konusu olduğunda bu tescilin iptali ile anayapının tescilden önceki hale döndürülmesi her zaman için mümkün olacaktır.¹⁵³

Anataşınmaz üzerinde birden çok yapının veya bloğun bulunduğu hallerde bu yapı veya bloklardan bazıları için kat mülkiyeti kurulup kurulamayacağı konusunda KMK ek 3. madde bazı şartlar öngörmekle birlikte buna imkan tanımaktaydı. Buna göre *“vaziyet planı¹⁵⁴ göz önünde bulundurularak yapılacak olan bağımsız bölümlerin yüzde kırkı veya blok halindeki yapılardan her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok ya da bloklar tamamlanmışsa, tamamlanan bu bölümler üzerinde kat mülkiyetine geçebilme imkanı bulunmaktaydı.”*¹⁵⁵ Ancak 14.11.2007 tarih 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanun’un 24. maddesinde KMK ek 3. madde yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla ek 3. maddenin istisnai olarak getirdiği bazı bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulması imkanı ortadan kalkmıştır.¹⁵⁶

¹⁵² AYAN, Mülkiyet, s. 451; SİRMEN, s. 450; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; ERMAN, s. 138.

¹⁵³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 165.

¹⁵⁴ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 4: *“Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı ifade eder.”*

¹⁵⁵ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437.

¹⁵⁶ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437.

1.1.3 Aynı Katta Birbirine Bitişik Halde Bulunan Birden Fazla Bağımsız Bölümün Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescil Edilmesi

634 Sayılı KMK, aynı katta birbirine bitişik olan bağımsız bölümlerin tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilebilmesine imkan sağlıyordu. Ancak bu haliyle kanun, birbirine bitişik olan ve tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilebilecek bağımsız bölümlerin aynı neviden olma şartını aramamaktaydı. Bu durum, tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilecek olan bölümün, türünün tapuda ne şekilde gösterileceği sorununu ortaya çıkarmaktaydı.¹⁵⁷ 5711 sayılı Kanun ile gelen değişiklik sonucu KMK 10. madde üçüncü fıkrasına, aynı katta bulunan ve birbirine bitişik olan bağımsız bölümlerin birleştirilip tek bir bağımsız bölüm olarak tescil edilebilmesi için bağımsız bölümlerin aynı neviden olma şartı da eklenmiştir.¹⁵⁸ Burada dikkat edilmesi gereken nokta, birleştirilmek istenen ve aynı türden olan bağımsız bölümlerin, aynı katta ve birbirine bitişik halde bulunması gerektiğidir.¹⁵⁹ Diğer bir ifadeyle, tavan veya tabanı bitişik yani alt-üst olarak iki ayrı katta bulunan bağımsız bölümler birleştirilerek tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilemeyecektir.¹⁶⁰

Bu imkanın kullanılabilmesi için öncelikle Tapu Sicil Müdürlüğüne bu tescile uygun değişiklik projesi ve yapı kullanma izin belgesinin verilmesi gerekmektedir. Ayrıca değişiklik sonucu birden fazla bölümün birleştirilerek ortaya çıkan bağımsız bölümün de başlı başına kullanılmaya imkan sağlayacak nitelikte olması gerekir.¹⁶¹

Birleştirilmek istenen birden fazla bağımsız bölümlerin üzerinde daha öncesinde ayrı ayrı kat irtifakı kurulması ve bunların ayrı ayrı tescil edilmesi, birleştirilmek

¹⁵⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 167.

¹⁵⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 166.

¹⁵⁹ ERMAN, s. 139.

¹⁶⁰ “Dubleks daireler konusunda bu şart aranmamaktadır. Dolayısıyla dairenin dubleks olması halinde tek bir bağımsız bölüm olarak kaydedilebilecektir.” KARAHAÇIOĞLU ve ALTIN, s. 159.

¹⁶¹ GÖKNAR, s. 29.

suretiyle tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesine engel olmamaktadır.¹⁶²

Daha önceden kat irtifakı kurulmaksızın doğrudan kat mülkiyetine geçilmek istenen bir yapıda, birden fazla bağımsız bölümün birleştirilerek tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilmesi için, anataşınmazdaki bütün paydaşların bu tescile rıza göstermesi gerekmektedir.¹⁶³ Ancak daha öncesinde üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan bir yapıda bu şekilde bir kat mülkiyetine geçiş söz konusu olduğunda irtifak hakkı sahiplerinin rızalarının gerekip gerekmediği kanunda açıkça belirtilmemiştir. Germeç'e göre bu durumda da bütün kat irtifakı sahiplerinin rızasının aranması gerekmektedir. Nitekim KMK 14. maddede, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin kat irtifakının tescilindeki resmi senede dayanılarak yapılacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu resmi senet hazırlanırken böyle bir tescil öngörülerek hazırlanmalı ve bütün paydaşların özgür iradeleriyle resmi senedi imzalamaları gerekmektedir.¹⁶⁴

1.1.4 Bir Yapının İktisadi Açidan veya Kullanma Bakımından Bütünlük Arz Eden Birden Çok Kat veya Bölümünün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescili

KMK'nın yürürlüğe girdiği ilk halinde birden fazla bağımsız bölümün tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilebileceği hükmüne yer verilmiştir. Ancak bu birleştirme işlemi için aranan tek şart birleştirilecek olan bağımsız bölümlerin aynı katta ve birbirlerine bitişik olmaları gerekmesidir. Ancak zaman içerisindeki gelişmeler sonucu bu hüküm, özellikle iş yeri ve ticaret yerleri açısından yetersiz kalmış, birleştirme işlemi için aynı katta ve bitişik olma şartı uyumsuzluklara yol açmıştır.¹⁶⁵

Zaman içerisindeki gelişmeler ve karşılaşılan sorunlar sonucunda, 5711 sayılı Kanun ile bu hükümde bazı değişiklikler yapılmıştır. Kanun'un değiştirilen son haline göre *“bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadi açıdan veya kullanma*

¹⁶² ARDA, s. 284.

¹⁶³ ARDA, s. 284.

¹⁶⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 166.

¹⁶⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 167.

bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.”

Bu şekilde bir tescil yapılmak istendiğinde, böyle bir değişiklik olacağını gösteren değişiklik projesinin ve yetkili idareden alınan yapı kullanma izin belgesinin, kat mülkiyeti kurulacağı aşamada tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekmektedir.

1.2 Kat Mülkiyetinin Kuruluş Yolları

KMK'ya göre kat mülkiyetinin birden fazla kuruluş yolu bulunmaktadır. Buna göre kat mülkiyeti, sözleşme, mahkeme kararı veya kat irtifakına dayalı olarak kurulabilmektedir. Bu kuruluş yollarından en çok başvuru alan yol sözleşme yoluyla yani iradi olarak kat mülkiyetinin kurulmasıdır.¹⁶⁶

1.2.1 Kat Mülkiyetinin Sözleşmeyle Kurulması

Kat mülkiyetinin kurulmasında en çok görülen kuruluş yolu sözleşmeyle kurulmasıdır. KMK 10. maddede bu durum şu şekilde tanımlanmıştır: *“Kat mülkiyeti, resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.”*

Kat mülkiyetinin sözleşmeyle kurulmasında sözleşme resmi şekle tabidir. Bu şekil şartı, sözleşmenin tapu memuru tarafından düzenlenmesi gerekesidir.¹⁶⁷ Anataşınmazın maliki veya bütün malikler, tapu memuruna kat mülkiyeti kurulması konusunda istemde bulunmalı¹⁶⁸ veya bu yönde bir istekleri olduğunu gösteren ve bütün malikler tarafından imzalanan bir dilekçeyi tapu memuruna sunmalıdırlar.¹⁶⁹ Kat mülkiyetine geçme talebinin tapu memurundan sözlü olarak istenilebilmesi, KMK'nın ilk halinde bulunmamaktaydı. 14.04.1983 tarihli Resmi

¹⁶⁶ AYAN, Mülkiyet, s. 461.

¹⁶⁷ SİRMEN, s. 451; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; AYAN, Mülkiyet, s. 461; ERMAN, s. 138.

¹⁶⁸ AYAN, Mülkiyet, s. 461; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; SİRMEN, s. 451; GÖKNAR'a göre kat mülkiyetinin sözleşmeyle kurulabilmesi için birden fazla maliki bulunan anataşınmazlarda, sözleşme tek taraflı olarak yapılamayacağından dolayı en az iki kat malikinin veya temsilcilerinin tapu idaresine başvurması ve resmi senedi imzalamaları gerekmektedir. GÖKNAR, s. 57.

¹⁶⁹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 438; ERMAN, s. 139; *“Kat mülkiyetinin kurulması amacıyla noterde düzenlenen senet geçerli sayılmamaktadır.”* KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 159.

Gazete’de yayınlanan 2814 satılı Kanun ile bu istemin tapu memurundan sözlü olarak da istenebileceği hükmü eklenmiştir.¹⁷⁰

Paydaşlardan birinin kat irtifakı sözleşmesi yapması veya kat mülkiyeti satışı için sözleşme yapması, bu sözleşmeyle vaatte bulunulan kişiye bu işleme katılma yetkisi vermemektedir.¹⁷¹

Kat mülkiyetinin sözleşmeyle kurulabilmesi için tapu memuruna iletilen talebe ek olarak KMK 12. maddede belirtilen belgelerin de eksiksiz olarak verilmesi gerekmektedir.¹⁷² 5711 sayılı Kanun’la son hali verilmiş olan KMK 12. maddede istenen belgeler şunlardır:

- “a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.
- b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.”

KMK 12. maddede belirtilen belgelerin eksiksiz olması halinde tapu memuru, istemde bulunanların tasarruf yetkileri bulunduğuna ve belgelerin usulüne uygun olduğuna kanaat getirdiği takdirde sözleşmeyi yani resmi senedi düzenler.¹⁷³ Resmi

¹⁷⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 462.

¹⁷¹ SİRMEN, s. 452.

¹⁷² ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 438; AYAN, Mülkiyet, s. 462.

¹⁷³ SİRMEN, s. 452; AYAN, Mülkiyet, s. 462; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437-438; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 37.

senet düzenlendikten sonra bu senet aynı zamanda tescil istemi de sayılmaktadır. Dolayısıyla tescil için ayrıca bir istemde bulunulmasına gerek duyulmamaktadır. Tapu memuru, kat mülkiyetinin kurulduğunu kendiliğinden tescil edecektir.¹⁷⁴

KMK 11. maddenin birinci fıkrasına göre kat mülkiyetinin tescil işlemi, kat mülkiyeti kütüğüne yapılmaktadır. Ayrıca kanunda aksine hüküm yoksa, tescil ile ilgili genel hükümler burada da uygulanmaktadır.¹⁷⁵ KMK 11. maddenin ikinci fıkrasına göre henüz kadastrosu yapılmayan yerlerde tescil, kat mülkiyeti kütüğüne yapılmamaktadır. Bu yerlerin tescilinin yapılacağı yer, kat mülkiyeti zabıt defteridir.¹⁷⁶

KMK'nın sözleşme ve tescilin anlatıldığı 13. maddesinin ikinci fıkrasında tapu memuru tarafından sözleşme düzenlendikten sonra tescil yapılırken, anataşınmazın yer aldığı kat mülkiyeti kütüğü sayfasında yer alan mülkiyet kısmına *“bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.”* İbaresini yazılır ve sayfa *“anataşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemler”*e kapatılır. Dolayısıyla burada yapılacak olan irtifak hakları dışında kalan bütün işlemler geçersiz olacaktır.¹⁷⁷

Bu işlemten sonra *“kat mülkiyetinin konusu olan bağımsız bölümler, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasında, o bağımsız bölüme bağlı arsa payı ve anataşınmazın kayıtlı olduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilerek tescil edilir.”*¹⁷⁸ Kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılan bağımsız bölümün, kat mülkiyeti kütüğünde bulunduğu defter ve sayfa

¹⁷⁴ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437; ERMAN, s. 139; AYAN, Mülkiyet, s. 463; KMK'nın ilk halinde böyle bir düzenleme mevcut değildi. Ancak 2814 sayılı Kanun ile 13. Maddenin 1. Fıkrası bu haliyle değiştirilmiş ve tapu memurunun resmi senedi düzenlemesi aynı zamanda tescil istemi sayılmıştır.

¹⁷⁵ SİRMEN, s. 452; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

¹⁷⁶ Mehmet AYAN, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 217; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439; SİRMEN, s. 452; AYAN, Mülkiyet, s. 463; Etem Saba ÖZMEN, Kat İrtifakına Geçiş Kararına Uymama Nedeni İle Paydaşıktan Çıkarma, TBBD, 1993/1, s. 45.

¹⁷⁷ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437-438; AYAN, Mülkiyet, s. 463; SİRMEN, s. 452.

¹⁷⁸ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 437-438; SİRMEN, s. 452-453; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

numarası da anataşınmazın bulunduğu genel kütük sayfasına işlenerek kütükler arasındaki bağlantı sağlanmış olur.¹⁷⁹

Tescil işlemin yapıldıktan sonra kat mülkiyeti kütüğünde tescil işlemi tamamlanan bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmaktadır¹⁸⁰ ve kat mülkiyeti kütüğünde o bölümün onaylı planındaki numarayı alır.¹⁸¹

Kat mülkiyetinin kurulması sonucu, taşınmaz üzerindeki mevcut sınırlı ayni hakları olumsuz olarak etkilememektedir. Kat mülkiyeti kurulmadan önce taşınmaz üzerinde bulunan sınırlı ayni haklar, kat mülkiyeti kurulduktan sonra da devam etmektedir.¹⁸² Başka bir deyişle kat mülkiyetinin kurulmasıyla taşınmaz üzerinde mevcut olan sınırlı ayni haklar ortadan kalkmayacaktır. Ayrıca bir taşınmaz üzerinde daha önceden herhangi bir sınırlı ayni hak mevcutsa bu sınırlı ayni haklar o taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına engel olmayacaktır.¹⁸³

Kat mülkiyeti kurulmadan önce taşınmaz üzerinde sınırlı ayni haklar mevcutsa, bu sınırlı ayni haklar, kat mülkiyetinin kurulmasından sonra bağımsız bölümler üzerinde arsa payı oranında mevcut olacaktır.¹⁸⁴ Bu durum şerh edilen alacak hakları açısından da geçerlidir. KMK 5. maddenin beşinci fıkrasında da bu durum açıkça belirtilmektedir. Buna göre “*Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.*”

KMK’nın 13. maddesinin 5711 sayılı Kanun’la değiştirilmiş olan üçüncü fıkrasında anataşınmazın kayıtlı olduğu sayfada daha önceden mevcut olan irtifak hakları dışındaki hakların sicil kayıtları, bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalara geçirilir. Kat mülkiyeti kurulduktan sonra anataşınmaz

¹⁷⁹ SİRMEN, s. 452-453; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

¹⁸⁰ ERMAN, s. 139; SİRMEN, s. 453.

¹⁸¹ SİRMEN, s. 453; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

¹⁸² ERMAN, s. 138; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439; SİRMEN, s. 453; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

¹⁸³ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439; AYAN, Mülkiyet, s. 463.

¹⁸⁴ AYAN, Mülkiyet, s. 463, ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439.

üzerinde leh ve aleyhe kurulacak irtifak hakları ise anataşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün sayfasına tescil edilir ve bu haklar kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine yazılır.¹⁸⁵

1.2.2 Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması

KMK'ya göre kat mülkiyetinin kuruluş yollarından bir diğeri de mahkeme kararıyla kurulmasıdır. KMK 10. maddesinin beşinci fıkrasında bu durum şöyle belirtilmektedir: *“Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.”*

Mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin kurulabilmesi için bazı şartların varlığı gerekmektedir.¹⁸⁶ Bu şartlar şu şekildedir:

- Dava konusu olan taşınmazın, öncelikle üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesine imkan bulunmalıdır. Kat mülkiyeti kurulabilmesi için gereken şartlar ise KMK 1. maddede ve 50. maddenin ikinci fıkrasında belirtilmiştir. Buna göre öncelikle yapı tamamıyla kargir yani betonarme olmalıdır. Daha sonra bağımsız bölümlerin her biri başlı başına kullanmak için elverişli bulunmalıdır. Ayrıca yapım tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmış olmalıdır.¹⁸⁷
- Diğer bir şart olarak ortaklığın giderilmesi davasında davacı veya davalı taraflardan en az biri paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması veya bağımsız bölümlerin ortaklara tahsis edilmesi yoluyla yapılmasını istemelidir.¹⁸⁸

¹⁸⁵ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 439; SİRMEN, s. 453; AYAN, Mülkiyet, s. 464.

¹⁸⁶ SİRMEN, s. 453-454; ERMAN, s. 140; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

¹⁸⁷ ERMAN, s. 140; SİRMEN, s. 454.

¹⁸⁸ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440; SİRMEN, s. 453; ERMAN, s. 140; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

Taraflardan herhangi biri kat mülkiyetine çevrilme talebinde bulunmaksızın aynen paylaşırma talebinde bulunması da kat mülkiyetine geçilmesi istemini kapsamaktadır.¹⁸⁹ Ancak davanın aynen paylaşırma amacıyla açılmış olması da gerekmez. Paraya çevrilme yoluyla ortaklığın giderilmesi amacı ile açılan bir davada taraflar, kat mülkiyetine çevrilmesi talebinde bulunabilecektir.¹⁹⁰

- Diğer bir şart olarak taraflardan her birine en az bir bağımsız bölüm düşmesi şartı aranmaktadır. Uygulamada iştirak halinde olan malikler haricinde her paydaşa bağımsız bölüm düşmedikçe ve tarafların rızası yoksa kat mülkiyetine geçilememektedir.¹⁹¹ Bir görüşe göre bu durum mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulmasında aranması gereken bir şarttır. Paydaşlardan birine veya bir bölümüne bedeli verilerek kat mülkiyeti kurulamamaktadır.¹⁹² Diğer bir görüşe göre ise bağımsız bölüm sayısı paydaş sayısı kadar çok olmasa da mahkeme kat mülkiyeti kurulmasına karar verebilir. Bu durumda, bağımsız bölüm tahsis edilmesini istemeyip bedelini isteyen paydaş veya paydaşlara bedeli ödenmesi suretiyle kat mülkiyeti kurulacaktır.¹⁹³
- Mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulmasında aranan diğer şart ise KMK'nın 12. maddesinde yazan belgelerin tamamlanması ve açılan dava dosyasına konulmasıdır.¹⁹⁴ Nitekim mahkeme, kat mülkiyetinin kurulmasına karar verirken KMK 12. maddede belirtilen belgelere dayanarak karar verecektir. Bu belgelerde eksiklik olması halinde mahkeme kat mülkiyetinin kurulmasına karar vermekten kaçınacaktır. Belgelerde eksiklik bulunması halinde, kat mülkiyetine geçme talebinde bulunan paydaşa bu belgelerin tamamlanması yükümlülüğü yüklenecektir.¹⁹⁵

¹⁸⁹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440.

¹⁹⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 464; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440.

¹⁹¹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 441; SİRMEN, s. 453-454; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

¹⁹² AYAN, Mülkiyet, s. 465.

¹⁹³ AYAN, Mülkiyet, s. 465.

¹⁹⁴ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440; SİRMEN, s. 454; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

¹⁹⁵ SİRMEN, s. 454.

Bu sayılan şartlardan biri veya birden fazlasının eksikliği halinde kat mülkiyetinin mahkeme yoluyla kurulması mümkün olmayacaktır. Ancak bu durumda satış yoluyla paydaşlığa son verilebilecektir.¹⁹⁶

Mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulabilmesi için öncelikle mahkeme, yukarıda saydığımız şartların var olup olmadığına bakacaktır. Mahkemenin, paydaşların her birine en az bir bağımsız bölüm düşüp düşmediğine bakması gerekmektedir. Eğer her paydaşa en az bir bağımsız bölüm düşmüyorsa ve paydaşlar bedelinin ödenip bağımsız bölüm verilmemesine razı olmuyorsa mahkeme kat mülkiyeti kurulması yoluyla ortaklığın giderilmesine karar veremeyecektir. Ancak paydaş veya paydaşlardan bazıları bir bağımsız bölüm üzerinde ortak mülkiyete razı olurlarsa ve geriye kalan bağımsız bölümler de diğer paydaşlara yetecek kadar çok ise bu durumda mahkeme, diğer şartların da sağlanması halinde kat mülkiyetinin kurulmasına karar verebilecektir.¹⁹⁷

Bağımsız bölümlerin sayısının, paydaşlara yetecek sayıda olması gerekmektedir. Bu durumun dikkate alınacağı tarih, ortaklığın giderilmesi davasının açıldığı tarih olacaktır. Bu tarihten sonra paydaş sayısındaki artma veya azalmanın bu duruma herhangi bir etkisi olmayacaktır. Dolayısıyla dava tarihinden sonra paydaşlardan birinin payını birden fazla kişiye satması gibi durumlarda paydaş sayısının arttığından ve bağımsız bölüm ile paydaş sayısı arasındaki dengenin bozulduğundan söz etmek mümkün olmayacaktır.¹⁹⁸

Mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulurken hakim, paydaşların anataşınmazdaki arsa payı oranına bakarak bağımsız bölümleri paydaşlara tahsis edecektir. KMK 10. maddenin beşinci fıkrasında “*paylar denkleştirilmek suretiyle*” denilerek bu durum kastedilmektedir.¹⁹⁹ Bu durumda anataşınmazdaki arsa payı oranı daha yüksek olan paydaşlara bağımsız bölümlerden değeri daha yüksek olanlar tahsis

¹⁹⁶ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

¹⁹⁷ Kanun hükmünde hakimin şartların sağlanması halinde kat mülkiyetinin kurulmasına karar verebileceği belirtilmektedir. Ancak burada hakim, şartların sağlanması halinde kat mülkiyetinin kurulmasına karar vermelidir. SİRMEN, s. 454.

¹⁹⁸ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Sorunları, s. 38.

¹⁹⁹ SİRMEN, s. 454; ERMAN, s. 140; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 440.

edilirken arsa payı düşük olanlara değeri daha düşük olan bağımsız bölümler tahsis edilecektir. Ancak geçmişten beri belli bağımsız bölümler çekişmesiz olarak paydaşlar arasında ayrılmış ve fiili olarak kullanılmakta ise bu durumda denkleştirmeye gerek kalmayacaktır. Bunun nedeni ise geçmişten beri bağımsız bölümün bu şekilde çekişmesiz ve malik gibi kullanılmasında paydaşların rızasının, bağımsız bölümlerin kullanılan haliyle paylaşılmasına yönelik olduğunun kabul edilmesidir. Paydaşlara tahsis edilecek bağımsız bölümler her zaman için birbiriyle aynı değerde ya da konumda değildir. Dolayısıyla paydaşlar arasında tahsis edilecek bağımsız bölümler konusunda anlaşma sağlanamayabilir. Bu durumda hakim, kura yoluyla paydaşlara hangi bağımsız bölümlerin özgüleneceğini belirleyecektir. Ancak bir önceki ihtimalde olduğu gibi burada da eğer geçmişten beri bağımsız bölümler paydaşlar arasında çekişmesiz olarak ayrılmış halde ve malik gibi kullanım mevcutsa, kura çekimine gerek kalmaksızın her paydaşın kullandığı bağımsız bölüm o paydaşa özgülenecektir.²⁰⁰

Hakim, bağımsız bölümleri paydaşlara tahsis etmeden önce, bağımsız bölümler için bilirkişi aracılığıyla değer belirlemelidir. Bu değer, bağımsız bölümün bulunduğu konum, yüzölçümü, konut veya işyeri gibi hangi amaçla kullanılacağı göz önünde bulundurularak belirlenmektedir.²⁰¹

Son olarak mahkemenin, kat mülkiyetini kurulabilmesi için KMK 12. maddede belirtilen belgelerin eksiksiz olması gerekmektedir. Bunlardan en önemli sayılanı²⁰² “*mimari proje*”dir.²⁰³ Mimari projenin, KMK’da bütün paydaşlarca

²⁰⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 171.

²⁰¹ DÖRTGÖZ, s. 44-45.

²⁰² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 171.

²⁰³ Mimari proje, 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 57. maddesinde ayrıntılı

olarak düzenlenmiştir. Buna göre; “(2) *Mimari proje*;

a) *Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır ve bu proje*;

1) *Vaziyet planı*,

2) *Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu*,

3) *Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekaşe cetveli*,

imzalanması gerektiğinden bahsedilmektedir. Ancak Germeç'e göre, mimari projenin bütün paydaşlar tarafından imzalanmasına gerek yoktur. Hakim, bilirkişi raporuna dayanarak imzası bulunmayan paydaşlar adına da mimari projeyi onaylayabilir.²⁰⁴

Her yapı, mimari projeye sahip olmalıdır. Yapının tamamlanması bu projeye göre olmak zorundadır. Aksi taktirde ortaklığın giderilmesi davasında hakim, mimari projenin eksikliği veya yapının mimari projeye uygun yapılmaması sebebiyle kat mülkiyetinin kurulmasına karar vermeyecektir.²⁰⁵

1.2.3 Kat İrtifakına Dayalı Olarak Kat Mülkiyeti Kurulması

Kat mülkiyetinin diğer bir kuruluş yolu da kat irtifakının kat mülkiyetine dönüştürülmesi yoluyla olmaktadır.

Kat mülkiyeti, yapımı tamamlanmış yapılarda mümkün olabilmektedir. Ancak yapı henüz tamamlanmadan da paydaşlar ileride kat mülkiyeti kurmak konusunda anlaşma yapmak isteyebilirler. Bu şekilde bir isteğin ise yapı tamamlandıktan sonra geçerli olması için taraflar aralarında hukuki bir ilişki kurmak isteyebilirler.

4) Bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,

5) Çatı planı,

6) Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,

7) Toprak kazı hesabı,

8) Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,

9) Otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından,

oluşur.

b) Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir."

²⁰⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 171.

²⁰⁵ Şeref ERTAŞ, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015, s. 115.

Tarafların bu şekilde gelecekte kurmak istedikleri kat mülkiyeti için öncesinde yaptıkları hukuki ilişki kat irtifakıdır.²⁰⁶

Bu durum KMK’da da açıkça belirtilmiştir. Nitekim KMK 1. maddenin ikinci fıkrasında tarafların, ileride geçmek istedikleri kat mülkiyetinin kurulması amacıyla irtifak hakları kurabileceklerinden bahsedilmektedir. Ayrıca yine KMK’da 2. maddede kat irtifakının tanımı yapılmıştır. Buna göre; *“Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına kat irtifakı denir.”*

Konumuz itibariyle kat irtifakı konusuna ayrıntılı olarak girmeyip kat irtifakının sona ermesi yoluyla kat mülkiyetinin kurulmasını anlatacağız.

KMK, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin nasıl olacağını 14. maddenin üçüncü fıkrasında açıkça belirtmiştir. Buna göre; *“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”*

Kanun’da verilen bu tanımda yola çıkılarak, eğer henüz yapımı tamamlanmamış bir yapı üzerinde kat irtifakı kurulmuşsa, yapı tamamlandıktan sonra kat irtifakı sahiplerinden herhangi birisi irtifakın kat mülkiyetine çevrilmesini talep edebilecektir.²⁰⁷ Bu taleple birlikte kat irtifakının tescilinde kullanılan resmi senedin, KMK 12. maddede belirtilen belgelerin ve yetkili idare tarafından verilen

²⁰⁶ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 432; SİRMEN, s. 455; AYAN, Mülkiyet, s. 468; Kürşad Nuri TURANBOY, Kat İrtifakının Özellikleri ve Hukuki Mahiyeti, SÜHFD, C. 3, S. 1, Konya, 1990, s. 176; kat irtifakı konusunda detaylı bilgi için bkz.: Abdüssamet USLU, Kat İrtifakı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

²⁰⁷ SİRMEN, s. 454; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 435; AYAN, Mülkiyet, s. 476; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 8; ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 634-635.

yapı kullanım izninin eksiksiz olması gerekmektedir. Gerekli belgelerin eksiksiz olması durumunda tescil işlemi gerçekleştirilir.²⁰⁸

Burada dikkat edilmesi gereken noktalardan bir tanesi de yetkili idarenin, yapı kullanım izin belgesini tapu idaresine gönderilmesi gerektiğidir. Kanun, bu belgenin gönderilmesi konusunda belgeyi vermeye yetkili idareyi yükümlülük altına almıştır.²⁰⁹ Buna göre yetkili idare, izin belgesini, verdiği tarihten itibaren altmış gün içerisinde taşınmazın kayıtlı olduğu tapu idaresine, talep olmaksızın resen göndermelidir.²¹⁰ Burada yetkili idareden kasıt, eğer taşınmaz belediye sınırları içerisindeyse bulunduğu belediye, belediye sınırları içerisinde değilse valiliktir.²¹¹

Kat irtifakı kat mülkiyetine dönüştürülürken önem arz eden diğer bir konu da KMK 12. maddede sayılan belgelerdeki eksikliklerdir. Kanun'da yer alan hükme göre mimari proje ve yönetim planı olmaksızın kat mülkiyeti kurulamamaktadır. Bu belgeler kat irtifakının kuruluş aşamasında da gerekmektedir.²¹² Bu sebeple kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmede bu belgelerin ayrıca istenmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Kanunen bu belgeler tamamlanmadan kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamamaktadır. Ancak tapu idareleri bu belgelerin eksikliği hususunda yeterince titiz davranmayıp belge eksikliğinde kat irtifakı kurulmasına sebep olabilmektedirler. Bu gibi eksiklik durumunda tapu idaresi, kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeden önce eksik olan belgelerin tamamlanmasını isteyecektir.

Kat irtifakı konusunda en önemli sayılabilecek olan belge yönetim planıdır.²¹³ Yönetim planı olmaksızın, tapu idaresinin dikkatsizliği sonucu kurulan kat irtifaklarında, kat mülkiyetine dönüştürülmede bu eksiklik tamamlanması gereken bir eksiklik olarak karşımıza çıkacaktır. Ancak kanunen bütün paydaşlar tarafından

²⁰⁸ AYAN, Mülkiyet, s. 476; SİRMEN, s. 454; KURT, s. 800; ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 115.

²⁰⁹ KURT, s. 797; SİRMEN, s. 454.

²¹⁰ SİRMEN, s. 454; KURT, s. 797.

²¹¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 227.

²¹² SİRMEN, s. 454; KURT, s. 795-796.

²¹³ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 455; Kat mülkiyetinde yönetim hakkında detaylı bilgi için bkz.: Abdülkadir ARPACI, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984.

imzalanması gereken bir belge olan yönetim planının, paydaşlardan bazılarının imzalamaması halinde ortaya bir uyuşmazlık çıkmaktadır. Bu durumda, daha önceden belirttiğimiz mimari projedeki durumun aksine hakimın, yönetim planını imzalamayan malik açısından imzalamış sayılmasına hükmetme yetkisi yoktur. Nitekim hakimın, malikler arasında bir sözleşme özelliği taşıyan yönetim planında tarafların iradeleri yerine geçmeye yetkisi bulunmamaktadır.²¹⁴

Yönetim planının eksikliği, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesine engel olmayacaktır.²¹⁵ Buna gerekçe olarak da KMK 14. maddesinin birinci fıkrasının sonunda yer alan “*Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.*” hükmü ve geçici 1. maddesi²¹⁶ gösterilmektedir.²¹⁷

KMK’nın 5912 Sayılı Kanunla değiştirilen geçici 1. maddesine göre bu kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 7.7.2009’dan önce taşınmaz üzerinde öncesinde irtifak hakkı kurulmuş, sonrasında ise yapı tamamlanıp yapı kullanma izni alınmış ise, bu belgeden başka hiçbir belge aranmaksızın tapu idaresi, kat irtifakını resen kat mülkiyetine çevirecektir.²¹⁸ Ancak bu durum, 7.7.2009 öncesi alınan yapı kullanma izin belgeleri için geçerlidir. 7.7.2009 tarihinden sonra kurulan irtifaklarda veya daha önce kurulmuş olsa bile yapı kullanma izin belgesi bu tarihten sonra alınmışsa, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde, 12. maddede belirtilen belgelerin eksiksiz olması gerekecektir.²¹⁹

Normal şartlarda, kat irtifakı kurulurken yönetim planı mutlaka bulunmalıdır. Kanun koyucu bu zorunluluktan yola çıkarak, KMK’nın 14. maddesinin birinci

²¹⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 229.

²¹⁵ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 454.

²¹⁶ KMK geçici m. 1: “*Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.*”.

²¹⁷ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 115.

²¹⁸ SİRMEN, s. 454.

²¹⁹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 230.

fıkrasında kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde yönetim planının tekrardan istenmeyeceğini belirtmiştir. Dolayısıyla bu kural, yönetim planının varlığı halinde geçerli olmalıdır.²²⁰ Ancak doktrinde yer alan bir görüşe göre, yönetim planı olmadan kat irtifakının kurulmuş olduğu durumlarda, yönetim planının eksikliği kat mülkiyetine geçişte engel oluşturmayacaktır. Bu durumda kat irtifakı kat mülkiyetine dönüştürülecek, ancak kütükteki beyanlar kısmında yönetim planının olmadığı belirtilecektir. Kat mülkiyetine geçildikten sonra kat malikleri, yönetim planı hazırlayıp tapu idaresine verebilmektedir.²²¹

Tescil işlemi, taşınmaz üzerinde kat irtifakının bulunduğunu gösteren tescil kaydının çizilmesi ve önceden kat irtifakı sahibi olan kişilerin malik olarak gösterilmesiyle gerçekleştirilir. Bu işlem tamamlandıktan sonra kat irtifakı sona ermiş, kat irtifakından çevrilmesi yoluyla kat mülkiyeti kurulmuş olmaktadır.²²²

Yargıtay'a göre üzerinde kat irtifakı kurulan ve yapımı fiilen tamamlanan binalarda, bağımsız bölümlerin üçte ikisinin fiilen kullanıldığı hallerde kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Dolayısıyla binada bağımsız bölümü bulunan tüm kat malikleri ortak gider ve avanslardan sorumlu olmaktadır. Oturma izin belgesinin eksikliği bu hükmün uygulanmasına engel oluşturmayacaktır. Bu durum kat irtifakından kat mülkiyetine geçişe engel oluşturmakla birlikte, kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanmasına engel oluşturmayacaktır.²²³

²²⁰ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 115.

²²¹ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 454.

²²² AYAN, Mülkiyet, s. 477; SİRMEN, s. 454; KURT, s. 797-798; AKİPEK, Mahdut Ayni Hak, s. 82.

²²³ Yargıtay 18. H.D, T. 20.03.2001, E. 2001/2212, K. 2001/2577, www.legalbank.net, erişim tarihi: 07.08.2019.

2. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ

Kat mülkiyeti, iradi veya irade dışı şekillerde olmak üzere birden fazla şekilde sona erebilmektedir. Kat mülkiyetinin sona ermesi KMK'nın 46, 47, 48. maddelerinde gösterilmektedir. Kat mülkiyetinin sona erdiği durumlarda kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılmakta ve taşınmaz üzerindeki anayapının sağlam kalan kısımları gösterilerek kat mülkiyetinin kurulmasından önceki genel kütük kaydıyla bağlantı kurulmaktadır. Bu şekilde mülkiyet, eski malikler arasında paylı mülkiyet hükümlerine göre tapu kütüğüne kaydedilmektedir.²²⁴ Aşağıda başlıklar halinde kat mülkiyetinin sona erme çeşitleri incelenecektir.

2.1 Anataşınmazın Sicil Kaydının Tapu Kütüğünden Silinmesi, Arsayla Birlikte Yok Olması veya Kamulaştırılması

Kat mülkiyeti, KMK'nın 46. maddesine göre üç farklı şekilde sona ermektedir. Bunlar; bütün kat maliklerinin isteğiyle kat mülkiyeti sicilinden kaydın silinmesi, anataşınmazın arsayla beraber yok olması ve anataşınmazın kamulaştırılmasıdır.²²⁵ Bu sona erme şekilleri aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.1.1 Kat Maliklerinin İsteğiyle Sicilden Kaydın Silinmesi

KMK'nın 46. maddesinin ilk fıkrasında kat mülkiyetinin, kat mülkiyeti kütüğünde yer alan sicil kaydının silinmesi ile sona ereceğinden bahsedilmiştir. KMK 46. maddenin üçüncü fıkrasında ise bütün bağımsız bölümler kendinde toplanan kat malikinin veya bütün kat maliklerinin, kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesini yazılı olarak istemesi sonucu sicil kaydının silineceğini belirtmektedir. Kat mülkiyetinin bu yolla sona ermesi, iradi olarak sona ermesidir.²²⁶

Burada dikkat edilmesi gereken nokta kat mülkiyetinin adi mülkiyete dönüştürülmesi isteminin yazılı olması gerekmesidir. Eğer birden fazla kat maliki

²²⁴ SİRMEN, s. 478.

²²⁵ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 773; SİRMEN, s. 475.

²²⁶ AYAN, Mülkiyet, s. 546; SİRMEN, s. 475; ERMAN, s. 152.

varsa kat maliklerinin tamamının yazılı olarak bu istemde bulunması gerekmektedir. Aksi halde kat maliklerin tamamı yazılı olarak istemde bulunmazsa kat mülkiyetinin adi mülkiyete dönmesi mümkün olmayacaktır.²²⁷

Bütün bağımsız bölümlerin tek bir malike ait olması durumu tek başına kat mülkiyetini sona erdiren bir hal değildir. KMK 46. maddenin ikinci fıkrasında bu husus belirtilmektedir. Bu durumda da malik yazılı istemde bulunarak kat mülkiyetinin adi mülkiyete dönüştürülmesini talep etmelidir.²²⁸

Kat mülkiyeti, özel bir mülkiyet çeşidi olup, KMK 46. maddenin üçüncü fıkrasında bahsedilen adi mülkiyete çevrilmesi kavramı, bu özel mülkiyet çeşidinin taşınmaz mülkiyetine çevrilmesini belirtmektedir. Bağımsız bölümlerin tek bir kişide toplanması halinde adi mülkiyete çevrilme kavramı doğru bir kullanım olacaktır. Ancak kat maliklerinin birden çok olması durumunda, kat mülkiyeti sona erdiğinde ortaya çıkan mülkiyet türü paylı mülkiyet olacağından dolayı adi mülkiyet kavramının kullanılması yerinde olmayacaktır.²²⁹

KMK 46. maddenin dördüncü fıkrası, bağımsız bölümler üzerinde yer alan aynı hak veya sicile şerh edilmiş şahsi hakkın varlığı halinde izlenecek yoldan bahsetmiştir. Buna göre bağımsız bölümler üzerinde kurulmuş olan aynı hakkın veya sicile şerh edilmiş şahsi hakkın sahibi, hakkının kütükten silinmesini kabul etmedikçe kat mülkiyeti adi mülkiyete çevrilemeyecek ve kat mülkiyeti kütüğünden sicil kaydı silinemeyecektir. Bu durumda bütün kat maliklerinin yazılı istemi olsa dahi işlem gerçekleştirilemeyecektir.²³⁰ Ancak aynı hak veya sicile şerh edilmiş şahsi hakkın sahibi, mevcut hakkının sicilden silinmemesi kaydıyla sahip olduğu hakkın yalnızca borçlunun mülkiyet payına ya da hakkın niteliği göz önüne alınarak ortak mülkiyetin bütün paylarına aktarılmasına izin verirse o zaman kat mülkiyeti adi mülkiyete çevrilebilecektir. Bu durumda aynı veya şahsi hakkın

²²⁷ SİRMEN, s. 475; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 773.

²²⁸ ERMAN, s. 152; SİRMEN, s. 475; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 773.

²²⁹ SİRMEN, s. 475.

²³⁰ SİRMEN, s. 476.

sahibi olan kişinin hakları ise aktarıldığı payın veya payların üzerine kaydedilecektir.²³¹

2.1.2 Anataşınmazın Arsayla Beraber Tamamen Yok Olması

KMK 46. maddenin altıncı fıkrasında anataşınmazın tamamen yok olmasından bahsedilmektedir. Buna göre anataşınmaz, deprem, sel vb. gibi durumlarla arsasıyla beraber tamamen yok olursa artık kat mülkiyetinden söz edilemeyecektir. Dolayısıyla kat mülkiyeti ortadan kalkacaktır. Bu durumda kat mülkiyeti sicil kaydı genel hükümlere göre silinecektir.

2.1.3 Anataşınmazın Kamulaştırılması

Kamulaştırma, kamunun ihtiyaç duyduğu bir hizmeti gerçekleştirmek amacıyla mülkiyetin gereksinim duyulan hizmete özgülenmesi olduğundan ötürü artık kat mülkiyeti söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla kamulaştırma işlemi yapılan anataşınmaz için artık kat mülkiyetinden bahsedilemeyecektir.²³² Ancak kamulaştırma yapılan anataşınmaz, yapılış amacına uygun olarak kamulaştırılırsa burada kat mülkiyetinin sona ermesine gerek kalmayacaktır. Kamulaştırmayı yapan idare, bütün bağımsız bölümlerin malikiymiş gibi kat mülkiyeti devam edebilecektir. Kamulaştırma işlemini gerçekleştiren idare, KMK 34/3 gereğince yasal yönetici sayılacak, dilerse yönetimi bağımsız bölümü kullanan kişilere bırakabilecektir.²³³

Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesinden sonra kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde her bağımsız bölüm açısından ayrı ayrı değerlendirme yapılacaktır. Buna göre bağımsız bölümün bağlantılı olduğu arsa payı ve eklentilere göre bedel ayrı ayrı belirlenecek ve bağımsız bölümün maliklerine ödenecektir.²³⁴

²³¹ SİRMEN, s. 476.

²³² ŞAKAR, s. 136.

²³³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 1104.

²³⁴ SİRMEN, s. 476; ERMAN, S. 152; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 774.

Anataşınmazın kamulaştırılma amacının, anataşınmazın yapılış amacı dışında bir durum olması halinde ise kat mülkiyeti sona erecek ve bu durumda kat mülkiyeti de sona erecektir.

2.2 Anayapının Harap Olması

Kat mülkiyetinin sona erme şekillerinden birisi de anayapının harap olmasıdır. Bu durum KMK 47. maddede belirtilmiştir. Buna göre anayapı, tamamen harap olmuşsa kat mülkiyeti kendiliğinden sona erecektir. Ancak anayapının belli bir kısmı harap olmuşsa kat mülkiyeti kendiliğinden sonra ermeyecek, sona ermesi için bazı şartlar aranacaktır.²³⁵ Dolayısıyla anayapının harap olmasında anayapının tamamının harap olması veya bir kısmının harap olması açısından farklı değerlendirmelere yer verilmiş ve buna göre farklı sonuçlar meydana gelmektedir. Aşağıda sırasıyla bu ihtimaller incelenecek olup daha sonrasında anayapının harap olduğu dönemden yeniden yapılacağı döneme kadar harap olan bağımsız bölümün geçici kat irtifakına çevrilmesi anlatılacaktır.

2.2.1 Anayapının Tamamının Harap Olması

Anayapının tamamen harap olması durumunda kendiliğinden kat mülkiyetinin sona ereceğinden bahsetmiştik. Anayapı, deprem, yangın vb. gibi durumlarda tamamen harap olabilmektedir. Bu durumda ortada bir yapı mevcut olmayacağından kat mülkiyetinden de söz etmemiz mümkün olmayacaktır.²³⁶

Harap olma kavramından ne anlaşılması gerektiği açıkça belirtilmemekle birlikte anayapının tamamen yıkıldığı hallerde harap olmaktan bahsetmemiz mümkün olacaktır. Ancak anayapının tamamen yıkılmayıp yıkılmaya yüz tutar bir halde olduğu durumlarda ise harap olma halinin gerçekleştiği kabul edilecektir.²³⁷

²³⁵ SİRMEN, s. 476-477; ERMAN, s. 152.

²³⁶ Abdülkadir ARPACI, Kat Mülkiyetli Yerlerde Anayapının Tamamen Harap Olması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan Cilt I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 220; ERMAN, s. 152; SİRMEN, s. 476.

²³⁷ ARPACI, Anayapının Tamamen Harap Olması, s. 221.

Anayapının tamamen harap olması durumunda kanunda, kat mülkiyetinin kendiliğinden sona ermesinden bahsedilse de bu durum bazı işlemlerin yapılma zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.²³⁸

Anayapının tamamen harap olması durumunda yapılacak işlemler KMK'nın 48. maddesinde gösterilmiştir. Buna göre eğer bir yönetici mevcutsa, anayapının tamamının harap olduğu durumu anataşınmazın bulunduğu yerdeki tapu idaresine bildirilir. Ayrıca bu bildirimin bütün kat maliklerine de yapılması gerekmektedir.²³⁹ Eğer bir yönetici mevcut değilse, bağımsız bölümü harap olan kat maliki durumu tapu idaresine bildirmelidir. Bu bildirimin yapılmaması halinde ortada bir zarar söz konusu olursa KMK'nın 48. maddesinin birinci fıkrası uygulanacaktır. Buna göre; bildiri yapmayan yönetici ve kat maliki zarardan birlikte sorumlu olacaktır. Bildiri yapmayan kat maliki zararın tamamından, yönetici ise zararın beşte birlik kısmından sorumlu olacaktır.

2.2.2 Anayapının Bağımsız Bölümlerinden Birinin Harap Olması

Anayapının bağımsız bölümlerinden sadece biri harap olduğu takdirde uygulanacak prosedür KMK'nın 47. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, anayapının yalnızca bir bağımsız bölümü harap olur yani başlı başına kullanılmaya elverişsiz hale gelirse²⁴⁰ o bağımsız bölümün maliki harap olan bölümü yeniden yaptırmak zorundadır. Eğer malik, harap olan bölümü, harap olma tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yaptırmazsa, maliki olduğu bölüme ait arsa payını diğer kat maliklerine devretmek zorunda kalacaktır.²⁴¹ KMK 47. maddede belirtilen bu hükmün şartları, başlıklar halinde aşağıda incelenecektir.

2.2.2.1 Kat Malikinin Harap Olan Bağımsız Bölümü Yeniden Yaptırması

Anayapıda yer alan bağımsız bölümlerden birinin harap olması durumunda, o bağımsız bölümün maliki harap olan bölümü yeniden yaptırmak zorundadır.

²³⁸ SİRMEN, s. 476; ERMAN, s. 152.

²³⁹ SİRMEN, s. 478.

²⁴⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 1110; SİRMEN, s. 477.

²⁴¹ SİRMEN, s. 477; ERMAN, s. 152; Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Anayapının Harap Olması, THD, C. 5, S. 48, 2010, s. 115-121.

Yeniden yaptırma için kanunda verilen süre iki yıldır. Bu iki yıllık sürenin başlangıcıyla ilgili kanunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bu sürenin başlangıcı olarak bağımsız bölümün tamamen harap olduğu ve kullanılamaz halde olduğu gün kabul edilmelidir.²⁴²

Tamamen harap olma kavramından anlaşılması gereken bağımsız bölümün, başlı başına kullanılmaya imkan kalmayacak hale gelmesidir. Yani bir bağımsız bölümün harap olmasından bahsedebilmemiz için o bölümün kullanılma imkanının kalmaması gerekmektedir. Bağımsız bölümün yıpranması veya eskimesi gibi durumlarda harap olmadan bahsetmek yerinde olmayacaktır.²⁴³

2.2.2.2 Bağımsız Bölüm Malikinin Yeniden Yaptırmaması Sonucu Arsa Payının Devri

Anayapıdaki bağımsız bölümlerden birinin harap olması durumunda o bölümün malikinin, harap olma tarihinden itibaren iki yıl içerisinde bağımsız bölümü yeniden yaptırması gerektiğinden bahsetmiştik. Ancak malikin bu süre içerisinde bölümü yeniden yaptırmaması durumunda, diğer kat malikleri o bağımsız bölüme ait arsa payının devrini talep edebilmektedirler.²⁴⁴

Diğer kat maliklerinin, harap olan bağımsız bölüme ilişkin arsa payının devrini isteyebilmeleri için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre; öncelikle harap olmuş bağımsız bir bölüm olması gerekmektedir. Daha sonra o bağımsız bölüm malikinin harap olan bölümü iki yıl içerisinde yeniden yaptırmamış olması gerekmektedir. Son olarak diğer kat maliklerinin bu iki yıllık sürenin dolmasından itibaren bir yıl içerisinde, bağımsız bölüme ilişkin arsa payının devrini hakimden istemeleri gerekmektedir.²⁴⁵

Talep üzerine hakim, bağımsız bölümün harap olup olmadığını ve harap olduysa süresi içinde yeniden yapılıp yapılmadığını tespit etmelidir. Bu hususta gerekirse

²⁴² GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁴³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 1110.

²⁴⁴ SİRMEN, s. 477; ERMAN, s. 152.

²⁴⁵ ERMAN, s. 152; SİRMEN, s. 477.

bilirkişiye de başvurabilir. Hakim, inceleme sonucunda şartların gerçekleştiğini tespit ederse, başvuran kat maliklerinin istemini yerine getirecektir.²⁴⁶

İnceleme sonucunda şartların gerçekleştiği tespit edilmekle birlikte, bağımsız bölümü harap olan kat maliki gerekli yapım işlerine süresi içinde başladığını belirtir ve bu durum bilirkişi incelemesiyle de desteklenirse hakim, arsa payının devri kararını hemen vermeyecek, bağımsız bölümü harap olan kat malikine yapım işlerinin bitirilmesi için makul bir süre verecektir. Verilen süre sonunda yeniden bir değerlendirme yapılacak ve karar buna göre verilecektir.²⁴⁷

Yukarıda belirttiğimiz şartların gerçekleşmesi durumunda devredilecek olan şey harap olan bağımsız bölüme ilişkin arsa payıdır. Bu devir işlemi arsa payının değeri ödenerek yapılmaktadır.²⁴⁸ Arsa payının değeri hesaplanırken, hangi tarihe göre belirleneceği madde hükmünde açıkça yazmamakla birlikte KMK'nın 25. ve 26. maddelerinde değerle ilgili hüküm bulunmaktadır. Bu hükümden yola çıkılarak bağımsız bölümün harap olması durumunda arsa payının değerinin, hükme en yakın tarihteki değeri olmalıdır.

2.2.2.3 Arsa Payı Devrinden Sonra Bağımsız Bölümün Yeniden Yaptırılması

Harap olan bağımsız bölüme ilişkin arsa payını, şartları gerçekleştiği takdirde devralan kat malikleri, bu bağımsız bölümü yeniden yaptırmakla yükümlüdür. Kanun burada da bir süre öngörmüş ve bu süreyi iki yıl olarak belirlemiştir. Kanun burada sürenin başlangıcı açısından devir tarihini esas almıştır.

Bağımsız bölüme ilişkin arsa payını devralan kat malikleri, kanunda verilen iki yıllık süre içerisinde bağımsız bölümü yeniden yaptırsa, yaptırılan bağımsız bölüm varlığını devam ettirecek ve bu bölüme ilişkin arsa payı korunmuş olacaktır. Yaptırılan bu bölüm, onu devralan kat malikinin veya birden çok malik devraldıysa o maliklerinin ortak mülkiyeti olacaktır.²⁴⁹

²⁴⁶ SİRMEN, s. 477.

²⁴⁷ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁴⁸ SİRMEN, s. 477.

²⁴⁹ SİRMEN, s. 477.

Harap olan bağımsız bölümü devralan malik veya malikler, yeniden yaptırmak istemezlerse, diğer kat malikleriyle birlikte bu bölümü dışlayabilmektedirler.²⁵⁰ Harap olan ve yeniden yaptırılmayacak olan bağımsız bölüm yok sayılacağından ve kat mülkiyetinde kural olarak kat mülkiyetine dönüştürülmemiş arsa payı olamayacağından dolayı, o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı diğer kat maliklerinin arsa paylarına bölüştürülecektir. Bunun için bağımsız bölümlere ait arsa payları, KMK'nın 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplanarak yeni durum kat mülkiyeti kütüğüne geçirilmelidir. Burada kat maliklerinin bu şekilde hareket edebilmeleri için uymaları gereken süre yine iki yıl olacaktır.²⁵¹

Eğer harap olan bağımsız bölüme ait arsa payını devralan kat malikleri, kanunda belirtilen iki yıllık süre içerisinde bağımsız bölümü yeniden yapmazlarsa veya o bağımsız bölümü dışlayıp arsa payını yeniden hesaplatmazlarsa, anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erecektir.²⁵² Nitekim kat mülkiyetinde esas olan bütünlüktür. Bir veya birden fazla bölümün kat mülkiyeti dışında kalması mümkün olamayacağından ötürü, harap olan bağımsız bölümün yeniden yapılmadığı veya o bölüme ilişkin arsa payının yeniden hesaplanıp kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmediği durumlarda kat mülkiyetinin devam etmesi de söz konusu olamayacaktır.²⁵³ Anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyetinin ortadan kalkması sonucunda taşınmazın sağlam kalan kısımlar gösterilerek paylı mülkiyet hükümlerine göre yeni bir sayfaya kaydedilmektedir.²⁵⁴

2.2.3 Birden Fazla Bağımsız Bölümün Harap Olması

KMK'nın 47. maddesinin dördüncü fıkrasında yer alana hükümde birden fazla bağımsız bölümün harap olmasından ve bu bölümlerin yapımının birbirlerine bağlı olması durumundan bahsedilmektedir. Bu hükümden yola çıkılarak yapımı birbirine bağlı olmayan birden fazla bağımsız bölümün harap olması durumunda

²⁵⁰ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁵¹ SİRMEN, s. 477.

²⁵² ERMAN, s. 152; SİRMEN, s. 477.

²⁵³ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁵⁴ SİRMEN, s. 478; ERMAN, s. 153.

bu hüküm değil, bağımsız bölümlerden birinin harap olmasına yönelik olan hükümler uygulanacaktır.²⁵⁵

Yapımı birbirine bağlı birden fazla bağımsız bölümün harap olması durumunda, bağımsız bölümü harap olan kat malikleri, bu bölümleri yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmelidir. Kanun, burada da bir süre öngörmüş ve bunu harap olma tarihinden itibaren altı ay olarak belirtmiştir. Bu süre içerisinde harap olan bölümün yapılıp yapılmayacağının yazılı olarak bildirilmemesi sonucunda o bölümün yapılmayacağı kabul edilmektedir.²⁵⁶

Bağımsız bölümü harap olan kat maliklerinin yeniden yapmayacaklarını bildirmesi veya belirtilen süre içerisinde herhangi bir yazılı bildirimde bulunmaması halinde, harap olan bağımsız bölümlere ilişkin arsa payları, bağımsız bölümlerini harap olmuş olan ve bölümlerini yeniden yapmak isteyen maliklere öncelikli olarak devredilecektir.²⁵⁷ Bu devirde, devredilecek arsa payının değeri, arsa payını devralan kat malikleri tarafından bağımsız bölümün malikine ödenir. Bu devrin gerçekleşmesine rıza göstermeyen malikler olduğu taktirde, bağımsız bölümü harap olmuş ve yeniden yaptırmak isteyen kat malikleri mahkemeye başvurmalıdır. Mahkeme burada devrin gerçekleşmesi yönünde karar vermelidir. Nitekim devri isteyen maliklerin, harap olmuş kendi bölümlerini yapmaları diğer harap olan bölümün yeniden yapılmasına bağlıdır. Bu sebeple mahkemenin devrin gerçekleşmesi yönünde bir karar vermesi hakkaniyet gereğidir. Devredilen bağımsız bölümün yeniden yapımı için gereken giderler devrin gerçekleştiği kat maliki tarafından karşılanacaktır. Ayrıca bağımsız bölüm kendisine devredilen kat maliki, harap olan bağımsız bölüm malikine bağımsız bölüme ilişkin arsa payının değerini de ödemekle yükümlüdür. Aksi taktirde devrin gerçekleşmesi mümkün olmayacaktır.²⁵⁸

Bağımsız bölümü harap olmuş maliklerden biri bağımsız bölümü yeniden yaptırmayacağını bildirir veya herhangi bir bildirimde bulunmadığı taktirde

²⁵⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 1113.

²⁵⁶ ERMAN, s. 153; SİRMEN, s. 477.

²⁵⁷ SİRMEN, s. 477; ERMAN, s. 153.

²⁵⁸ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

öncelikli devir hakkı bağımsız bölümünü yeniden yaptırmak isteyen kat malikinde olacaktır. Ancak kendi bölümünü yaptıracığını bildiren malik, diğer harap olan bölümü devralmak istemezse burada yeniden yaptıracığını bildiren malik için iyi niyetten söz edilemeyecektir. Nitekim yeniden yapmak isteyen malikin kendi bölümünün yapımının, harap olmuş diğer bağımsız bölümün yeniden yapılmasına bağlı olduğu durumlarda, kendi bölümünün de yapılması mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla burada aslında yeniden yapacağını bildiren malik için, diğer kat maliklerine bildirdiğinin aksine harap olan bağımsız bölümünün yapımını istemediği sonucu çıkacaktır.²⁵⁹ Bu durumda uygulanması gereken hükümler, yapımı birbirine bağlı olmayan birden fazla bağımsız bölümün veya bir bağımsız bölümün harap olması durumunda uygulamamız gereken KMK 47. maddenin ikinci ve üçüncü fıkra hükümleridir. Yani bağımsız bölümü harap olmayan diğer kat malikleri, bağımsız bölümleri devralıp yeniden yaptırmalı ya da harap olan bağımsız bölümü dışlayıp arsa paylarını yeniden hesaplatmalıdır. Aksi takdirde kat mülkiyetinin kendiliğinden sona ermesi sonucu meydana gelecektir.²⁶⁰

2.2.4 Harap Olan Bağımsız Bölümde Kat Mülkiyetinin Geçici Olarak Kat İrtifakına Çevrilmesi

Harap olan bağımsız bölüm veya bölümlerin kat mülkiyeti, yeniden yapımı tamamlanana kadar, arsa payı aynen korunarak geçici olarak kat irtifakına çevrilmektedir. Bu durum kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesinde gösterilir.

Geçici olarak kat irtifakına çevirme işlemi, yönetici veya bağımsız bölümü harap olan kat malikinin bildirimi üzerine tapu idaresince yapılır. Harap olan bağımsız bölümün yeniden yapımı tamamlandığında ise kat irtifakı kendiliğinden sona erecek ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesinde bulunan geçici irtifak şerhi kaldırılacaktır. Dolayısıyla harap olan bağımsız bölüm açısından kurulan geçici kat irtifakı kat mülkiyetine dönüşecektir.²⁶¹ Kanunen verilen süreler içerisinde harap

²⁵⁹ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁶⁰ SİRMEN, s. 477.

²⁶¹ SİRMEN, s. 477.

olan bölüm yeniden yapılmazsa, harap olan bağımsız bölümün yeniden yapılmamasına ilişkin hükümler geçerli olacaktır.²⁶²

Bu süreçte harap olan bağımsız bölümün maliki veya bu bölüme ilişkin arsa payını devralan diğer kat maliklerinin genel giderlerden sorumlu olup olmayacakları konusunda kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır.²⁶³ KMK'nın 20. maddesinde²⁶⁴ genel giderlere katılma konusunda hüküm bulunmaktadır. Ancak bu hükmün uygulanabilmesi için başlı başına kullanılmaya elverişli bir bağımsız bölüm bulunmalıdır. Bağımsız bölümün harap olması durumunda ise böyle bir bağımsız bölümden söz edemeyeceğimizden dolayı bu süreçte bağımsız bölümü harap olan kat malikinin genel giderlere katılmaması gerekmektedir. Ancak yeniden yapım işleminin bittiği tarihten itibaren bağımsız bölümün maliki, anataşınmaza yönelik genel giderlere katılmakla yükümlü olacaktır.²⁶⁵

²⁶² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 1116.

²⁶³ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

²⁶⁴ KMK m. 20: *“Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;(1) Katılmakla yükümlüdür. c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. ”*

²⁶⁵ GERMEÇ, Anayapının Harap Olması, s. 115-121.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

Kat maliklerinin sahip olduğu hakları üç farklı başlık altında inceleyeceğiz. Bunlar bağımsız bölüm ve eklentiler üzerinde sahip olduğu haklar, ortak yerler üzerindeki haklar ve yönetimde sahip olduğu haklardır.

1.1 Bağımsız Bölüm ve Eklentiler Üzerindeki Haklar

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kullanırken KMK'nın buna yönelik hükümleri saklı kalması koşuluyla diledikleri gibi kullanabilmektedirler. Bu haklar, TMK'da maliklere tanınan hak ve yetkililerdir.²⁶⁶

Kat malikleri, malik oldukları bağımsız bölümlerde, bağımsız bölümün tahsis edilmesi amacına uygun olarak ve dürüstlük ilkesi kapsamında serbestçe kullanabilmektedir.²⁶⁷ Bu kullanım kapsamının içine her türlü onarım ve değişiklik hakkı da dahildir. Ancak yine dikkat edilmesi gereken husus bu onarım ve

²⁶⁶ ERMAN, s. 141; AYAN, Mülkiyet, s. 479; SİRMEN, s. 458; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 443; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 237; Şerafettin GÖKALP, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 85; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 218; ARPACI, Murat, s. 235; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 207; Sait REZAKİ ve Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar-Kararlar İlgili Mevzuat, Turhan Kitabevi, Ankara, 1999, s. 240.

²⁶⁷ SİRMEN, s. 459; AYAN, Mülkiyet, s. 479; GÖKALP, s. 85; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 218; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 18; İlhan ÖZTRAK, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 22, S. 3, 1967, s. 125-126.

değişikliklerin, anayayı ve ortak yerler açısından bir zarar doğurmaması şartıyla yapılabilecek olmasıdır.²⁶⁸

Kat maliki, sahip olduğu hakları kullanırken KMK'da belirtilen bazı koşullara uymakla yükümlüdür. Kat malikinin haklarını kullanırken uymakla yükümlü olduğu koşullara, bağımsız bölümde sürekli oturan herkes de uymak zorundadır. Bu yükümlülükler ileride anlatılacağı için burada bahsedilmeyecektir.

Kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde yapabilecekleri işlemlerden birisi de borçlandırıcı işlemlerdir. Kat maliki, kendi bağımsız bölümünü diğer maliklerin iznine ihtiyaç duymaksızın kiraya verebilir veya satabilir. Bunun için diğer kat maliklerinin rızasına ihtiyaç duyulmamaktadır.²⁶⁹ TMK'da paylı mülkiyet konusunda yasal olarak diğer maliklere önalım hakkı tanınmışken kat mülkiyeti kendine özgü bir mülkiyet çeşidi olduğu için burada diğer kat maliklerinin önalım hakkı bulunmamaktadır. Diğer kat maliklerinin yasal olarak önalım hakkı bulunmamakla birlikte, kat mülkiyeti kütüğüne şerh edilmiş bir sözleşmede bu hak diğer kat maliklerine tanınmışsa, bu durumda diğer kat malikleri önalım haklarını kullanabileceklerdir.²⁷⁰

Kat malikleri bağımsız bölümü üzerindeki tasarruf hakkını kullanırken tek başına hareket edebilmektedir. Bağımsız bölüm üzerinde üçüncü bir kişi lehine sınırlı ayni haklar kurma noktasında da serbesttir. Bu durumda bağımsız bölüm üzerinde kurulacak olan sınırlı ayni hak, o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı ve bağımsız bölümün eklentileri üzerinde de etkili olacaktır.²⁷¹ Bu şekilde bir tasarrufta bulunurken diğer kat maliklerinin rızası aranmamakla birlikte, bu tasarruf işlemi kat mülkiyetinin niteliğiyle veya diğer kat maliklerinin sahip oldukları haklarla

²⁶⁸ ERMAN, s. 141; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 443; SİRMEN, s. 459; AYAN, Mülkiyet, s. 479.

²⁶⁹ SİRMEN, s. 458-459; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 443; AYAN, Mülkiyet, s. 479; Hasan ÖZKAN, Açıklamalı – İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Kat Mülkiyeti, Legal Yayınevi, İstanbul, 2015, s. 128.

²⁷⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 479; İlknur ARSLAN ve Mustafa KIRMIZI, Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012, s. 94-95.

²⁷¹ ARPACI, Murat, s. 236-237; AYAN, Mülkiyet, s. 489.

bağdaşmalıdır. Aksi taktirde böyle bir tasarruf işleminde bulunulması mümkün olmayacaktır.²⁷²

Son olarak kat malikleri, maliki oldukları bağımsız bölüme yönelik herhangi bir saldırıda hukuki olarak haklarını koruyabilmektedirler. Bu koruma yolları TMK’da belirtilmiştir. Buna göre kat maliki, bağımsız bölümüne yönelik bir saldırıyla karşılaştığı taktirde müdahalenin men’i davası veya tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilecektir. Ayrıca kat malikinin, zilyetliğin korunmasına yönelik davaları da açma yetkisi bulunmaktadır.²⁷³

1.2 Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Hakları

Kat maliklerinin bağımsız bölümlerden başka ortak yerler üzerinde de birtakım hakları bulunmaktadır. Nitekim kanun bu konuda kat maliklerinin bütün ortak yerleri arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre kullanacaklarını belirtmiştir.

Kat malikleri ortak yerler üzerinde ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacaklardır. Burada bağımsız bölümlerdeki gibi bağımsız mülkiyet hakkı geçerli olmayacaktır.²⁷⁴ Sözü edilen ortak mülkiyet bağımsız bölüme özgülenen arsa payından kaynaklanmaktadır ve arsa payıyla orantılıdır.²⁷⁵

Ortak yerlerin kullanılırken arsa payı oranında kullanılmasında bazı ayrımların yapılmasında yarar bulunmaktadır. Buna göre, asansör, merdiven, sıhhi tesisat gibi kullanım oranı belirlenemeyecek olan yerler üzerinde arsa payı oranında kullanım mümkün olmamaktadır. Nitekim bu gibi ortak yerlerde, kat malikleri açısından eşit

²⁷² SİRMEN, s. 459; AYAN, Mülkiyet, s. 480; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 207.

²⁷³ AYAN, Mülkiyet, s. 480.

²⁷⁴ ERMAN, s. 141; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 208; ARSLAN ve KIRMIZI, s. 149; KARAHACIOĞLU ve ERGİN, s. 41.

²⁷⁵ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; SİRMEN, s. 459; ERMAN, s. 141; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 221; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 20; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 208; ARSLAN ve KIRMIZI, s. 149.

bir kullanım olması gerekmektedir. Kanun’da belirtilen “*arsa payları oranı*” ifadesi, bu ortak yerler için kabul edilmeyecektir.²⁷⁶

Kanun’da arsa payları oranında kullanılması gereken yerlerden bazıları belirlenmiştir. Buna göre “*genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi*” yerler arsa payı oranında kullanılacaktır. Buralar kullanım açısından ölçülebilir nitelikte olduğu için arsa payı oranında kullanım doğru olacaktır.²⁷⁷ Ancak bu durum sözleşmeyle değiştirilebilmektedir. Kat malikleri, aralarında yapacakları sözleşmeyle bu gibi yerlerin kullanım oranında değişiklik yapabilir, kullanma için belli koşullar öngörebilmektedirler.²⁷⁸ Bu değişikliğin yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin oy birliğine ihtiyaç duyulmaktadır.²⁷⁹

Kat malikleri aralarında bir sözleşme yapmamışsa ve yönetim planında da kullanıma yönelik bir hüküm bulunmuyorsa, kanunda belirtilen şekliyle bütün kat maliklerinin ortak yerlerde ortak mülkiyet hükümlerine göre kullanım hakkı olacaktır.²⁸⁰

Kat malikinin ortak yerler üzerinde sahip olduğu kullanma hakkına, bağımsız bölümde kira sözleşmesi veya sükna hakkı gibi nedenlerle sürekli oturanlar da sahiptir. Bu kişilerin ortak yerler üzerinde sahip oldukları kullanma hakkı, aksine bir sözleşme yoksa oturdukları bağımsız bölümün arsa payıyla orantılı olacaktır.²⁸¹

Kat malikleri, ortak yerler üzerindeki haklarını kullanırken diğer kat maliklerinin haklarına aykırı davranmamalı, diğer kat maliklerini rahatsız etmemelidir. Ancak bu şekilde ortak yerler üzerindeki haklarını serbestçe kullanabilmektedirler. Kat maliklerinden biri haklarını kullanırken yukarıda belirtilen koşullara aykırı davrandığı takdirde, diğer kat malikleri bu duruma müdahale edebilmektedir. Aykırılığın varlığı durumunda kat malikleri, hakimden bu aykırılığın giderilmesini

²⁷⁶ SİRMEN, s. 459-460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 208.

²⁷⁷ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; SİRMEN, s. 459; ERMAN, s. 141; GÖKALP, s. 85; ARSLAN ve KIRMIZI, s. 150.

²⁷⁸ SİRMEN, s. 459; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; DÖRTGÖZ, s. 146; ARSLAN ve KIRMIZI, s. 150.

²⁷⁹ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 221.

²⁸⁰ SİRMEN, s. 460; ERMAN, s. 141; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444.

²⁸¹ ARSLAN ve KIRMIZI, s. 150.

isteyebilmektedirler.²⁸² Hakimden talep edilebilecek olan hususlar müdahalenin men'i ve çekişmenin giderilmesidir.²⁸³ Bunlara ek olarak kat malikleri, ortada bir zarar mevcutsa, haksız kullanımda bulunan kat maliki aleyhine tazminat davası da açabilmektedirler.²⁸⁴ Kat malikleri dışında bağımsız bölümler oturan kişiler de, kanunen tanınan kullanma haklarına yönelik bir saldırı veya engelleme mevcut olduğunda hakimden müdahalenin men'i talebinde bulunabilirler. Ancak bu durum bağımsız bölümün kullanımıyla sınırlı olmalıdır.²⁸⁵

Ortak yerlerin kullanımından kaynaklanan sorunların çözümü kural olarak kat malikleri kurulunda olmaktadır. Ancak kat malikleri kurulunun verdiği karara itiraz eden kat maliki, mahkemeden müdahale talebinde bulunabilecektir.²⁸⁶

Ortak yerlerin kullanımıyla ilgili müdahale talebinde bulunulacak mahkeme, KMK 33. maddeye göre anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.

Ortak yerlere yönelik üçüncü kişilerin haksız müdahalelerinde kat malikleri mahkemeden müdahale talebinde bulunabilirler. Bu durumda kat maliklerinin hepsinin mahkemeye başvurması gerekmez, kat maliklerinden birinin talepte bulunması yeterlidir.²⁸⁷ Bu durumda görevli mahkeme, haksız müdahalenin bulunulduğu yerin değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemeleri olacaktır.²⁸⁸

Ortak yerlerden biri veya birkaçını, kat maliklerinden yalnızca birine tahsis eden yönetim planı mevcutsa, bu yönetim planı geçersizdir ve diğer kat maliklerinin bu yönetim planının iptalini isteme hakları bulunmaktadır.²⁸⁹

²⁸² ERMAN, s. 141; SİRMEN, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 209.

²⁸³ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 221.

²⁸⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 245.

²⁸⁵ GÖKALP, s. 87.

²⁸⁶ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; ERMAN, s. 141; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 221.

²⁸⁷ ÖZKAN, s. 129.

²⁸⁸ KMK, Ek m. 1.

²⁸⁹ ERMAN, s. 141; AYAN, Mülkiyet, s. 481; Zekeriya KÜRŞAT, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009, s. 1184-1185.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinden ayrı olarak ortak yerler üzerindeki haklarını devredemezler. Yine bağımsız bölümden ayrı olarak ortak yerler üzerinde sınırlı aynı hak kuramazlar. Ayrıca ortak yerler üzerinde tek başlarına değişiklik yapmaları ve herhangi bir tamiratta bulunmaları da yasaklanmıştır. Bu değişikliğin kat maliklerinden biri tarafından yapılabilmesi için, “*bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının*” olması gerekmektedir.²⁹⁰ Ancak ortak yerde mevcut olan bozukluk, anayapıya veya bağımsız bölümlere zarar veriyorsa ve bu durum mahkeme tarafından da tespit edildiyse bu durumda diğer kat maliklerinin rızası aranmaksızın projeye ve tekniğe uygun olarak tamirat işlemi yapılabilir.

Son olarak kat malikleri, bağımsız yerlerin aksine ortak yerler üzerinde mevcut olan paylı mülkiyetin sona erdirilmesini ve payların bölüşülmesini de isteyememektedirler.²⁹¹

1.3 Kat Maliklerinin Yönetime İlişkin Hakları

Kat mülkiyetinde kural olarak kat malikleri kurulu tarafından yönetim gerçekleştirilmektedir. Kat malikleri kurulu ise kat maliklerinden oluşmaktadır. Dolayısıyla her kat maliki, bu kurulun doğal üyesi sayılmaktadır.²⁹²

Kat malikleri kurulunun kat maliklerinin tamamından oluşmasından dolayı, her kat malikinin yönetime ilişkin kararlar alınmasında oy hakkı bulunmaktadır. Kat malikleri bu hakkını temsilci²⁹³ aracılığıyla kullanabilmektedir. Ayrıca kat malikleri, yönetime ilişkin karar alınırken karşı oldukları bir kararda mahkemeye

²⁹⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 481; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 445; ERMAN, s. 141; Türker TOK, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, THD, C. 3, S. 17, 2008, s. 129-143.

²⁹¹ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 444; SİRMEN, s. 460; AYAN, Mülkiyet, s. 481.

²⁹² ERMAN, s. 149; SİRMEN, s. 467; AYAN, Mülkiyet, s. 482; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 460; KESER, s. 34; SAĞLAM, s. 1351-1352; ANTALYA, Toplu Yapı, s. 111; AKİPEK, Kat Mülkiyeti, s. 484; Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası, THD, C. 9, S. 100, 2014, s. 201-206.

²⁹³ Bir hukuki işlemi başkası adı ve hesabına yapan kişiye temsilci denilmektedir. Temsilcinin yaptığı hukuki işlemler, temsil ettiği kişi açısından hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. M. Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 218 vd.; Fikret EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 449 vd.

başvurarak bu kararın iptalini de isteyebilmektedirler. Kat malikinin sahip olduğu bu hak, bağımsız bölümünü devrettiği takdirde yeni malike geçecektir.²⁹⁴

Kat maliklerinin tamamının sahip olduğu yönetime katılma hakkı herhangi bir sebeple ortadan kaldırılamamaktadır. Yönetime katılma hakkının ortadan kaldırıldığı veya kat malikinin bu hakkından vazgeçtiğini belirttiği işlemler geçersiz sayılmalıdır.²⁹⁵

KMK 34. maddeye göre Kat maliklerinin, yönetim konusunda anlaşamaması üzerine, mahkemeye müracaat ederek yönetici atanmasını istemeleri mümkündür. Bu müracaat, kat maliklerinden biri tarafından da olabilmektedir. Ancak hakim mümkün olduğu takdirde diğer kat maliklerini de bu konuda dinlemelidir.²⁹⁶

²⁹⁴ AYAN, Mülkiyet, s. 482.

²⁹⁵ AYAN, Mülkiyet, s. 482.

²⁹⁶ Abdülkadir ARPACI, Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 125-126.

2. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

2.1 Genel Kural

Kat malikleri, maliki oldukları bağımsız bölümde KMK’da belirtilen hususlara uymak koşuluyla dilediği şekilde tasarrufta bulunabilmekteydi. KMK’da belirtilen bu hususlar, komşuluk ve birlikte yaşamak için bir gerekliliktir.²⁹⁷ Birlikte yaşayabilmek için getirilen bu kurallar genel anlamda birbirine saygılı olmayı, dürüstlüğü, karşılıklı olarak rahatsızlık verilmemesini ve hakların korunmasını gerektirmektedir. KMK’nın 18. maddesinde bu hususlar şu şekilde belirtilmiştir: *“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.”*

Kat malikleri açısından getirilen bu kurallar, kat maliklerine ait bağımsız bölümde kira sözleşmesi veya herhangi bir sebeple sürekli biçimde oturan açısından da geçerlidir. Dolayısıyla aşağıda anlatacağımız kuralların bütünü kat malikleri dışında bağımsız bölümde sürekli oturanlar açısından da geçerli olacaktır. Kat maliki dışında bağımsız bölümde sürekli oturanların bu kurallara uygun davranmaması sonucu hem oturan kişiler hem de o bağımsız bölümün maliki birlikte sorumlu olacaktır.²⁹⁸

KMK 18. maddede belirtilen hususların uygulanıp uygulanmadığı dürüstlük ilkesine göre belirlenecektir.²⁹⁹ KMK 18. maddede belirtilen hususlar detaylı olarak incelenecektir.

²⁹⁷ SİRMEN, s. 460.

²⁹⁸ ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 445; ERMAN, s. 142; SİRMEN, s. 460; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244; DÖRTGÖZ, s. 147; Mustafa Reşit KARAHASAN, Kat Mülkiyeti Hukuku İkinci Cilt, Arıkan Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2008, s. 66.

²⁹⁹ SİRMEN, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 445.

2.1.1 Doğruluk Kurallarına Uyma Yükümlülüğü

TMK 2. maddeye göre herkesin haklarını kullanırken veya borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uygun davranma yükümlülüğü vardır. Bu durum kat maliklerinin sahip oldukları hakları kullanırken de geçerli olacaktır. Ayrıca kat malikleri, yükümlülüklerini yerine getirirken de dürüstlük kuralına uygun davranmak zorundadır.³⁰⁰

Dürüstlük kuralı, TMK 2. maddede belirtildiği gibi dürüstlük kuralı, bütün hakların kullanımında ve yükümlülüklerin yerine getirilmesinde dikkate alınması ve uygulanması gereken bir ilkedir. Dolayısıyla daha önce bahsettiğimiz hakların kullanımında ve ileride anlatacağımız yükümlülüklerin yerine getirilmesinde mutlaka dürüst davranma yükümlülüğü olacaktır.³⁰¹

2.1.2 Birbirini Rahatsız Etmeme Yükümlülüğü

Kat malikleri, haklarını kullanırken diğer kat maliklerine rahatsızlık vermekten kaçınmalıdır. Bu durum hem KMK 18. maddede hem de TMK 737. maddede belirtilmiştir. Bu kurala uyulmaması sonucunda rahatsızlık veren kat malikine hakim müdahalede bulunması istenebilecektir. Ayrıca TMK 730. maddede rahatsız olan kişinin eski hale getirme talebinde bulunabileceği ve tehlikenin sona erdirilip zararın giderilmesi için mahkemede dava açabileceği belirtilmiştir.³⁰²

Rahatsız etmeme yükümlülüğünün kapsamına giren hallerden birisi gürültü çıkarmamaktır. Çıkarılan sesin rahatsız edecek seviyeye ulaşması halinde gürültünün varlığı kabul edilecektir. Kat malikleri bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde herhangi bir faaliyette bulunurken diğer kat maliklerini rahatsız edecek seviyede sesler çıkarmamalıdır. Nitekim gürültünün insan sağlığı açısından zararlı sonuçları bulunmaktadır. Dolayısıyla kat malikleri bağımsız bölüm veya

³⁰⁰ ERMAN, s. 141; SİRMEN, s. 460; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 445; GÖKNAR, s. 116; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21; ÖZTRAK, s. 126.

³⁰¹ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21.

³⁰² ERMAN, s. 142.

ortak yerlerde gürültü çıkartmama yükümlülüğü altındadır. Özellikle uyku saati sayılabilecek saatlerde gürültüden çıkarmaktan kesinlikle kaçınılmalıdır.³⁰³

Gürültünün kaynağının ne olduğunun bir önemi bulunmamaktadır. Önemli olan bu sesin komşuları rahatsız edecek derecede olmasıdır. Sesin kaynağı ne olursa olsun eğer ses rahatsız edecek seviyeye ulaşırsa, bu durumda hakimden müdahale talebinde bulunulabilecektir.³⁰⁴

Gürültünün engellenmesi ya bu durumun ortadan kaldırılması ya da dayanma sınırına indirilmesiyle olmaktadır.³⁰⁵

Gürültüden rahatsız olan kat maliki, gürültünün sona erdirilmesini isterken iyi niyetli davranmalıdır. Gürültünün engellenmesi için hakimden talepte bulunurken de yine iyi niyetli olarak ve makul seviyede bir engelleme talebinde bulunmalıdır. Hakim böyle bir talep karşısında öncelikle gürültünün varlığını ve rahatsız edip etmediğini tespit edecektir. Daha sonra eğer gürültü mevcutsa ve rahatsız edici düzeydeyse gerekli önlemlerin alınmasına karar verip gürültüye sebebiyet veren davalıyı da uyaracaktır.³⁰⁶ İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu konudaki görüşü ise Türk Hukuku'na benzer şekildedir. Buna göre kat malikleri bağımsız bölümlerini kullanırken diğer komşuları rahatsız etmemekle yükümlüdür. Normal şartlarda bağımsız bölümün özgürce kullanılması kural olarak tanınmış olsa bile bu kural diğer kat maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde uygulanmalıdır. Federal Mahkeme tarafından verilen kararda ise üst kattaki kat malikinin zemine halı döşemeyip ses yalıtımını azaltan karolar döşemesi alt kattaki komşu için rahatsızlık uyandıracak bir durum olarak kararlaştırılmıştır. Bu konu hakkında alt mahkeme zorunlu olarak halı döşenmesinin bağımsız bölümün kullanımını kısıtlamayacağı kararını vermiş olsa da Federal Mahkeme bu konuda aksi karar vermiş ve zorunlu olarak halı döşenmesi kararı verilmesinin bağımsız bölümün kullanımını kısıtlayacağını

³⁰³ GÖKNAR, s. 116; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21.

³⁰⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 270.

³⁰⁵ Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri, THD, C. 10, S. 104, 2015, s. 32-42.

³⁰⁶ GERMEÇ, Borçlar ve Yükümlülükler, s. 32-42.

belirtmiştir. Ancak halı döşenmesi zorunlu olmamakla birlikte alt komşunun sestene rahatsız olacağı halleri de kabul etmemiştir.³⁰⁷

Kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülüğüne hayvan beslemek de girebilmektedir. Bu durumda hayvan sevgisi ile rahatsız etmeme yükümlülüğü çatışabilmektedir.

Normal şartlarda, bir kat malikinin bağımsız bölümünde hayvan beslemesi mümkündür. Ancak bağımsız bölümde hayvan besleyebilmek için komşuların bu durumdan rahatsız olmaması gerekmektedir.³⁰⁸ Komşuların rahatsız olduğu durumda hayvan beslemek, birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırılık teşkil edecektir.

Bağımsız bölümde hayvan besleme konusunda yönetim planında hüküm bulunabilmektedir. Buna göre yönetim planında bağımsız bölümlerde hayvan beslenmesi yasaklanmışsa, bu durumda komşuların rahatsız olmadığı hallerde dahi bağımsız bölümde hayvan beslenemeyecektir. Böyle bir durumda bu yasak, bütün kat malikleri ve kat maliki dışında bağımsız bölümde oturanlar açısından uyulması gereken bir kuraldır.³⁰⁹ Bu kurala uyulmadığı takdirde, komşulardan herhangi bir rahatsızlık duymasa bile diğer kat malikleri hakimin müdahalesini talep edebilmektedirler.³¹⁰

Yönetim planında bu yönde bir hüküm bulunmadığı takdirde bakılması gereken husus, bağımsız bölümde beslenen hayvanın komşuları rahatsız edip etmediğidir. Bu rahatsızlık bağımsız bölümden veya ortak yerlerden yararlanamamak şeklinde de olabilmektedir.³¹¹ Örneğin kat malikinin bağımsız bölümünde köpek beslemesi durumunda bu köpek, komşuların ortak yerlerden yararlanmalarına engel teşkil ediyorsa bu durumda hakimden müdahale talebinde bulunulabilmektedir.

³⁰⁷ BGE 106 II 315, www.swisslex.ch, erişim tarihi: 07.08.2019.

³⁰⁸ GÖKNAR, s. 116; ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21; ÖZTRAK, s. 126.

³⁰⁹ GÖKNAR, s. 116; REZAKİ ve GERMEÇ, s. 278.

³¹⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 271.

³¹¹ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21.

Birbirini rahatsız etmeme kapsamında önemli sayılabilecek bir konu da pis sular ve kötü koku yayılmasıdır.³¹² Üst katta oturan kat malikinin bağımsız bölümünden sızan pis sular alt katta oturan kat malikini rahatsız etmektedir. Bu da birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırılık oluşturabilecek bir durumdur.

Pis suların alt kata sızması durumunda bakmamız gereken husus bu durumun üst kattaki kat malikinden mi yoksa ortak yer sayılan tesisattan mı kaynaklandığıdır. Böyle bir durumda uyuşmazlık çıktığı taktirde hakime başvurulmaktadır. Hakim, sorunun kaynağını bilirkşi aracılığıyla tespit edip buna göre karar verecektir. Sorun üst kattaki kat malikinin zemininden veya iç tesisatından kaynaklanıyorsa bu durumda hakim, üst kattaki kat maliki tarafından gerekli onarımın yapılması kararını verecektir. Sorunun kaynağını ortak yer sayılan tesisat oluşturuyorsa bu durumda bütün kat malikleri onarım giderinden sorumlu olacaktır.³¹³

Bağımsız bölümde oturanların diğer komşuları rahatsız edecek davranışlarda bulunmamaları gerekmektedir. Aynı şekilde ortak yerler kullanılırken de bu duruma dikkat edilmemeli, diğer komşuların rahatsız edilmemesi noktasında özenli davranılmalıdır. Bu durum sadece mesken olarak kullanılan bağımsız bölümler açısından değil, işyeri veya dükkan vb. gibi kullanılan bağımsız bölümler açısından da geçerlidir. İşyeri olarak kullanılan bir bağımsız bölümün faaliyeti esnasında ortaya çıkan koku, mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlerdeki komşuları rahatsız edecek derecedeyse, dürüstlük kuralı kapsamında gerekli önlemler alınmalı veya gerektiği taktirde kokuyu meydana getiren faaliyete son verilmelidir. Bu durum yalnızca koku ile sınırlı olmamakta, sıcaklık, gürültü, kirli su vb. gibi durumlarda da geçerli olmaktadır.³¹⁴

2.1.3 Birbirinin Haklarını Çiğnememe Yükümlülüğü

Kat maliklerinin, bağımsız bölümü veya ortak yerleri kullanırken diğer kat maliklerinin sahip oldukları hakları göz ardı etmemeleri ve çiğnememeleri

³¹² GÖKNAR, s. 116; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244; ÖZTRAK, s. 126.

³¹³ REZAKİ ve GERMEÇ, s. 323.

³¹⁴ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21; GÖKNAR, s. 116; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244.

gerekmektedir.³¹⁵ Bu konuda kat malikleri karşılıklı olarak bu kurala uymakla yükümlüdürler. Aksi taktirde kat malikleri arasında kargaşanın çıkması kaçınılmaz olacak ve düzenden bahsedilmesi mümkün olmayacaktır.³¹⁶

Kat maliklerinin sahip olduğu haklar bulunmaktadır. Her kat maliki bu hakkı kullanırken dürüstlük kuralları çerçevesinde kullanmalı ve KMK’da belirtilen kısıtlamaları da göz önünde bulundurmalıdır. Örneğin, ortak yerler üzerinde arsa payı oranında kullanımın öngörül­düğü durumlarda, arsa payını aşan derecede kullanımlar diğer kat maliklerinin haklarının çiğnenmesine sebep olacaktır. Bunun gibi diğer kat maliklerinin haklarını çiğneyerek kullanılan haklar, kat malikinin uymak zorunda olduğu yükümlülüğe aykırılık teşkil edecektir.

Diğer kat maliklerinin haklarını çiğnememe yükümlülüğünde yalnızca kullanıma yönelik haklar söz konusu değildir. Kat maliklerinin sahip olduğu manzara da bu konuya girmektedir. Bir kat maliki, kendine ait bağımsız bölümde yaptığı değişikliklerle diğer bir kat malikinin sahip olduğu manzarayı engelliyorsa burada da hak çiğnememe yükümlülüğüne aykırılıktan bahsedebiliriz. Bu durumda manzarası engellenen kat maliki, yapılan değişikliğin kaldırılmasını isteme hakkına sahip olacaktır.³¹⁷

2.1.4 Yönetim Planına Uyuma Yükümlülüğü

Yönetim planı, bütün kat malikleri açısından bağlayıcı nitelikte bir sözleşmedir.³¹⁸ Bu sebeple bütün kat maliklerinin yönetim planına uyuma yükümlülüğü bulunmaktadır.³¹⁹

Kanun ile yasaklanmamış ancak yönetim planında yasaklanan bir konu olduğu taktirde, kat malikleri yönetim planında belirtilen bu yasağa uymak zorundalardır. Nitekim yönetim planı burada özel hüküm niteliği taşımaktadır. Bu sebeple bütün

³¹⁵ ERMAN, s. 142; ERTAŞ, Eşya Hukuku, s. 445; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244; DÖRTGÖZ, s. 147.

³¹⁶ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 273.

³¹⁷ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244.

³¹⁸ ERMAN, s. 149.

³¹⁹ ODYAKMAZ, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 21; ERMAN, s. 142; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244; DÖRTGÖZ, s. 147.

kat malikleri, yönetim planında mevcut olan bir yasağa uymak mecburiyetindedirler.³²⁰ Ancak yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı hükümlerin koyulması durumunda, bu hükümler geçersiz sayılacaktır.³²¹

Kanunun emredici hükümlerine aykırılık oluşturmadığı müddetçe, bütün kat malikleri yönetim planında yer alan hükümlere uymak ve bunlar yerine getirmekle yükümlüdür.³²²

2.2 Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümlere İlişkin Yükümlülükleri

Kat malikleri bağımsız bölümleri kullanırken birtakım yükümlülüklerle uymak zorundadırlar. Buna göre kat maliklerinin bağımsız bölüme ilişkin yükümlülükleri şunlardır: *“bağımsız bölümü kullanırken yönetim planına ve dürüstlük ilkesine uygun hareket etme, bağımsız bölümü tahsis amacına uygun kullanma, bağımsız bölümde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis veya değişiklik yapmama, onarım için kendi bağımsız bölümüne girilmesine izin verme.”*³²³ Bu yükümlülükler aşağıda detaylı bir şekilde incelenecektir.

2.2.1 Yönetim Planına ve Dürüstlük İlkesine Uygun Hareket Etme Yükümlülüğü

Kişiler, hak ve yükümlülüklerini kullanırken dürüstlük ilkesine uygun davranmak zorundadırlar. Bu durum kat malikleri açısından da geçerlidir. Kat malikleri de haklarını kullanırken dürüstlük ilkesine uygun davranmakla yükümlüdür. Kat maliklerinin, dürüstlük ilkesine uygun davranmak dışında bir de yönetim planına uyma yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu yükümlülükler yukarıda detaylı olarak incelendiği için burada yeniden incelenmeyecektir.

2.2.2 Bağımsız Bölümün Tahsis Amacına Uygun Kullanılması Yükümlülüğü

Bağımsız bölümlerin, anataşınmaz kütüğünde ne amaçla kullanılacağı açıkça yazılmalıdır. Kat maliklerinin de bağımsız bölümünü kullanırken kütükte

³²⁰ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244.

³²¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 274.

³²² KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 244.

³²³ AYAN, Mülkiyet, s. 483.

gösterilen tahsis amacı dışına çıkmamaları gerekmektedir. Bu durum kat maliklerinin uymak zorunda oldukları bir yükümlülüktür.³²⁴

KMK’da bu durum, yasak işler başlıklı 24. maddede şu şekilde belirtilmiştir: *“Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.”*

KMK’nın 1. maddesinde *“kat, daire, iş bürosu, ...”* gibi bağımsız bölümler belirtilmişken 24. maddede bağımsız bölüm olarak *“mesken, iş veya ticaret yeri”* olarak belirtilmiştir. Yani 24. maddedeki yasak işler bu ayrıma göre yapılmıştır.³²⁵ Bu konuda fazlaca anlaşmazlık çıkmasından ötürü *“mesken”* olarak belirtilmek istenen bağımsız bölümlerin *“kat”* veya *“daire”* olarak yazılmaması, açıkça mesken olarak yazılması gerekmektedir.³²⁶

Kat maliklerinin bağımsız bölümlerini tahsis amacı dışında kullanmak isteyebilmektedirler. Ancak kanun koyucu bazı durumlarda bağımsız bölümün kullanılma amacının değiştirilmesini kesin olarak yasaklamıştır. Bu durum KMK 24. maddenin birinci fıkrasında belirtilmiştir. Buna göre bir bağımsız bölüm, kütükte mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilmişse, bu bağımsız bölümde hastane, klinik ecza deposu gibi işletmeler kurulamayacaktır. Kat maliklerinin bu yönde yapacağı sözleşmeler de geçersiz olacaktır. Böyle bir değişiklik emredici kurallara aykırılık teşkil edeceği için yönetim planına da aksi yönde bir hüküm konulamayacaktır.³²⁷ Kat malikleri kurulu kararlarının, yönetim planının veya kat maliklerinin yapacakları sözleşmenin bu hükme aykırı kısımları geçersiz olup hiçbir sonuç doğurmayacaktır.³²⁸

³²⁴ SİRMEN, s. 460-461; AYAN, Mülkiyet, s. 484; ÖZTRAK, s. 126.

³²⁵ ERMAN, s. 142.

³²⁶ SİRMEN, s. 461.

³²⁷ AYAN, Mülkiyet, s. 484; SİRMEN, s. 461; ERMAN, s. 142.

³²⁸ ERMAN, s. 142; GERMEÇ, Kurul Kararları, s. 201-206.

Ayrıca bağımsız bölümün, hastane, klinik vb. gibi amaçlarla kullanılmasına için, niteliği ve türü tadilatla değiştirilse dahi o bağımsız bölüm bu amaçlarla kullanılamayacaktır.³²⁹

KMK 24. maddenin birinci fıkrasında belirtilen işletme türleri sınırlı olarak belirtilmemiş, devamında “*gibi*” denilerek bu işletmelerin benzeri işletmelerin de kurulması yasaklanmıştır. Burada sayılan işletmeler bakımından benzerlik arz eden durum, anataşınmazda oturan diğer kişilerin can güvenliğinin ve sağlıklarının tehdit edecek durumda olmasıdır. Dolayısıyla burada sayılan işletmeler dışında, anataşınmazda oturan kişilerin can güvenliğini veya sağlığını tehlikeye atacak her türlü işletmenin bağımsız bölümde kurulması yasaklanmıştır.³³⁰

Ancak bu bağımsız bölümlerde hastane, klinik, dispanser niteliği taşımayan muayenahanelerin ve büroların açılmasında kural olarak engel bulunmamaktadır.³³¹ Taşınmaz kütüğünde dükkan olarak gösterilen yerlerin bar olarak kullanılmasında da engel bulunmamaktadır. Ancak bu şekilde dükkan olarak gösterilen bir bağımsız bölümde baca ve benzeri tesis yoksa bu bağımsız bölüm pasta ve börek imalatında kullanılamayacaktır.³³²

KMK 24. maddenin birinci fıkrasında belirtilen ve kanun tarafından kesin olarak yasaklanan işletmelerin kurulması durumunda, kat maliki, kiracı veya herhangi bir nedenle o anataşınmazda oturan ve bundan zarar görebilecek olan herhangi bir ilgilinin talebi üzerine mahkeme tarafından bu işletmenin bağımsız bölümdeki kullanımı durdurulacaktır.³³³

KMK 24. maddede bağımsız bölümlerde bazı işletmelerin kurulması kesin olarak yasaklanmakla beraber ikinci fıkrada bazı işletmelerin kurulması kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması şartına bağlanmıştır.

³²⁹ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414.

³³⁰ SİRMEN, s. 461; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414.

³³¹ ÖZTRAK, s. 126; AYAN, Mülkiyet, s. 484; SİRMEN, s. 461.

³³² AYAN, Mülkiyet, s. 485.

³³³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 536.

KMK 24. maddenin ikinci fıkrasında “*Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*” hükmü yer almaktadır. Buna göre bağımsız bölümlerin mesken olarak gösterilen yerlerinde belirtilen işletmelerin kurulabileceği anlaşılmaktadır. 24. maddenin birinci fıkrasından farklı olarak bu hüküm yalnızca mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Yani ilk fıkrada bahsedilen iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümler bu hükmün dışında yer almaktadır.³³⁴

Anataşınmazın kütüğünde mesken olarak belirtilen bağımsız bölümlerde 24. maddenin ikinci fıkrasında sayılan işletmelerin kurulması kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar alması halinde mümkün olabilecektir. Bu şekilde oybirliğiyle alınan karar sonucu bağımsız bölüm, özgülediği amaç olan mesken olarak kullanılmasından başka bir amaçla kullanılabilecektir.³³⁵

KMK 24. maddenin ikinci fıkrasında sayılan işletmeler, anataşınmazda oturan kişilerin can güvenliğini ve sağlığını tehlikeye atmayacak cinsten olup, mal ve hizmet sunarak gelir sağlamayı amaçlayan işletmelerdir. Dolayısıyla bu gibi işletmelerin mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde açılmasında kanuni bir yasak bulunmamaktadır. Ancak bu şekilde bir işletme kurulabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar alması gerekmektedir. Aksi taktirde kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde işyeri açılması mümkün olmayacaktır.³³⁶ İsviçre Federal Mahkemesi de bu yönde karar vermektedir. Buna göre kütükte konut olarak gösterilen bir bağımsız bölümün, gelir getiren bir işletme olarak kullanılabilmesi için kat malikleri kurulunun karar alması gerekmektedir.³³⁷

³³⁴ SİRMEN, s. 461; ERMAN, s. 142; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414; ÖZTRAK, s. 126.

³³⁵ ERMAN, s. 142; SAĞLAM, s. 1358; SİRMEN, s. 461.

³³⁶ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414; SİRMEN, s. 461; ERMAN, s. 142.

³³⁷ BGE 144 III 19, www.swisslex.ch, erişim tarihi: 07.08.2019.

Kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar alabilmesi için bütün kat maliklerinin veya onların yerine vekillerinin kat malikleri kurulu toplantısına katılması ve olumlu oy vermeleri gerekmektedir. Toplantıya katılmaksızın verilecek olan rıza geçerli sayılmayacaktır. Ayrıca toplantıya katılıp olumsuz oy veren kat maliki açısından, mahkeme kararıyla olumlu oy vermiş sayılmasına karar verilemeyecektir. Ancak olumsuz oy veren kat malikinın hakkını kötüye kullanması halinde mahkeme olumlu oy verilmiş sayılmasına hükmedebilecektir.³³⁸

Maddenin ilk fıkrasını açıklarken belirttiğimiz bağımsız bölümde fırın veya imalathane gibi işletmelerin kurulabilmesi için gerekli olan baca veya benzeri tesisin olmaması durumunda burada da bu tarz işletmeler kurulamayacaktır. Ayrıca bazı işletmelerin kurulabilmeleri için bağımsız bölümde birtakım özelliklerin bulunması gerekmesi halinde, gereken özellikleri barındırmayan bağımsız bölümlerde o işletme kurulamayacaktır. Bu tarz özellik ve nitelik değişikliği gerektiren hallerde, projede değişiklik yapılması gerekmektedir. Bu değişiklik ise yine kat maliklerinin tamamının oybirliği ile mümkün olmaktadır.³³⁹

Açılabilmesi için kanunda veya çeşitli mevzuatlarda izin şartı gereken işletmeler açısından, kat maliklerinin oybirliğiyle bağımsız bölümde işletmenin kurulması yönünde karar almaları yeterli olmamaktadır. Bu karara ek olarak bir de gereken izinlerin yetkili idareden alınması gerekmektedir. Aksi takdirde kat malikleri kurulunun oybirliğiyle aldığı karar yeterli olmayacaktır.³⁴⁰

Bazı muayenehane ve büroların, hastane, dispanser veya klinik niteliğinde olmamak şartıyla bağımsız bölümlerde açılabilceğinden bahsetmiştik. Burada öncelikle dikkat edilmesi gereken husus, açılacak olan işletmelerin KMK 24. maddenin birinci fıkrasında bahsedilen hastane, dispanser veya klinik niteliğinde olmaması gerekmesidir. Ayrıca bir diğer dikkat edilmesi gereken konu ise yönetim planında bu konu hakkında açıkça bir yasaklamanın olup olmadığıdır. Nitekim

³³⁸ ERMAN, s. 142.

³³⁹ SİRMEN, s. 461.

³⁴⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 537.

yönetim planında bağımsız bölümlerin tahsis edildiği amacın dışında kullanılamayacağı öngörülmüş ise, burada kat malikleri kurulunun oybirliğiyle bu yönde bir karar almasına ihtiyaç duyulacaktır.³⁴¹

KMK 24. maddenin birinci fıkrasında belirtilen özelliklere sahip olmayan muayenehanelerin ve büroların açılmasında herhangi bir engel olmamakla birlikte, ikinci fıkra da bahsedilen kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması gerekliliği burada da mevcut olmalıdır. Nitekim açılan bu yerler, gelir getiren yerler olup işyeri niteliğine uymaktadır. Dolayısıyla mesken olarak gösterilen yerlerde bu gibi yerlerin açılması için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar alması gerekmektedir.³⁴² Ancak uygulamada bu gibi yerlerin açılması için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar almasının gerekmediği kabul edilmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Yargıtay'ın ilgili daireleri, oybirliği aranmaksızın muayenehane kurulabileceğine hükmetmektedir. Bu durum, kanuna aykırılık teşkil etse de geçmişten beri yerleşmiş olan içtihat ancak aksi yönde bir içtihat birleştirme kararıyla mümkün olmaktadır. Dolayısıyla kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar almaksızın bağımsız yerlerde muayenehane kurulabileceği kabul edilmektedir.³⁴³

Bir bağımsız bölümde muayenehane kurulabilmesi için muayenehanenin, kanunda belirtilen nitelikleri taşımaması gerekmektedir. Kanunda açılması yasak olarak belirtilen yerlerin özelliği, hastalığın teşhisine ek olarak tedavinin yapılacağını ayrıca tıbbın birden fazla uzmanlık alanını ve birden fazla doktorun aynı anda iş görmesi gerektiğidir. Ancak muayenehanelerde bu şekilde bir durum olmaması ve tek bir uzmanlık alanı olması durumunda bu özellikleri taşımadığı söylenebilmektedir.³⁴⁴

³⁴¹ SİRMEN, s. 461.

³⁴² KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414; SİRMEN, s. 461.

³⁴³ SİRMEN, s. 461; ERMAN, s. 142.

³⁴⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 539.

Kat mülkiyetinin uygulanmasında muayenehane kapsamına yalnızca tıp ve diş doktorlarının muayenehaneleri girmektedir. Veteriner muayenehaneleri veya sağlık kabinleri gibi yerler bu kapsama dahil olmamaktadır.³⁴⁵

Bağımsız bölümlerde büro açılması konusunda da muayenehanelerdeki gibi uygulamada kat malikleri kurulunun oybirliğine ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak burada muayenehanelerden farklı olarak bir düzenleme mevcuttur.³⁴⁶

KMK 24. maddenin 2011 tarihinde 6111 sayılı Kanun ile eklenen üçüncü fıkrasına göre; *“1136 sayılı Avukatlık Kanunu’nda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılincaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılincaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.”*

Bu düzenlemeye göre, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde uygulamada gerek duyulmamakla beraber kural olarak kat malikleri kurulunun oybirliğiyle alacağı karar sonucu büro kurulabilmekteydi. Yönetim planında buna engel olacak bir hüküm olması halinde ise kat malikleri kurulunun oybirliği ile alınan bir karar olmadıkça mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde büro kurulamayacaktır. Ancak yukarıda bahsedilen düzenleme uyarınca, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu’nda ve 3568 sayılı Kanun’da düzenleme yapılana kadar bu hüküm iki yıllık süre boyunca uygulanacaktı. Yani KMK 24. maddeye 2011 yılında eklenen üçüncü fıkra hükmü, 2013 yılına kadar uygulanacaktı.³⁴⁷

KMK 24. maddenin üçüncü fıkrasında bahsedilen hüküm uyarınca bu süre boyunca yönetim planında mesken olarak özgülünen bağımsız bölümlerde büro

³⁴⁵ SİRMEN, s. 461; *“Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün dış protez laboratuvarı olarak kullanılması kanunen mümkün değildir.”* Yargıtay 5. H.D, T. 24.12.1979, E. 1979/8862, K. 1979/9739, www.legalbank.net, erişim tarihi: 07.08.2019; KARAHACIOĞLU ve ERGİN, s. 757-758; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 414.

³⁴⁶ SİRMEN, s. 461-462.

³⁴⁷ ERMAN, s. 142.

kurulmasını engelleyen hükümler bulunsa bile yönetim planındaki hüküm uygulanmayacak, kanunda belirtilen emredici hüküm uygulanacaktı.³⁴⁸

KMK 24/3'te belirtilen iki yıllık sürenin dolmasının ardından bahsedilen 1136 sayılı Kanun'da ve 3568 sayılı Kanun'da 30.04.2013 yılında değişiklik yapılarak bu konuyla ilgili düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemeye göre mesken olarak özgülenen bağımsız bölümlerde büro kurulabilmesi için kat maliklerinin rızasına gerek duyulmayacağı, ayrıca yönetim planında aksine hükümler olduğu takdirde o hükümlerin uygulanmayacağı belirtilmektedir. Dolayısıyla yapılan düzenlemelerin ardından uygulamada aranmayan kat maliklerinin rızası, artık kural olarak da aranmayacaktır. Ayrıca mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde büro kurulamayacağı yönünde yönetim planında yer alan hükümler de artık uygulanmayacaktır.³⁴⁹

Kütükte mesken olarak görünen bağımsız bölümde işletme kurulabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacağı kararın, kat mülkiyeti kütüğündekini bağımsız bölümlerin tamamının sayfalarına şerh edilmesi gerekmektedir. Bunun amacı, bağımsız bölümlerde sonradan hak sahibi olacak kişilerin bu kararı görüp bilgilenmelerini sağlamaktır.³⁵⁰

Kütükte dükkan, işyeri vb. olarak gösterilen bağımsız bölümler açısından kat malikleri kurulunun oybirliğiyle böyle bir karar almasına gerek duyulmamaktadır. Nitekim kat malikleri, kütükte işyeri veya dükkan olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde istedikleri nitelikte faaliyette bulunabilmektedirler. Dolayısıyla kat malikleri kurulunun bu konuda karar almasına gerek olmamaktadır. Fakat bu konuda yönetim planında aksine hüküm bulunmaması gerekmektedir. Ancak daha önce bahsettiğimiz, bağımsız bölümlerde kurulması yasaklanmış olan işletmelerin kurulması burada da mümkün olmayacaktır. Ayrıca böyle bir durumda kat maliki, yukarıda ayrıntılı olarak anlattığımız KMK 18. maddede belirtilen yükümlülüklerine uymak zorundadır.

³⁴⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 542.

³⁴⁹ SİRMEN, s. 461-462.

³⁵⁰ SİRMEN, s. 461.

Bağımsız bölümün tahsis amacına aykırı olarak kullanıldığı hallerde hakimın müdahalesi talep edilebilecektir. Bu talep, bağımsız bölümü eski hale getirme veya varsa kiracının bağımsız bölümü boşaltmasını içerebilmektedir.

Hakimden müdahale talebinde bulunurken bütün kat maliklerinin bunu talep etmesine gerek yoktur. Bir veya birden fazla kat malikinin bu talepte bulunması yeterli olacaktır.³⁵¹ Kat maliki olmayan yöneticinin bu davayı açabilmesi için kat malikleri kurulunca temsil için yetkilendirilmiş olması gerekmektedir.³⁵²

Dava, bağımsız bölümünü yasak işler için veya kat malikleri kurulu kararı olmaksızın kurulamayacak işletmeler için kullanan kat malikine karşı açılır. Eğer bağımsız bölümden kat maliki dışında sürekli yararlanan birileri varsa onlarla birlikte kat malikine karşı açılır.³⁵³ Bu davada görevli ve yetkili mahkeme anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.³⁵⁴

Dava sonucu mahkeme talebi yerinde bulmazsa dava reddedilecektir. Ancak talep yerinde bulunursa mahkeme eski hale getirmeye, işletmenin kapatılmasına, aykırı kullanıma son verilmesine yönelik karar verebilecektir.³⁵⁵ Bunun için yeterli süre verilerek bu süre içerisinde kararın uygulanması gerekmektedir. Aksi takdirde hakim idari para cezası verecek ve kat mülkiyetinin devri yoluna gidebilecektir.³⁵⁶ Eğer bağımsız bölümden sürekli yararlanan biri varsa ve talep eski hale getirmeyle beraber tahliye isteği de içeriyorsa, hakim burada öncelikle bağımsız bölümün eski

³⁵¹ ERMAN, s. 143.

³⁵² ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetici, s. 128; ERMAN, s. 143; KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 220; EREN, s. 466 vd.; OĞUZMAN ve ÖZ, s. 225 vd.

³⁵³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 548.

³⁵⁴ Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2017, s. 53; Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016, s. 90; Murat ATALI ve İbrahim ERMENEK, Medeni Usul Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 85.

³⁵⁵ ERMAN, s. 143.

³⁵⁶ ERMAN, s. 143.

hale getirilmesi kararını verecek, gereken süre içerisinde eski hale getirme kararı yerine getirilmezse tahliye kararı verecektir.³⁵⁷

Kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğunun, kat malikleri kurulu kararı olmaksızın işyeri olarak kullanıldığı durumlarda, kat maliklerinin oybirliğiyle bağımsız bölümlerin işyeri olarak değiştirilmesi kararı alınmak istenebilecektir. Ancak bu durumda kat maliklerinden biri veya birden fazlası bu duruma karşı çıkarsa burada oybirliğiyle karar alınamayacaktır. Böyle bir durumda diğer kat malikleri hakimden talepte bulunduğu, hakim olumsuz oyların olumlu olarak sayılmasına karar veremeyecektir. Bu durumda haksız olan taraf, kanunda bahsedilen şekle uymaksızın meskenini işyerine çeviren kat malikleridir. Dolayısıyla bu durumda, mesken olan bağımsız bölümlerin işyerine çevrilmesine olumsuz oy veren kat malikleri kötü niyetli olmayacaktır. Ayrıca kanunda belirtilen şekle uymaksızın meskenin işyerine çevrilerek kullanılmasına ses çıkarmamış olan kat maliklerinin bunu kabul ettiği de söylenemeyecektir. Nitekim meskenin işyerine çevrilebilmesi için gereken yol kanunda açıkça gösterilmiştir. Dolayısıyla bu şekilde verilen bir onay olmadıkça bu durumun kabul edildiği söylenemeyecektir.³⁵⁸ Yargıtay da verdiği kararda bu değişikliğe onay vermemenin kötü niyet sayılmayacağını belirtmiştir.³⁵⁹

2.2.3 Bağımsız Bölümde Anayapıya Zarar Verecek Değişiklik, Onarım ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde istedikleri gibi değişiklik yapabilmektedirler. Bağımsız bölüm maliki, bu değişiklikleri yaparken diğer kat maliklerinin rızalarını almak zorunda değildir.³⁶⁰ Ancak bu değişiklikleri yaparken

³⁵⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 549.

³⁵⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 550.

³⁵⁹ “Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak kayıtlı olan bağımsız bölümlerin bu niteliklerinin işyeri şeklinde değiştirilebilmesi ve dolayısıyla işyeri olarak kullanılabilmesi Kat Mülkiyeti Yasası’nın 24. maddesi hükmüne göre ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla olanaklıdır. Böyle bir değişikliğe onay vermeyen davalıların kötü niyetli olarak nitelendirilmeleri ve hakim onay vermeyen kat maliklerinin iradeleri yerine geçip değişikliğe onay vermesi de mümkün değildir.” Yargıtay 18. H.D, 09.02.2009, E. 2008/10150, K. 2009/783, www.legalbank.net, erişim tarihi: 08.08.2019.

³⁶⁰ GERMEÇ, Borçlar ve Yükümlülükler, s. 32-42.

dikkat edilmesi gereken nokta bu değişikliğin anayayıya zarar vermemesi gerekmesidir. Kat malikinin, anayayıya zarar verecek şekilde değişiklikler yapması kanunen yasaklanmıştır.³⁶¹ Bu durum KMK 19. maddede şu şekilde belirtilmiştir: “*Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayayıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayayıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.*”

Kat malikinin bağımsız bölümünde yapacağı değişikliklerin bu şekilde sınırlandırılmasının sebebi, “*anayapının sağlamlığını koruma*” ilkesinden kaynaklanmaktadır. Bu sebeple kat maliklerinin yapacakları değişiklikte bu ilkenin gözetilmesi gerekmektedir.³⁶²

Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlı olan bağımsız bölümlerde değişiklik yaparken, yapılan değişiklik bağımsız bölümün diğer bağımsız bölüme bağlandığı yerde yapılacaksa, yine anayayıya zarar vermemek koşuluyla ve bağlantılı olan bağımsız bölümlerin maliklerinin rızasıyla değişiklik yapılabilmektedir. Ancak bağımsız bölümler arasındaki bağlantıyı oluşturan yerler, anayapının sağlamlığını etkileyecekse bu değişiklik yapılamayacaktır. Bağımsız bölümünde değişiklik yapacak olan kat maliki, bunu yaparken ortak yerlere el atmamalıdır. Ayrıca yapılan değişikliğin anayapının dış görünüşünü de değiştirmemesi gerekmektedir. Aksi taktirde kat maliklerinden herhangi biri, değişikliğin eski hale getirilmesini isteyebilir.³⁶³ Yargıtay, yapılan değişikliğin yapının dış görünüşü değiştirdiği hallerde eski hale getirilmesine karar vermiştir.³⁶⁴

Bağımsız bölümde yapılan bir değişiklik sonucu bağımsız bölümün ortak yer sayılan dış kısımlarında değişiklik meydana gelebilir. Bu durum anayapının dış görünüşünde büyük değişiklikler yapmasa veya diğer kat maliklerine zarar

³⁶¹ SİRMEN, s. 462; DÖRTGÖZ, s. 147.

³⁶² GERMEÇ, Borçlar ve Yükümlölükler, s. 32-42.

³⁶³ SİRMEN, s. 462-463.

³⁶⁴ Yargıtay 18. H.D, T. 25.09.1997, E. 1997/6755, K. 1967/8199, www.legalbank.net, erişim tarihi: 07.08.2019.

vermese bile bu durumda kat maliklerinden herhangi biri bu durumu dava edebilmektedir.³⁶⁵ Nitekim bu gibi değişikliklerin yapılması kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasına tabi tutulmuştur.³⁶⁶ Bu rıza olmaksızın yapılan değişikliklerde ise kat maliklerinin bu durumu dava etme hakkı bulunmaktadır. Yapılan bu değişikliğe uzun süre sessiz kalınmış olsa bile kat maliklerinin bu durumu dava etme hakları bulunacaktır.³⁶⁷

2.2.4 Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girilmesine Müsaade Etme Yükümlülüğü

KMK 23. madde, kat maliklerine bazı şartlarda bağımsız bölümüne girilmesine izin verme yükümlülüğü getirmiştir. Buna göre: “*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.*”

KMK 23. maddede belirtilen müsaade etme yükümlülüğünün kapsamına yalnızca bağımsız bölüme girilmesi değil, aynı zamanda girilen bağımsız bölümde bazı işlemler yapılması da girmektedir. Bu durumda yapılacak olan işlem gereklilik arz ettiğinden ötürü bağımsız bölümün maliki buna katlanmakla yükümlüdür. Ancak lehine işlem yapılacak olan kat malikinin, bu zararı derhal gidermesi gerekmektedir.³⁶⁸

Bağımsız bölüme girilmesine müsaade etmesi gereken yalnızca kat maliki değildir. O bağımsız bölümde herhangi bir sebeple oturanların da bu izni verme zorunluluğu

³⁶⁵ SİRMEN, s. 462.

³⁶⁶ KMK m. 19: “*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.*”

³⁶⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 307.

³⁶⁸ ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 464; DÖRTGÖZ, s. 151.

bulunmaktadır. Bağımsız bölüm boş ise burada izin vermesi gereken kişi kat maliki olacaktır.³⁶⁹

Bağımsız bölümün maliki, daha önce bağımsız bölüme girilmesine izin verdiyse ve daha sonradan tekrar bağımsız bölüme girilmesi zorunluluğu doğduğu taktirde yeniden izin vermekle yükümlüdür. Daha önceden vermiş olduğu izni öne sürerek yeniden izin vermekten kaçınamayacaktır. Bağımsız bölüme girilmesi zorunlu olan durumlarda, girilecek olan bağımsız bölümün maliki kendisine uygun olan bir zamanda bunun yapılmasını isteyebilir. Yapılacak olan onarım veya değişiklik, bağımsız bölümde oturan kişiye en uygun zamanda ve onu mümkün olduğunca az rahatsız ederek gerçekleşmelidir.³⁷⁰

Anataşınmazın büyük bölümü veya bazı yerleri harap olduğu taktirde, gereken yapım ve onarım işlemleri sırasında sağlam olan bağımsız bölümler işgal edilebilmektedir. Bu süreçte işgal edilecek olan bağımsız bölümlerin malikleri veya orada oturanlar buna katlanmak zorundadır. Ancak bu yapım ve onarım işleminde müsaade mecburiyetinde bulunan kat malikleri veya orada oturanlar, onarım veya yapımın yine en uygun zamanda yapılmasını ve en az rahatsız edilecek yöntemin kullanılmasını isteyebilir. Müsaade mecburiyetinin oluştuğu durumlarda, bağımsız bölüme giren kişi iyi niyetli davranmalıdır. Yapım veya onarım işlemini mümkün olduğunca az rahatsızlık vererek ve onarım veya yapım işleminin gerektirdiği asgari ölçüleri aşmadan bu işlemi yapmalıdır.³⁷¹

Bağımsız bölüme giriş izni veren kat maliki ya da o bağımsız bölümde oturanlar, bu izin sebebiyle zarara uğramışsa bu zarar derhal karşılanmalıdır. Bu zararın kapsamına bağımsız bölümün kirletilmesinden dolayı temizlikçi tutulması, bağımsız bölümdeki eşyalara zarar verilmesi, sıva ve boyaların sökülmesi, kapıların veya pencerelerin sökülmesi gibi giderler girmektedir. Bu zararların karşılığı kat malikine peşin olarak ve hemen ödenmelidir.³⁷²

³⁶⁹ ERMAN, s. 143; DÖRTGÖZ, s. 150; SİRMEN, s. 463.

³⁷⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 517.

³⁷¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 520.

³⁷² ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 464; DÖRTGÖZ, s. 151.

Eğer ortaya çıkacak zarar önceden belirlenebiliyorsa bu durumda ödemenin giriş izni verilmeden önce yapılması gerekmektedir. Eğer önceden belirlenebilen zararın ödemesi yapılmazsa, kat maliki ya da o bağımsız bölümde oturanlar giriş iznini vermekten kaçınabileceklerdir. Önceden belirlenemeyen zararlar varsa veya önceden belirlenen zarardan daha fazla bir zarar meydana gelmişse, bu zararların da müsaade veren kat maliki ya da kat maliki dışında oturanlara verilmesi gerekmektedir. Bağımsız bölümde oturanların işlem sırasında bağımsız bölümü boşaltmaları gerektiği takdirde bu süreçte oturdukları yerin kirası ve taşınma masrafları gibi masraflar da müsaade veren kişiye derhal ödenecektir. Bağımsız bölüme girilmesine izin veren kişinin zararları, lehine izin verilen kat maliki tarafından ödenecektir.³⁷³

Bağımsız bölüme girilmesine müsaade edilmemesi halinde hakimden müdahale talebinde bulunulabilecektir. Burada davayı açması gereken kişi, lehine işlem yapılacak olan kat malikidir. Bu dava açılırken kat malikleri kuruluna başvurulmasına gerek yoktur. Nitekim kanunda müsaade etme mecburiyetinin şartları açıkça belirtilmiştir. Şartlar oluştuğu takdirde, kanun açıkça müsaade mecburiyetinin olduğunu belirttiği için bu durumda doğrudan hakimden müdahale talebinde bulunulabilecektir.³⁷⁴

Bağımsız bölüme girilmesine müsaade edildiği takdirde, onarım veya yapım işleri sırasında gereken asgari koşulların aşıldığını, işlerin uzatıldığını, yapım işlerinin tekniğe aykırı yapılması nedeniyle bağımsız bölümden yararlanmadığını veya gereksiz yere bağımsız bölümünün işgal edildiğini iddia eden kat maliki de hakimden müdahale talebinde bulunabilecektir. Hakim bu durumda bilirkişi görüşü çerçevesinde gereken önlemi alıracak, uyulması gereken koşullar hakkında karar verecektir.³⁷⁵

Bağımsız bölüme girilmesine müsaade etme mecburiyeti ile ilgili anlattıklarımız sadece onarım açısından değil, bozukluğun veya eksikliğin giderilmesi, gereken

³⁷³ KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 407; SİRMEN, s. 464.

³⁷⁴ ERMAN, s. 143.

³⁷⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 522.

tesislerin yapılması ve yapı güvenliği için gereken teknik incelemelerin yapılması konularında da geçerli olacaktır. Sayılan durumların hepsinde aynı şartlar geçerli olacaktır.

2.3 Kat Maliklerinin Ortak Yerlere İlişkin Yükümlülükleri

Kat malikleri, aksine bir anlaşma yapmadıkları müddetçe ortak yerlerden arsa payları oranında yararlanmaktadır. Kat maliklerinin, ortak yerlerden yararlanma esnasında veya diğer haklarını kullanırken bazı yükümlülükleri bulunmaktadır.

2.3.1 Ortak Yerlerin Kullanılırken Yönetim Planına ve Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü

Kat malikleri, diğer her kişi gibi dürüstlük kuralına uymakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğün, bağımsız bölümü kullanırken olması gerektiği gibi ortak yerleri kullanırken de olması gerekmektedir. Kat maliki, diğer malikleri rahatsız etmek, onların hakları kullanmasına engel olmak, haklarını kullanırken olması gereken ölçüyü aşmak gibi dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak davranışlarda bulunmamalıdır. Kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu bu gibi kurallar yukarıda detaylı olarak incelendiği için burada detaylı incelemeye girilmeyecektir.

2.3.2 Kat Maliklerinin Diğer Kat Maliklerinin Rızası Olmadıkça Ortak Yerlerde Onarım, İnşaat ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü

Kat malikleri, ortak yerlere arsa payları oranında maliklerdir. Ancak kat maliklerinin, arsa payları oranında malik sayıldıkları ortak yerlerde, kanunda belirtilen şartın sağlanmadığı müddetçe değişiklik yapma hakları bulunmamaktadır.³⁷⁶ İsviçre Federal Mahkemesi de ortak yerlerde onarım ile ilgili verdiği bir kararda ortak yerlerdeki bozukluğun düzeltilmesi noktasında kat maliklerinden birinin bu onarımı tek başına yapamayacağını ve bu onarım için kat malikleri kurulunun yetkili olduğunu belirtmiştir.³⁷⁷

KMK 19. maddede ortak yerlerde değişiklik yapabilmenin şartı belirtilmiştir. Buna göre: “*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı*

³⁷⁶ SİRMEN, s. 462; DÖRTGÖZ, s. 147.

³⁷⁷ BGE 106 II, www.swisslex.ch, erişim tarihi: 07.08.2019.

rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.”

Kanun’da belirtilen bu hükümden yola çıkılarak, kat malikinin, diğer kat maliklerinden beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ortak yerlerde mimari projeye aykırı değişiklikler veya onarımlar yapması mümkün olmayacaktır.³⁷⁸

Kanun’da belirtilen hükme göre kat maliklerinin bu değişikliğe ilişkin rızalarını yazılı olarak vermesi gerekmektedir. Ancak rızanın yazılı olması dışında herhangi bir şekil şartından bahsedilmemiştir. Dolayısıyla kat maliklerinin, kat malikleri kurulunun toplanmasına gerek kalmaksızın ayrı ayrı bu rızayı yazılı olarak verebilecekleri söylenebilmektedir.³⁷⁹

Ortak yerlerde, diğer kat maliklerinin yazılı rızası alınarak yapılan onarım, değişiklik, inşaat gibi işlere, daha sonradan bağımsız bölümlerden birini alarak kat maliki olan kişiler karşı çıkamamaktadırlar. Nitekim burada usulüne uygun olarak verilmiş bir rıza bulunmaktadır. Bağımsız bölümü sonradan alan kişi bu duruma rızasının olmadığını söyleyerek karşı çıkamamaktadır. Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmış ancak henüz onarım, inşaat, değişiklik gibi işlemler tamamlanmamışsa ve bu süre içerisinde bağımsız bölümü yeni devralan bir kat maliki olursa, bu kişi bağımsız bölümü devreden eski kat malikinin verdiği rıza ile bağlı olmayacaktır.³⁸⁰

Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunmadığı durumlarda, rıza göstermeyen kat malikleri için mahkeme ile rıza verilmiş sayılmasına karar verilemeyecektir.³⁸¹

Uygulamada ortak yerlerde mimari projeye aykırı işlemler yapılırken rıza koşuluna özen gösterilirken, güneş enerjisi sistemleri konusunda aynı özen gösterilmemektedir. Kural olarak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasıyla

³⁷⁸ DÖRTGÖZ, s. 147; ERMAN, s. 145; SİRMEN, s. 462.

³⁷⁹ ERMAN, s. 145; SİRMEN, s. 462.

³⁸⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 301.

³⁸¹ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 176.

yapılabilecek bir tesis olan güneş enerjisi sisteminin, rıza şartı aranmaksızın kurulabileceği kabul edilmektedir.³⁸²

Kat maliklerinin beşte dördünün rızası alınmaksızın yapılan onarım, inşaat, değişiklik gibi işlemler, üzerinden zaman geçmesi, kimseye zarar vermemesi ve bu süre zarfında kimsenin buna itiraz etmemesi halinde dahi yapılan işlemi kanuna uygun hale getirmeyecektir. Dolayısıyla aradan zaman geçmesine ve bu işlemin kimseyi rahatsız etmemesine rağmen, kat maliklerinden herhangi biri bu işleme karşı çıkmak için mahkemeye başvurabilecektir. Bu durum, kat malikinin hakkını kötüye kullanması olarak değerlendirilmeyecektir.³⁸³

Kanun'da belirtilen, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmaksızın yapılan işlemlerde, buna rıza göstermeyen kat maliki veya kat malikleri, el atmanın önlenmesi ve işlemin eski hale getirilmesi talebiyle dava açabilecektir.³⁸⁴

KMK 19. maddede yukarıda bahsedilen beşte dört çoğunluğun istisnası sayılan bir durumdan da bahsedilmiştir. Buna göre: “....Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.”

Normal şartlar altında ortak yerlerde onarım yapılabilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekmektedir. Ancak onarımın acil olarak yapılması ya da anayapının güçlendirilmediği takdirde zarar göreceği hallerde bu rıza aranmaksızın onarım veya güçlendirme işlemi yapılmalıdır.³⁸⁵ Nitekim onarımın acil olduğu hallerde kat maliklerinin beşte dördünün rızasını almak fazlasıyla vakit

³⁸² ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 175-176.

³⁸³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 301.

³⁸⁴ SİRMEN, s. 462-463.

³⁸⁵ ERMAN, s. 145; SİRMEN, s. 463; ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 176.

kaybettirecektir. Dolayısıyla ortaya çıkacak zararın telafisi zor veya kat maliklerine çok daha fazla maliyetli olabilecektir.³⁸⁶

Ortak yerlerde acil olarak onarımın gerekmesi halinde, kat maliklerinin rızası aranmaksızın onarım yapılabilecektir. Ancak bunun için bu aciliyetin mahkeme tarafından tespit edilmesi ve yapılacak onarımın da proje ve tekniğe uygun olarak yapılması gerekmektedir.³⁸⁷

Kat maliklerinin ortak yerlerden daha iyi faydalanılması amacıyla yapacakları değişikliklerde beşte dört oranından farklı bir oran belirlenmiştir. Buna göre anataşınmazın ortak yerlerinde kat malikleri açısından kullanımın daha kolay veya rahat olacağı, ortak yerlerden alınacak faydanın çoğaltılmasına yönelik olan değişikliklerde kat maliklerinin beşte dördünün kabulüne gerek duyulmamaktadır. Bu durumda sayı ve arsa payı açısından kat maliklerinin çoğunluğunun bu değişikliğe onay vermesi yeterli olacaktır. Bu gibi değişikliklerde ortaya çıkacak olan gider, bu değişiklikten faydalanacak olan kat malikleri tarafından ve faydalanma oranına göre ödenecektir.³⁸⁸

Ancak kat maliklerinin faydalanmasına yönelik bir değişiklik olmakla birlikte, inşaat alanının toplam iki bin metre kareyi bulduğu veya geçtiği binalarda merkezi ısıtmadan bireysel ısıtmaya geçilmesi isteniliyorsa, bu durumda kat maliklerinin arsa payı ve sayısı açısından oybirliği gerekecektir.³⁸⁹

Ortak yerlerde yapılacak olan değişikliklerin çok masraflı veya lüks olması halinde bütün kat malikleri bu giderlere katılmak zorunda değildir. Yapılan değişikliğin lüks olması, çok masraflı olması veya anataşınmazda bulunan bütün malikler tarafından kullanılması zorunlu olan yerler veya geçitlerde bulunmaması halinde bu değişiklikten faydalanmak istemeyen kat malikleri giderlere katılmak zorunda olmayacaktır. Bunun gibi lüks veya çok masraflı olan değişikliklerde giderlere

³⁸⁶ SİRMEN, s. 463.

³⁸⁷ ERMAN, s. 145; SİRMEN, s. 463.

³⁸⁸ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 617; ERMAN, s. 145.

³⁸⁹ ERMAN, s. 145; inşaat alanının iki bin metre kareyi bulmadığı hallerde arsa payı ve sayının çoğunluğunun olumlu kararı yeterli olmaktadır. ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 617-618.

katılmayan kat malikleri bu değişiklikten faydalanamayacaktır.³⁹⁰ Bu gibi hallerde giderler, değişikliğin yapılmasını isteyen kat malikleri tarafından karşılanacaktır. Başlangıçta bu giderlere katılmayıp daha sonra arsa payı oranında giderlere katılmak isteyen kat malikinin ise bu değişiklikten yararlanmasına engel olunamayacaktır.³⁹¹ İsviçre Federal Mahkemesi, ortak yer sayılabilecek olan terasın bağımsız bölümlerden birinin kullanımına tahsis edilmesi halinde, o terasta yapılacak olan ve bağımsız bölümün değerini artıracak olan değişikliğin lüks değişiklik sayılacağına karar vermiştir.³⁹²

2.4 Kat Maliklerinin Anataşınmazla İlişkin Yükümlölükleri

Kat malikleri, anataşınmazın bakımından ve korunmasından sorumludurlar. Ayrıca kat malikleri, anataşınmazın genel giderlerine katılmakla da yükümlüdür.

KMK’da bu durum şu şekilde belirtilmektedir: “*Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.*”

2.4.1 Anataşınmazın Bakımı ve Korunması Yükümlölüğü

Kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu durumlardan birisi de anataşınmazın bakımını yapmak ve anataşınmazın korunmasını sağlamaktır. Bu yükümlölöklere uyulmadığı takdirde kat malikleri bunlardan doğacak zararlardan sorumlu olacaklardır.

Kat maliklerinin anataşınmazın bakımına yönelik sorumluluklarına, genel olarak anataşınmazla zarar verecek her türlü duruma karşı gereken önlemin alınması diyebiliriz. Buna göre, anataşınmaz kullanılırken özen yükümlölölüğüne göre kullanılmalı, anataşınmazın bozulan yerleri onarılmalı ve düzeltilmeli, anataşınmaz kullanılırken temiz tutulmalıdır.³⁹³

³⁹⁰ ERMAN, s. 145; ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 620; Dilay ŞENYÜZ, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar, BBD, C. 41, S. 96, 2016, s. 83.

³⁹¹ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 621; ERMAN, s. 145; ŞENYÜZ, s. 83.

³⁹² BGE 136 III 261, www.swisslex.ch, erişim tarihi, 07.08.2019.

³⁹³ ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 462.

Kat maliklerinin bu şekilde yükümlü olduğu bakım yükümlülüğüne kat malikleri dışında bağımsız bölümde oturanlar da yükümlüdür. Dolayısıyla bu kişiler de bakım yükümlülüğü çerçevesinde titiz davranmak ve anataşınmaza zarar vermemek durumundadırlar.³⁹⁴

Kat maliklerinin anataşınmaza yönelik bir diğer yükümlülüğü de koruma yükümlülüğüdür. Kat malikleri, anataşınmazın korunmasından sorumludur. Bu sorumluluk, anataşınmazın mimari durumuna, güzelliğine ve sağlamlığına yöneliktir.³⁹⁵

Kural olarak yetkili idarece onaylanan mimari projeye aykırı değişikliklerin yapılması yasaktır. Dolayısıyla kat maliklerinin anataşınmazda yapacakları değişikliklerin mimari projeye uygun olma zorunluluğu bulunmaktadır.³⁹⁶

Yetkili idarece onaylanmış mimari projeye aykırılık olduğu takdirde kat maliklerinden her biri, anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinden bu aykırılığın giderilmesini talep edebilir. Mahkeme, bilirkişi incelemesi sonucu aykırılığı tespit ettiği takdirde hakim, aykırılığın giderilmesi yönünde karar verecektir. Ancak bu aykırılığın giderilmesi, anataşınmaza zarar verecek nitelikte olursa, burada aykırılıkların anataşınmaza zarar vermeyecek olanlarının giderilmesi yönünde karar verilecektir. Aykırılığın giderilmesi anataşınmaza zarar verecek nitelikte olanların giderilmesi yönünde karar verilmeyecektir.³⁹⁷

Anataşınmazda kural olarak mimari projeye aykırı değişiklik yapılamayacaktır. Ancak anataşınmazın ortak yerlerinde bazı yeniliklerin yapılması gerektiğinde, bunların yapılabilmesi mimari projenin değişmesine bağlı olabilmektedir. Bu durumda değişikliğin hukuka uygun olarak yapılabilmesi için bütün kat malikleri tarafından izin verilen ve yetkili idare olan belediye tarafından onaylanan bir değişiklik projesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu değişiklik projesinin alınabilmesi

³⁹⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 295.

³⁹⁵ ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 462.

³⁹⁶ SİRMEN, s. 462.

³⁹⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 295.

için öncelikle bütün kat maliklerinin rızalarının bulunması gerekmektedir. Bu şekilde bütün kat maliklerinin rızası alınmaksızın çıkartılan değişiklik projesine dayanılarak yapılan değişikliklerde, bu değişiklik, değişiklik için onay vermeyen kat maliklerini bağlamayacaktır. Dolayısıyla bu durum mahkeme önüne geldiğinde mahkeme yapılan değişikliğin eski hale getirilmesi kararını verecektir.³⁹⁸

Mimari durumun korunması yükümlülüğü bütün kat malikleri için getirilmiş bir yükümlülüktür. Bu yükümlülük onaylı mimari projeye aykırı olan değişiklikler için geçerlidir. Ancak onaylı projeye aykırı olmaksızın yapılacak değişikliklerde, daha önce bahsettiğimiz kat maliklerinin beşte dördünün onayı alınmışsa değişiklik yapılması mümkün olacaktır.³⁹⁹

Kat maliklerinin korumakla yükümlü olduğu bir diğer durum anataşınmazın güzelliğinin korunmasıdır. Bu yükümlülüğün kapsamına anayapının estetiğini bozmamak, anayapıyı çirkinleştirmemek, görünüşünü değiştirmemek gibi durumlar girmektedir. Kat malikinin yaptığı değişiklikler, onaylı projeye aykırı olmasa bile eğer anataşınmazın estetiğini bozuyorsa bu durumda diğer kat malikleri tarafından değişikliğin eski hale getirilmesi istenebilecektir. Bu istek karşısında hakim, bilirkişinin yapacağı inceleme sonucu eğer estetiğin bozulduğu tespit ederse, yapılan değişikliğin eski hale getirilmesine karar verecektir.⁴⁰⁰

Kat maliklerinin korumakla yükümlü olduğu bir diğer durum ise anataşınmazın sağlamlığıdır. Bu kapsamda her kat maliki, anayapıya zarar verecek her türlü durumdan kaçınmalı, sağlamlığının korunması için gereken önlemleri almalıdır.⁴⁰¹

Sağlamlığın korunması yükümlülüğü, önleyici ve onarıcı olarak ayrılabilir. Önleyici koruma, sağlamlığa zarar verecek herhangi bir durum oluşmadan yapılması gereken hareketler veya anayapının sağlamlığını tehlikeye atacak olan davranışlardan kaçınmak olarak belirtilebilir. Onarıcı koruma ise sağlamlığa zarar

³⁹⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 296.

³⁹⁹ ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 462.

⁴⁰⁰ SİRMEN, s. 462.

⁴⁰¹ ERMAN, s. 143; SİRMEN, s. 462.

verebilecek bir durumun oluşması halinde bunun acilen onarılması ve anayapının güçlendirilmesidir.⁴⁰²

Anataşınmazın sağlamlığının korunması için dikkat edilmesi gereken önemli hususlardan birisi yapının deprem riskine yönelik sağlamlaştırılmasıdır. Bu konu özelinde bakacak olursak, kural olarak kat maliklerinin belli bir çoğunluğunun veya tamamının rızasının gerektiği değişiklik veya onarım hallerinde dahi, diğer kat maliklerinin rızaları olmaksızın onarım ve güçlendirme yapılabileceği kanunda ve Yargıtay kararlarında belirtilmektedir.⁴⁰³

2.4.2 Kat Maliklerinin Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma Yükümlülüğü

Kat mülkiyeti düzeninde, kat maliklerinin katılmakla yükümlü oldukları birden fazla gider olmaktadır. Bu giderlere katılma yükümlülüğü bütün kat malikleri açısından geçerli olup bu giderlerden bazılarında arsa payları oranında, bazılarında ise eşit olarak katılmak durumundadırlar. Ancak toplu yapı kapsamında olup belli bir yapıya veya yapılardan bazılarındaki kat maliklerinin kullanımına tahsis edilen ortak yerlerin veya tesislerin giderleri, ortak yerin veya tesisin tahsis edildiği yapıdaki kat malikleri veya kendi kullanımlarına tahsis edilen kat malikleri tarafından karşılanacaktır.⁴⁰⁴

Kat maliklerinin ödemekle yükümlü oldukları genel giderlerin kapsamı KMK 20. maddede gösterilmiştir. Buna göre: “*Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve*

⁴⁰² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 298.

⁴⁰³ “Tüm kat maliklerinin rızası olmadan yapıda onarım yapılamayacağı 19’uncu maddede belirtilmişse de binanın tahribine sebep olacak arızaların giderilmesi için bu kural uygulanmaz. Projeye göre onarım yapılabilir.” Yargıtay 18. H.D, T. 3.10.2000, E. 2000/10247, K. 2000/10004, www.kararara.com, erişim tarihi, 08.08.2019; KARAHACIOĞLU ve ERGİN, s. 466.

⁴⁰⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 424.

giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.”

Kat malikleri, kanunda belirtilen giderlerin dışında anayapıda merkezi ısıtma sisteminin bulunması halinde bu gidere de katılmak zorundalardır. Isıtma giderinin malikler arasındaki paylaşımı ise Merkezi Isıtma Yönetmeliği’nde⁴⁰⁵ belirtilmiştir. Buna göre “*Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70’i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaştırılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30’u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılır.*”⁴⁰⁶

KMK 20. maddede belirtilen giderler her kat maliki açısından katlanılması gereken giderlerdir. Ancak bütün kat malikleri bu giderlere eşit oranda katılmakla yükümlü değildir. Kanun bu konuda kat maliklerinin genel giderlere hangi oranda katılmaları gerektiğini açıkça belirtmiş, bu konuda anlaşma olmadıkça bu yükümlülüğün kanunda belirtilen miktar üzerinden ödeneceğini ifade etmiştir.

Kat maliklerinin genel giderlere katılma noktasında yükümlü oldukları oranı anlaşmayla belirleyebilme hakları bulunmaktadır. Kat maliklerinin yapacakları bu anlaşma, kanunda belirtilen orandan daha öncelikli olacaktır.⁴⁰⁷ Ancak kat maliklerinin anlaşma yapmaması halinde kanunda belirtilen hüküm geçerli olacaktır.

Genel giderlere katılma noktasında yapılacak olan anlaşma, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken hazırlanan sözleşmede belirtilebilmektedir. Eğer sözleşmede bu konuda bir anlaşma bulunmuyorsa kat malikleri kurulunun alacağı bir kararla bu durum kararlaştırılabilmektedir.⁴⁰⁸

⁴⁰⁵ Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik, RG. 14.4.2008, S. 26847.

⁴⁰⁶ Mehmet ŞENGÜL, Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaştırılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları, İBD, C. 87, S. 2, 2013, s. 65.

⁴⁰⁷ ERMAN, s. 144.

⁴⁰⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 425.

Yönetim planında genel giderlere katılmayla ilgili bir kural varsa bu durum, kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilmektedir. Bu duruma itiraz eden kat malikleri mahkemeden, haksızlığa uğradıklarını veya kararın adil ve hakkaniyetli olmadığını ileri sürerek iptal veya kararın değiştirilmesi talebinde bulunabilmektedir. İtiraz eden kat malikleri, karar mahkemece değiştirilmedikçe veya iptal edilmedikçe bu karara uymakla yükümlüdürler.⁴⁰⁹

Eğer genel giderlere katılmayla ilgili bir sözleşme bulunmuyorsa veya yönetim planında da buna yönelik bir hüküm yoksa bu durumda genel giderlere katılma payının kat malikleri tarafından nasıl belirleneceği konusu kanunda açıkça belirtilmemiştir. Kanun metninde kat maliklerinin yapacağı anlaşmadan bahsedilmektedir. Salt çoğunlukla veya nitelikli çoğunlukla alınan kararların geçerli olabilmesi için kanun metninde “*anlaşma*” ifadesi değil, “*kararlaştırılmış olma*” ifadesi kullanılması gerekmektedir. Ancak kanunda “*anlaşma*” ifadesi kullanıldığı için burada kat maliklerinin uzlaşmaları gerektiği anlamı çıkarılmaktadır. Uzlaşma ise ancak oybirliğiyle mümkün olabilmektedir. Dolayısıyla yönetim planında bu konuda bir hüküm bulunmuyorsa ve daha önceden yapılmış bir sözleşme yoksa bu durumda genel giderlere katılım oranının belirlenebilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Aksi halde bütün kat malikleri uzlaşmadan alınacak olan kararlarda, bu karara oy vermeyen kat malikleri açısından karar bağlayıcı olmayacak, kanunda belirtilen hükümler geçerli olacaktır.⁴¹⁰

Ancak genel giderlere katılma konusunda yönetim planında hüküm bulunuyorsa veya öncesinde bir sözleşme varsa, burada kat maliklerinin anlaşmış olduğundan ve bu belgelerin geçerli olduğundan bahsedilebilmektedir. Dolayısıyla genel giderlere katılma konusunda yönetim planındaki veya sözleşmedeki hükümler geçerli olacaktır.⁴¹¹

⁴⁰⁹ ERMAN, s. 144.

⁴¹⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 427.

⁴¹¹ ERMAN, s. 144.

Kat maliklerinin katılmakla yükümlü oldukları genel giderlerden bir kısmı bütün kat malikleri tarafından eşit olarak, bir kısmı ise arsa payları oranında karşılanacaktır. Aralarında bir anlaşma olmadıkça kat malikleri kanunda belirtilen bu oranlara uymakla yükümlüdürler. Kat maliklerinin eşit olarak paylaşmak zorunda oldukları genel giderler; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi giderleri ve bunlar için toplanan avanslardır. Bunların dışında eşit olarak paylaştırılacak genel giderler sayılmamıştır. Dolayısıyla kat maliklerinin eşit olarak ödemekle yükümlü oldukları genel giderler bu sayılanlarla sınırlı olarak kanunda belirtilmiştir.⁴¹²

Yukarıda sayılan giderler dışında kalan hizmet giderleri, sigorta primleri, ortak yer ve tesislerin bakımı, güçlendirilmesi, onarımı ve korunmasına dair giderler, ortak tesislerin işletilmesi için gereken giderler, yönetim giderleri ve bu giderler için toplanan avanslar kat maliklerinin arsa payları oranında karşılanacaktır.⁴¹³

Anataşınmazın sigortalatılması zorunlu olmamakla birlikte, kat malikleri kurulunun alacağı bir kararla anataşınmaz sigortalanabilmektedir.⁴¹⁴ Bu durumda kat malikleri, arsa payları oranında sigortalatma bedeline katılmakla yükümlüdür. Bu durum, kat maliklerinin yapacakları bir anlaşmayla değiştirilebilmektedir. Sigorta bedeli kat malikleri kurulunun kararıyla belirlenecektir. Bu kararın alınması için kat malikleri kurulunun oybirliğine ile karar almasına gerek yoktur. Oy çokluğu bu karar için yeterli olacaktır.⁴¹⁵

Sigorta yapılan bir anataşınmazda, eğer anataşınmazın tamamı harap olursa sigortadan alınacak para kat maliklerinin arsa payları oranında paylaşılacaktır. Eğer bu konuda bir anlaşma mevcutsa, paranın paylaşılmasında anlaşma hükümleri göz önüne alınacaktır. Anataşınmazın tamamının değil de yalnızca bir kısmının harap olması durumunda ise, alınacak olan sigorta parası, harap olan yerlerin onarılmasına arsa paylarına göre harcanacaktır. Sigorta parasının onarım

⁴¹² ERMAN, s. 144; SİRMEN, s. 464.

⁴¹³ SİRMEN, s. 464.

⁴¹⁴ DÖRTGÖZ, s. 149.

⁴¹⁵ KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 2. Cilt, s. 126.

için gereken miktarda olmaması halinde ise kalan kısım, bölümü harap olan kat maliklerinin arsa payları oranınca karşılanır.⁴¹⁶

Kat malikleri, yaptırılacak olan bu genel sigorta dışında, kendi bağımsız bölümlerini de ayrıca sigortalatabilmektedir. Böyle bir durumda bağımsız bölümün harap olması halinde hem yaptırılan genel sigortanın hem de malikin kendi yaptırdığı özel sigortanın bedeli kat malikine ait olacaktır.⁴¹⁷

Kat maliklerinin herhangi bir sebeple bu giderleri ödemekten kaçınamazlar. Ortak yerlerden veya tesislerden birini kullanma gereksinimi olmayan kat malikleri açısından bu durum hakkaniyete aykırı gibi gözükmekle birlikte, kat mülkiyetinin temel amacının kat maliklerine mümkün olduğunca az yükümlülük yüklemek olduğundan ötürü bu durumun hakkaniyete aykırı olduğu söylenemeyecektir. Ancak bu durumun hakkaniyete aykırı olduğunun düşünülmesi halinde kat maliklerinin genel giderlere katılma konusunda aralarında anlaşma yapabilecekleri kanunda belirtilmiştir. Yani bir ortak yerden veya tesisten yararlanamayan kat malikleri için, o tesis veya ortak yerlerin giderlerine katılmama veya diğer kat maliklerinden daha az oranda katılmaları konusunda anlaşma yapılabilecektir.⁴¹⁸

Kat maliklerinin genel giderlere katılmakla yükümlü olduğu kanunda belirtilmektedir. Kat malikleri, ortak yer veya tesisleri kullanma hakkından vazgeçtiğini belirtse bile bu giderlerden kaçınamayacaktır. Ya da bazı hizmetlerden yararlanmayacağını veya bazı hizmetlerin yapılmasını istemediğini belirterek bu hizmetlerin giderlerine katılmaktan kaçınması mümkün olmayacaktır. Bağımsız bölümlerin ortak yer ve tesisi kullanma gereksinimi olmadığı durumlarda, o bağımsız bölümün maliki bunu ileri sürerek kullanmadığı ortak tesis veya yerin giderlerine katılmaktan kaçınmamaktadır. Nitekim genel giderlere katılma konusunda fiili kullanım şartı bulunmamaktadır.⁴¹⁹

⁴¹⁶ DÖRTGÖZ, s. 149.

⁴¹⁷ DÖRTGÖZ, s. 149.

⁴¹⁸ ERMAN, s. 144.

⁴¹⁹ ERMAN, s. 144; SİRMEN, s. 464.

Yine bir kat maliki, bağımsız bölümünün boş olmasından ötürü kullanılmadığını ve bu nedenle genel giderlere katılmak istemediğini söyleyemeyecektir. Kat maliki, bu halde de diğer kat malikleri gibi genel giderlere katılmak zorunda olacaktır.⁴²⁰

Mimari projede dükkan, mağaza, işyeri gibi görünen bağımsız bölümler, merkezi sistemden dışlanmamış durumdaysa bu halde yakıt giderlerine ve bunların işletme, bakım gibi masraflarına katılmakla yükümlüdür. Bağımsız bölümde kalorifer sistemi kapatılmış ve hiç kullanılmıyor olsa bile bu durum geçerli olacaktır. Ancak merkezi sistemden dışlanmış veya anayapının genel girişi haricinde dışarıdan bir giriş verilmiş olan bağımsız bölümlerde, yakıt masrafları ve bunların bakımı, işletmesi için gereken masraflardan ve asansör vb. ortak yer ve tesislerin masraflarından kaçınılması mümkün olacaktır. Ortak yerlerden veya tesislerden diğer kat maliklerine göre daha az yararlanan kat malikleri, bu sebeple genel giderlere ortak yer ve tesisleri kullandığı oranda katılmayı talep edemeyecektir. Ancak daha az yararlanmanın, ortak yer veya tesislerdeki bir bozukluktan dolayı meydana geldiğini ileri süren kat maliki, bunların onarımı ve düzeltilmesi için mahkemede dava açma ve hakimın müdahalesini isteme hakkına sahiptir.⁴²¹

Genel giderlere katılma konusunda toplu yapılara ilişkin hükümleri ayrıca değerlendirmek gerekmektedir. Toplu yapılara ilişkin genel giderlerin kat malikleri tarafından karşılanması konusunda KMK 72. madde hükmü uygulanmaktadır. Buna göre: *“Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.”*

KMK 72. maddede belirtilen hükme göre, eğer bir anataşınmaz üzerinde toplu yapı varsa, yapılardan her birine ait olan ortak giderler o yapıda bulunan kat maliklerine

⁴²⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 430.

⁴²¹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 431.

ait olacaktır. Bu kapsamda yapılardan birinde mevcut olan bir giderden diğer yapılardaki kat malikleri sorumlu olmayacaktır.

KMK 72. maddenin devamında bahsedilen hükme göre anataşınmaz üzerinde birden çok yapı bulunmasına rağmen, bütün yapılardaki bağımsız bölümlerin kullanması veya yararlanması amacıyla yapılan ortak yerlerin ve tesislerin giderlerine bütün kat malikleri katlanacaktır.

Anataşınmaz üzerinden birden çok yapının bulunduğu hallerde yapılardan birine özgülenen bir yer veya tesis varsa o yapıdaki malikler, bu yerlerin giderlerini karşılamakla yükümlü olmakla beraber, bunun yanında bütün bağımsız bölümlerin yararlanmasına veya kullanmasına imkan sağlayan ortak yer veya tesis bulunuyorsa, buraya ait giderlere de katılmakla yükümlüdürler.

Üzerinde birden çok yapının bulunduğu anataşınmazlarda, eğer yapımı tamamlanmayan bir yapı varsa ve bu tamamlanmayan yapıdaki bağımsız bölümlerin malikleri ortak yer ve tesislerden yararlanamıyorsa, bu yerlerin giderlerine katılmakla yükümlü değildirler. Ancak yapı bitmemiş olmasına rağmen yararlanabildikleri bir tesis veya hizmet bulunuyorsa, yararlanabildikleri yerlerin giderlerine katılmakla yükümlüdürler.⁴²²

Genel giderlere katılma yükümlülüğü kural olarak kat malikine aittir. Ancak KMK 22. maddede, bağımsız bölümde kat maliki dışında kira, sükna hakkı vb. nedenlerle devamlı oturanların varlığı halinde bu kişilerin de ortak giderlerden sorumlu olacakları belirtilmiştir. KMK 22'ye 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.”*

Kanunda yer alan bu düzenlemenin amacı, genel giderlerin kiracıdan veya başka sebebe dayanarak sürekli biçimde bağımsız bölümden yararlananlardan doğrudan istemeye yöneliktir. Ayrıca bu düzenleme sayesinde ortak gider teminat altına

⁴²² KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 345.

alınarak anataşınmaz parasız kalmayacak ve hizmet veya diğer para gerektiren işletmeler aksamadan devam edecektir.

Bağımsız bölümü kat malikinin dışında kullananlar olduğu takdirde, bu kişiler genel giderlerden kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaklardır. Bu kişilerin sorumlu olabilmeleri için, bağımsız bölümden sürekli bir biçimde faydalanmaları gerekmektedir. Kira sözleşmesinin kısa olması, bu süreklilik açısından herhangi bir fark oluşturmayacaktır. Genel giderlerin ödenmemiş olması halinde, kat maliklerinden herhangi biri veya varsa yönetici hem kat malikinden hem de bağımsız bölümden sürekli biçimde yararlanandan bunun ödenmesini talep edebilecektir. Bu talep ayrı ayrı yönlendirilebileceği gibi ikisine birlikte de yönlendirilebilmektedir.⁴²³ Yargıtay bu konuda kat maliki dışında oturan kişilerin de genel giderlerden sorumlu olduğu noktasında karar vermiştir.⁴²⁴

Kat maliki dışında sorumlu olan kişilerin genel giderlere katılma noktasındaki yükümlülükleri kanun tarafından sınırlandırılmıştır. KMK 22. maddenin birinci fıkrasının devamında bu durum şöyle belirtilmiştir: “....kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.”

Kanunda belirtilen bu sınırlama bir nevi kiracıyı korumak amacıyla getirilmiştir. Genel giderlerin ödenmemesi halinde kiracı da kat maliki ile birlikte sorumlu olacaktır. Bu sorumluluğun sonucu olarak eğer kat maliki genel giderleri ödemezse ve bu sebeple kiracıya yönlendirilen bir talep olursa, bu talep kiracının ödediği kira miktarıyla sınırlandırılarak kiracı, ödemekle yükümlü olduğu kiradan daha fazla bir miktardan sorumlu olmayacaktır.⁴²⁵

Bazı hallerde kiracı bu sınırlamadan yararlanamamaktadır. Kat maliki ile yapılan kira sözleşmesinde genel giderlerden kiracının sorumlu olmayacağına dair bir hüküm bulunuyorsa ve kiracı bundan dolayı genel giderleri ödemekten kaçınırsa bu durumda kiracı hakkında alacaklar için takip işlemi başlatılabilmektedir. Bu

⁴²³ SİRMEN, s. 465; ERMAN, s. 144.

⁴²⁴ Yargıtay 5. H.D, T. 13.06.1983, E. 5943, K. 5674; KARAHACIOĞLU ve ALTIN, s. 373.

⁴²⁵ ERMAN, s. 144; SİRMEN, s. 465.

durumda kiracı, kira parasını önceden peşin olarak ödemişse kanunda belirtilen sınırlama burada geçerli olmayacaktır. Böyle bir durumda kiracı, ödemekle yükümlü olduğu genel giderleri bir sonraki kira döneminde ödeyeceği kiradan mahsup edebilecektir. Ancak kira sözleşmesinin sona ereceği durumlarda kiracının böyle bir imkanı olmamasından dolayı, kiralayandan ödediği miktarı geri almak zorunda kalacak ve mağdur duruma düşebilecektir.⁴²⁶

Kiracının genel giderleri ödemesi sonucu ödediği kısmı kiradan düşmesi gerekmektedir. Kiraya veren kat malikinin iyi niyetli olması halinde burada bir problem çıkmayacaktır. Ancak kiraya verenin kötü niyetli olduğu hallerde, ödenen bedelin kiradan düşülmesine müsaade etmemesi durumunda kiracı, genel giderlere yönelik ödeme yaptığını ispat etmek durumunda kalacaktır. Böyle bir durumda, kiracı bu tehdit karşısında genel giderleri ödemekten kaçınmamalıdır. Nitekim genel gider alacakları kanunda öncelikli alacak olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla kiracının bu giderleri ödemekten kaçınmaması gerekmektedir.⁴²⁷

Bazı hallerde bağımsız bölümün malikine gidilmeden malikle beraber oturan karı veya kocaya müracaat edilmekte ve onun adına dava açılmaktadır. Böyle bir durumda kendisine müracaat edilen kişinin kat maliki veya kiracı olmadığına yönelik savunması geçerli olmamaktadır. Nitekim kendisine müracaat edilen kişi, kanunda bahsedilen *“başka bir nedene dayanarak devamlı şekilde yararlanan kişi”* olmaktadır. Dolayısıyla müracaat edilen kişi kat maliki olmamakla birlikte kat malikiyle beraber bağımsız bölümden sürekli biçimde yararlanıyorsa bu kişi muhatap kabul edilmelidir.⁴²⁸

2.5 Kat Maliklerinin Yükümlülüklerine Aykırı Davranmalarının Sonuçları

Kat maliklerinin, uymakla yükümlü olduğu kurallara aykırı davranmasının birtakım yaptırımları bulunmaktadır. Bu yaptırımlar, ihlal edilen yükümlülüğe göre farklılıklar göstermektedir.⁴²⁹ Bu yaptırımlar KMK’da toplu bir biçimde

⁴²⁶ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 502.

⁴²⁷ ERMAN, s. 144; SİRMEN, s. 465.

⁴²⁸ SİRMEN, s. 465.

⁴²⁹ SİRMEN, s. 465-466; AYAN, Mülkiyet, s. 504.

belirtilmemiş ancak kat maliklerine ait yükümlülüklerden bahsedilirken bunlara uyulmaması sonucu ne gibi yaptırımlarla karşılaşılacağından bahsedilmiştir.

Kat maliklerinin yükümlülüklerine aykırı davranmalarının yalnızca KMK'ya göre değil, diğer ilgili kanunlara göre de birtakım sonuçları bulunmaktadır. TMK 730. madde, TBK 69. madde ve diğer ilgili kanunlarda bu sonuçlardan bahsedilmektedir.⁴³⁰

Kat maliklerinin yükümlülüklerine aykırı davranmaları sonucu ne gibi yaptırımlarla karşılaşacakları aşağıda detaylı olarak anlatılacaktır.

2.5.1 Kat Maliki Aleyhine Tazminat Davası Açılması

Kat malikleri, diğer kat maliklerine kusurları ile verdikleri zararlardan sorumlu olmaktadır. Bu sorumluluğun doğabilmesi için kat malikinin kusurlu olması ve ortada bir zararın mevcut olması gerekmektedir.⁴³¹

Kat maliki, kusuru ile zarar verdiği kat malikine veya birden fazla kat malikine zarar vermişse bu maliklerin tümüne karşı sorumlu olmaktadır. Kat malikinin kusura ilişkin tazminat sorumluluğu, kendisine zarar verilen kat maliklerine karşı olmaktadır. Tazminat sorumluluğunda aranan kusur şartı kasten veya ihmali olarak gerçekleşmiş olabilir. Zararın oluşmasına bilerek ve isteyerek sebep olan kişi kasıtlı olarak zarar verme amacı taşımaktadır. Ancak kusurlu olabilmek için zararın bilerek meydana getirilmesi gerekmez. Kişi, ihmali sonucu bir zarara sebep olduysa, burada da kusurun varlığından bahsetmemiz mümkün olacaktır.⁴³²

Kusurlu davranışı ile zarara sebep olan kat malikinin sorumlu olacağı tazminat miktarının saptanması gerekmektedir. Zarara sebep olan durum, kat malikinin bağımsız bölümüne ait bir bozukluk veya eksiklikten kaynaklanmaktaysa bu durumda zararın saptanmasında sorun olmayacaktır. Zarara sebep olan kat maliki, belirlenen zararı tek başına tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Ancak zarara sebep

⁴³⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 504.

⁴³¹ Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973, s. 70.

⁴³² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 308.

olan durum, kat malikine ait olan bağımsız bölümden değil de ortak yer sayılan yerlerdeki eksiklikten veya bozukluktan kaynaklanıyorsa bu durumda sorumluluk arsa payları oranında bütün kat maliklerine ait olacaktır.⁴³³

Ortak yerlerdeki bozukluktan kaynaklanan zararlarda bütün kat malikleri sorumlu olacaktır. Ancak bu bozukluk veya eksikliğe kat maliklerinden birinin veya birkaçının kusuru sebep olmuşsa, bu durumda hem onarımdan hem de zarardan dolayı sorumluluk bütün kat maliklerine değil, kusuru ile bozukluğu meydana getiren kat maliki veya maliklerine ait olacaktır.⁴³⁴

KMK'da bazı ortak yerler belirtilmektedir. Belirtilen bu ortak yerlerden bazılarının bir bölümü bağımsız bölümün içerisinde yer almaktadır. Bu gibi hallerde bağımsız bölümün içerisinde kalan ve bağımsız bölüm malikinin tek başına kullandığı veya yararlandığı yerler ortak yer sayılmayacaktır. Dolayısıyla bu yerlerde mevcut olan eksiklik veya bozukluktan dolayı diğer kat malikleri bir zarara uğramışsa, sorumluluk o bağımsız bölümün malikine ait olacaktır. Ancak bu bozukluk, kat malikinin kusurundan değil de ortak yerdeki bir arızadan dolayı ortaya çıkmışsa bu durumda kat malikinin sorumluluğundan bahsetmemiz mümkün olmayacaktır.⁴³⁵

Bağımsız bölümden kat maliki dışında sürekli biçimde yararlananlar bulunuyorsa, bu kişiler kusurları ile meydana gelen zararlardan sorumlu olacaklardır. Bu sorumluluk, kat maliki ile birlikte o bağımsız bölümden yararlananlara ait olacaktır. Dolayısıyla açılacak tazminat davası kat maliki dışında bağımsız bölümden yararlanan kişilere karşı da açılabilecektir.⁴³⁶

2.5.2 Kat Maliki Aleyhine Takip Yapılması

Kat malikinin genel giderlere katılma yükümlülüğüne aykırı davranması halinde, diğer kat malikleri veya varsa yönetici tarafından yükümlülüğe uymayan kat

⁴³³ ERTAŞ, Kat Mülkiyeti, s. 178.

⁴³⁴ AKİPEK, Mülkiyet, s. 70.

⁴³⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 309.

⁴³⁶ AYAN, Mülkiyet, s. 504.

maliki aleyhine icra takibi başlatılabilir. Bu zorunlu bir yaptırım değildir ancak istenildiği takdirde bu yol tercih edilebilecektir.

Normal şartlarda yükümlülüğe aykırı davranan kat maliki aleyhine icra takibi yapılması görevi yöneticiye verilmiştir. Ancak bu yola başvurabilme hakkı, yöneticiyle beraber diğer kat maliklerine de tanınmaktadır.⁴³⁷

İcra takibi yoluna başvurma görevi kural olarak yöneticiye verilmiş olsa da kat maliklerinden herhangi birisi de bu yola başvurabilmektedir. Yöneticinin varlığı halinde kat maliklerinin bu hakkı kullanmaları için herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Genel giderlere katılma yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki aleyhine yapılacak olan bu takip, ödenmemiş tüm genel giderleri kapsayacaktır. Dolayısıyla kat maliki aleyhine başlatılan takipte arsa payının bir önemi bulunmamaktadır.⁴³⁸

Bu yola başvurabilmek için herhangi bir dava açma zorunluluğu bulunmamaktadır. Yönetici veya kat malikleri, dava açmaksızın icra takibi başlatma yolunu seçebilirler. Doğrudan icra takibi başlatılmak istendiğinde, borcunu ödemeyen kat malikinin borcunu gösteren bir belgeye gerek yoktur. Borcun miktarı ve nedeninin söylenmiş olması yeterli olacaktır.⁴³⁹

Başlatılacak olan icra takibinde İİK'daki hükümler geçerli olacaktır. Eğer borçlu borcun olmadığına dair itirazda bulunursa, bu durumda borcun varlığını iddia eden taraf, mahkemeye itirazın iptali için başvuracaktır. Bu durumda borcun varlığını ispat yükü, borcun varlığını iddia eden davacı tarafta olacaktır.⁴⁴⁰ Mahkeme,

⁴³⁷ KARAHASAN, Kat Mülkiyeti 1. Cilt, s. 220.

⁴³⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 434.

⁴³⁹ Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 76; Murat ATALI ve İbrahim ERMENEK, İcra ve İflas Hukuku (Takip Hukuku I – Takip Hukuku II), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018, s. 63; Hakan PEKCANITEZ, Oğuz ATALAY, Meral SUNGURTEKİN ÖZKAN ve Muhammet ÖZEKES, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 50.

⁴⁴⁰ ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 88; KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 110; PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 150.

gerekli belgelerin incelenmesi sonucu borcun miktarını belirleyecektir. Bu sırada borçlu olan kat malikinin borcu için belli bir ödeme yapması veya mahkemenin belirlediği bedelin dava konusu olan miktardan daha düşük olması halinde mahkeme, itirazın hangi miktar için iptal edileceğine karar verecektir.⁴⁴¹

Genel giderle uyma yükümlülüğünü ihlal eden kat maliki hakkında doğrudan icra takibi yoluna gidildiğinde, İİK 68. maddede belirtilen kesin belgelerden sayılan bazı belgeler mevcut olabilmektedir. Buna göre KMK 37. maddede belirtilen “*Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları*” kesin belge sayılacaktır. Ayrıca KMK 72. maddede belirtilen “*Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları*” da kesin belge sayılacaktır.⁴⁴² Dolayısıyla sayılan bu belgelerin varlığı halinde, icra takibi başlatılmış ve kat maliki de borcuna itiraz ediyorsa, bu itiraz mahkeme tarafından kaldırılacaktır.⁴⁴³

Başlatılmış olan bir icra takibinde borçlu, borcuna itiraz etmişse ve bu itiraz mahkeme tarafından haksız bulunmuşsa borçlu, hakkında hükmedilecek borcun yüzde yirmisi veya daha fazlası oranında uygun bir icra inkar tazminatına mahkum edilecektir.⁴⁴⁴

İcra inkar tazminatına hükmedilebilmesi için başlatılan icra takibinin para alacağına yönelik olması gerekmektedir. Ayrıca itirazın iptali davasında alacaklının bu icra inkar tazminatını talep etmesi ve borçlunun itirazının haksız olması gerekmektedir. Aksi taktirde borçlu, icra inkar tazminatına mahkum edilemeyecektir.⁴⁴⁵

⁴⁴¹ KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 111.

⁴⁴² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 435.

⁴⁴³ AYAN, Mülkiyet, s. 505; KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 113; ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 93; PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 155.

⁴⁴⁴ PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 156; KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 112; ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 99.

⁴⁴⁵ ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 99; KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 119; icra inkar tazminatı ancak itirazın iptali davasında mümkün olmaktadır. PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 156.

İcra inkar tazminatı, gerçekten borçlu olan bir kişinin borcunun miktarını bildiği hallerde borca itiraz etmesini engellemek amacıyla getirilmiş bir düzenlemedir. Bu tazminatın belirlenmesinde takip talebindeki veya itirazın iptali davasındaki talep esas olacaktır.⁴⁴⁶

Borcun varlığı konusunda çekişme olduğu ve bunun da yargılama gerektiren bir durum olduğu hallerde, eğer icra takibi başlatılmışsa bu durumda borçlunun itirazı sonrası icra inkar tazminatına hükmedilemeyecektir.⁴⁴⁷

Genel giderlere katılma yükümlülüğüne aykırı davranan kat maliki hakkında KMK 20. maddede belli bir oranda gecikme tazminatına da hükmedilmiştir. Buna göre *“Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.”*

Kanunda belirtilen bu hüküm borcun tamamını ödemeyen kat malikleri açısından geçerlidir. Kat malikinin genel giderlere ait ödemekle yükümlü olduğu borcun bir kısmını ödemesi halinde kalan kısım açısından kanunda belirtilen yüzde beş oranındaki gecikme tazminatı geçerli olacaktır.⁴⁴⁸

Kanunda belirtilen “yüzde beş” oranı, 2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile getirilmiştir. Değişiklikten önce bu oran yüzde ondu.⁴⁴⁹ Değişikliğin yapıldığı tarihte açılmış bir dava veya başlatılan bir icra takibi bulunuyorsa, bu durumda gecikme tazminatı yüzde on olarak istenmiş olsa bile eğer değişikliğin yapıldığı

⁴⁴⁶ KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 112; ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 98; PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 156.

⁴⁴⁷ PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN ve ÖZEKES, s. 157; ATALI ve ERMENEK, İcra İflas, s. 99; KURU, İcra ve İflas Hukuku, s. 111.

⁴⁴⁸ Neslihan YILDIRIM, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2011, s. 24; Orhan YILMAZ, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, İBD, C. 82, S. 1, 2008, s. 19.

⁴⁴⁹ TOK, s. 129-143; YILMAZ, s. 19; Burada bahsedilen gecikme tazminatının bir ceza mı yoksa temerrüt faizi mi olduğu kesin olarak belirtilmemiştir. Bu durumun kesin olarak belirtilmesi uygulamadaki karışıklıkların giderilmesi açısından da iyi olacaktır. Tufan ÖĞÜZ ve Baki İlkay ENGİN, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu C. 1 Eşya Hukuku 20 Ekim 2016, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 121.

kanunun yürürlüğe girdiği tarihte sonuç kesinleşmemişse, kat maliki yüzde beş oranına göre gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır.⁴⁵⁰

Kanun tarafından belirlenen yüzde beşlik oran, kesin olarak uygulanması gereken bir oran değildir. Kat maliklerinin bu oranın değiştirilmesi amacıyla oy birliğiyle aldıkları bir karar mevcutsa bu durumda uygulanacak olan oran, bütün kat malikleri açısından kendi belirledikleri oran olacaktır. Ancak oybirliği olmaksızın alınan bir karar mevcutsa, bu kararın alındığı toplantıda bulunmayan veya bulunmakla birlikte karara olumlu oy kullanmayan kat malikleri hakkında, kanunda belirtilen yüzde beşlik orandan daha yüksek bir oran uygulanamayacaktır.

Gecikme tazminatının söz konusu olabilmesi için, genel giderlerin ödeme tarihinin belirli olması veya genel giderlerin ödenmesi için ihtarda bulunulmuş olması ve buna rağmen borcun ödenmemiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde kat maliki gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olmayacaktır.⁴⁵¹

Gecikme tazminatı konusunda önem arz eden durumlardan birisi de gecikmenin başladığı tarihin belirlenmesidir. Kural olarak ödeme için belirtilen bir tarihin olduğu durumlarda, ödenmeyen borç açısından bu tarihten itibaren gecikme başlamış sayılacaktır. Ancak bu kuralın her durumda istisnasız bir şekilde uygulanması hakkaniyete aykırılık oluşturabilmektedir. Genel giderlerin ödeneceği tarihi bildiren bir işletme projesi yoksa veya işletme projesi olmakla birlikte kat maliklerine tebliği olmamışsa bu durumda ödeme tarihinden itibaren gecikme tazminatını başlatmak hakkaniyete aykırı olacaktır. Gecikmenin başladığı tarih belirlenirken; eğer yönetici işletme projesi hazırlamış ve bunu kat maliklerine tebliğ etmişse ödemenin yapılması gereken tarih dikkate alınmalıdır. Ayrıca işletme projesi kat malikleri kurulu tarafından hazırlanmış ve tebliğ yapılmışsa, projede belirtilen tarihi gecikme için başlangıç tarihi kabul edebiliriz. Tebligat yapılmamakla birlikte eğer kat maliki işletme projesinin kararlaştırıldığı toplantıda bulunuyorsa bu durumda o malik için tebligata gerek olmayacaktır. Gecikme

⁴⁵⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 437.

⁴⁵¹ Yargıtay 18 H.D, T. 19.04.2011, E. 2011/1737, K. 2011/ 5323, www.legalbank.net, erişim tarihi: 08.08.2019.

tarihinin başlangıcında dikkate alınacak olan son durum ise işletme projesinin tebliğ edilmediği durumlarda kat maliklerinin kararı öğrendiği tarih olacaktır.⁴⁵²

Kat maliklerine genel giderlerin ödenmesi tarihi tebliğ edilmediyse veya bu borcun ödenmesi konusunda ihtar çekilmediyse, icra takibi başlatılıp ödeme emrinin gönderildiği veya dava açıldıysa dava dilekçesinin tebliğ edildiği tarih gecikme tazminatı açısından başlangıç tarihi olarak kabul edilecektir.⁴⁵³

Avans konusunda ise değinilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Kat malikinin ödemekte olduğu bir avans varsa ve bu avansı ödememeye başlarsa bu durumda avansın ödenmesi gereken tarihten itibaren gecikme tazminatı uygulanacaktır. Kat malikinin avans ödemekten kaçındığı süreçte avans miktarı arttırılmış is, kat maliki bu artışı öğrendiği tarihe kadar olan zaman için eski ödediği avans üzerinden, öğrendiği tarihten itibaren ise yeni avans miktarı üzerinden gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır. Gecikme tazminatı, nitelik olarak alacağını zamanında alamayan alacaklının bundan dolayı uğradığı kabul edilen zararın karşılığı olarak görülmektedir. Faiz konusunda ise herhangi bir zarar olup olmadığı önemsenmeksizin borçlunun temerrüde düşmesi sonucu alınacak olan miktardır. Dolayısıyla gecikme tazminatı ile faiz konusu birbirinden ayrılmakta ve borçludan ikisi birlikte talep edilebilmektedir. Alacaklı, eğer istekte bulunursa hem gecikme tazminatı hem de faizi alabilecektir.⁴⁵⁴

Kat malikinin gider veya avansları zamanında ödememesinden dolayı gecikme tazminatı söz konusu olduğu hallerde, eğer asıl borç ödenir ancak gecikme tazminatı ödenmezse, gecikme tazminatı asıl borcun ödendiği tarihe kadar geçen süre için hesaplanır. Daha sonrası için gecikme tazminatı söz konusu olmaz. Ancak gecikme tazminatının ödenmesi gereken zamanda ödenmemesinden dolayı, talep halinde bu borcun faizi istenebilecektir. Borçlunun ödemekle yükümlü olduğu genel gideri veya avansı ödememesi halinde icra takibi başlatılmışsa ve icra

⁴⁵² Serkan AĞAR, Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasında Aidat Borcuna Eklenecek Gecikme Tazminatından Kimin, Hangi Tarihten İtibaren Sorumlu Olacağı Meselesi, Yaklaşım Dergisi, Y. 14, S. 168, 2006, s. 268.

⁴⁵³ AĞAR, s. 268.

⁴⁵⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 439.

takibinde asıl borçla birlikte takip gününe kadarki gecikme tazminatı da talep edilmişse, bu durumda icra inkar tazminatına gecikme tazminatı dahil edilmeyecektir. Nitekim gecikme tazminatı, asıl borca bağlı bir borçtur ve icra takibine karşı yapılan itirazlarda itiraz asıl borca yöneliktir. Dolayısıyla icra inkar tazminatına yalnızca asıl borç üzerinden hükmedilecektir.⁴⁵⁵

Uygulamada karşılaşılan en büyük problemlerden birisi de kat mülkiyeti kurulmamış yerlerde ortak giderlerin tahsili noktasında karşımıza çıkmaktadır. Bu gibi yerlerde malikler kat mülkiyeti kurulmuşçasına hareket ederek ortak giderlerin ödenmesini ve bu giderlerin ödemelerinin takibinin yapılmasını istemektedirler. Bu sebeple bir yönetici seçerek ortak giderlerin ödenmesinde aksaklık olmamasını istemektedirler. Bu gibi hallerde yönetici, kat mülkiyeti hükümlerine göre hareket edemeyeceğinden dolayı genel hükümler çerçevesinde ortak gider borçlarını tahsil etmek ve bu hükümlere göre takibini yapmak zorundadır. Yargıtay bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklarda yöneticinin sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanması gerektiğinden bahsetmektedir.⁴⁵⁶ Yargıtay, yöneticinin sebepsiz zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümlerine gitmesi gerektiğinden bahsetmektedir. Ancak vekaletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme kavramlarını inceleyecek olursak; vekaletsiz iş görmenin gerçekleşebilmesi için bazı unsurların varlığı gerekmektedir. Öncelikle bir işin görülmesi ve bu işin başkasına ait bir iş olması gerekmektedir. Ayrıca işi gören kişinin vekaletsiz olarak bu işi görmesi ve bu işi görürken o işin başkasına ait olduğunu bilmesi yani iş görme iradesinin bulunması gerekmektedir.⁴⁵⁷ Bu unsurların varlığı halinde vekaletsiz iş görmeden bahsetmemiz mümkün olacaktır. Dolayısıyla üzerinde kat mülkiyeti kurulmamış yapılarda yöneticinin ortak giderleri tahsil ederler vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanması mümkün görülmemektedir. Nitekim yönetici, malikler tarafından görevlendirildiği için malikler ile yönetici arasında vekalet ilişkisinin varlığından bahsetmemiz mümkün görülmektedir. Bu vekaletin kapsamı

⁴⁵⁵ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 440.

⁴⁵⁶ Yargıtay 3. H.D, T. 01.03.2004, E. 2004/1096, K. 2004/1412, www.kararara.com, erişim tarihi: 07.08.2019.

⁴⁵⁷ Aydın ZEVLİLİLER ve K. Emre GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 637-638; Haluk TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 678-680.

ortak giderlerin toplanması olduğuna göre burada yöneticinin ortak gideri tahsil ederken vekaletsiz iş görme hükümlerine başvurması mümkün görülmemektedir. Nitekim burada vekaletsiz iş görmenin şartlarından başkasının işini görme ve iş görme iradesi mevcut olsa dahi vekalet ilişkisinin yokluğundan bahsetmemiz mümkün olmayacaktır. Ancak ortak gideri ödemeyen malik hakkında dava açılırken vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanmamız mümkün olabilecektir. Nitekim verilen vekalet ortak giderlerin toplanması için verilmektedir ve verilmediği takdirde dava yoluna gidilmesi için vekalet verilmemektedir. Dolayısıyla vekaletsiz iş görmenin şartlarından olan vekaletin bulunmaması şartı burada gerçekleşmiş olacaktır.

Yargıtay'ın görüşünde belirttiği diğer yol ise sebepsiz zenginleşmedir. Sebepsiz zenginleşmeden söz edebilmemiz için de bazı şartların varlığı gerekmektedir. Bu şartlardan ilki borçlunun malvarlığında bir zenginleşmenin gerçekleşmiş olmasıdır. Bu zenginleşme genelde aktifin artması veya pasifin azalması şeklinde gerçekleşir. Ancak zenginleşmenin gerçekleşmesi sadece bunlara bağlı değildir. Bir giderin yapılmayarak meydana gelen zenginleşme de zenginleşme kavramının içine girmektedir. Ortak gideri ödemeyen malik için bu şartın gerçekleştiği kabul edilebilecektir. Sebepsiz zenginleşmenin diğer bir şartı ise zenginleşmenin bir başkasının malvarlığı veya emeğinden gerçekleşmiş olmasıdır. Burada klasik görüş olarak bir başkasının malvarlığında azalma meydana gelmesi savunulmaktadır. Ancak bu şartın gerçekleşmesi için bir başkasının malvarlığında azalma olması olmazsa olmaz bir şart değildir. Nitekim bu konudaki güncel görüşler fakirleşme şartının olması gerekmediği yönündedir. Dolayısıyla sebepsiz zenginleşmeden söz edebilmemiz için bir başkasının fakirleşmiş olması şartı mutlak olarak aranması gereken bir unsur değildir. Sebepsiz zenginleşmenin diğer şartları ise zenginleşme ile zenginleştiren olay arasında illiyet bağının bulunması ve zenginleşmenin haklı bir sebebe dayanmamasıdır.⁴⁵⁸

Sebepsiz zenginleşmenin şartlarını incelediğimizde yöneticinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanması daha yerinde olacaktır. Nitekim ortak giderler tahsil edilirken vekaletsiz iş görme hükümlerinin şartları tam olarak

⁴⁵⁸ EREN, s. 882 vd.

sağlanmazken sebepsiz zenginleşmenin şartları sağlanmış olmaktadır. Dolayısıyla yöneticinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak ortak giderleri tahsil etmesi daha yerinde olacaktır.

2.5.3 Kat Maliki Dışında Bağımsız Bölümü Sürekli Kullananlara Başvurulması

Bağımsız bölümü kat maliki dışında herhangi bir sebeple kullanan kişiler, yükümlülüklerin yerine getirilmesi konusunda kat malikiyle birlikte sorumlu olmaktadırlar.⁴⁵⁹ Bağımsız bölümü kullanan kişilerin hangi sebeple bağımsız bölümü kullandığının bir önemi bulunmamaktadır. Önemli olan o kişinin bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanıyor olmasıdır.

Bağımsız bölümü sürekli olarak kullanan kişiler de kat malikleri gibi kanunda belirtilen hükümlere uymakla yükümlüdür. Bağımsız bölümü sürekli kullanan kişilerin, KMK 18. maddede belirtilen kurallara uyma, KMK 19. maddede belirtilen anataşınmazın korunmasına yönelik yükümlülükler uyma, KMK 23. maddede belirtilen bağımsız bölüme izin verilmesi, KMK 24. maddede belirtilen bağımsız bölümüm tahsis amacına uygun kullanma ve KMK 25. maddede belirtilen bağımsız bölümü ahlaka ve adaba aykırı kullanmama yükümlülüklerine aykırı davranılması halinde, bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla yasal yollara başvurulabilecektir.⁴⁶⁰ Bu durum, kat malikiyle birlikte bağımsız bölümü sürekli olarak kullanan kişilere karşı olabileceği gibi doğrudan bunlardan birine yönelik de olabilmektedir.⁴⁶¹

Belirtilen yükümlülükler ek olarak bağımsız bölümü sürekli biçimde kullanan kişiler, kural olarak kat maliklerinin ödemekle yükümlü olduğu genel giderlerin ödenmemesi durumunda, kat malikiyle beraber sorumlu olmaktadırlar. Bağımsız bölümü sürekli biçimde kullanan kişinin kiracı olması halinde, sorumluluk kira miktarıyla sınırlı olacaktır. Kiracının genel giderlere katılma konusunda kat maliki

⁴⁵⁹ ERMAN, s. 147; SİRMEN, s. 465.

⁴⁶⁰ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 276.

⁴⁶¹ SİRMEN, s. 465.

ile birlikte sorumluluğu yukarıda detaylı olarak anlatıldığı için tekrara düşmemek adına burada tekrar anlatılmayacaktır.

Bağımsız bölümü sürekli biçimde kullanan kişilerin kiracı olmaksızın bağımsız bölümü kullanmaları halinde bu kişiler, sorumluluk noktasında kiracılar gibi belli bir sınırlamaya tabi tutulmamışlardır. Bu sebeple kira sözleşmesi dışında herhangi bir sebeple bağımsız bölümü kullananlar, kat maliki gibi giderlerin tamamından sorumlu olacaklardır.⁴⁶² Bu sorumluluk, kat malikiyle birlikte bağımsız bölümü kullananlar açısından da geçerli olacaktır. Kat malikiyle birlikte bağımsız bölümü kullananların, genel giderlerin ödenmemesi halinde malik olmadıklarını iddia ederek bu sorumluluktan kurtulamayacaklardır.

Bağımsız bölümden sürekli biçimde değil de kısa süreli yararlananlar açısından bu sorumluluk geçerli olmayacaktır. Nitekim sorumluluktan bahsedilebilmesi için bağımsız bölümü sürekli biçimde kullanma şartı gerekmektedir. Geçici ve kısa süreli kullanımlarda bu şart sağlanmayacağı için bu kişiler açısından sorumluluktan bahsetmek mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla kat malikinin genel giderleri ödemekten kaçındığı hallerde bu kişilerden genel giderler istenemeyecektir.⁴⁶³

2.5.4 Bağımsız Bölüm Üzerinde Diğer Kat Malikleri Lehine İpotek Kurulması

Genel giderlerin kat malikinden veya bağımsız bölümden sürekli biçimde yararlanarlardan alınamaması halinde, yönetici varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden herhangi birinin yazılı talebiyle, mahkemeden borç tutarının saptanması istenebilecek ve bu borç için diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı kurulabilecektir.⁴⁶⁴

Ödenmesi gereken borç miktarının mahkemece tespit edilmemesi halinde böyle bir talepten bahsetmek mümkün olmayacaktır. Mahkemenin belirleyeceği borç

⁴⁶² AYAN, Mülkiyet, s. 508.

⁴⁶³ SİRMEN, s. 465; AYAN, Mülkiyet, s. 508.

⁴⁶⁴ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 504; SİRMEN, s. 465.

tutarını gösteren kararın tapu memuruna ibrazı ile tapu memuru kanuni ipotek hakkını tescil edecektir.⁴⁶⁵

Kanuni ipotek kurulabilmesi için mahkemenin borç tutarını belirlemesi gerekmektedir. İcraya başvurularak alınabilecek olan itirazın kaldırılması kararı bu tescil işlemi için yeterli olmamaktadır. Tescil işlemi için mahkeme kararı olması zorunlu unsurdur.⁴⁶⁶

Genel gider alacakları için kanuni ipotek kurulması, borcun tahsil edilememiş olmasına bağlıdır. Bu tahsil işleminin yalnızca kat maliki veya bağımsız bölümde oturanlardan biri açısından değil, o giderden sorumlu olan herkes açısından yapılmamış olmalıdır. Sorumlu olan herkese başvurulmadan ve bu konuda gereken dava veya icra takibi sonuçsuz kalmadan böyle bir yola gidilmesi mümkün olmamaktadır. Ancak bu yolların tükenmiş olması halinde mahkemeden talepte bulunulacak ve ipotek hakkı tescil edilebilecektir.⁴⁶⁷

Bağımsız bölüm üzerinde kurulacak bu ipotek hakkı, diğer kat maliklerinin veya varsa yöneticinin haciz, satışını isteme vb. gibi yasal yolların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.⁴⁶⁸

Genel giderleri ödememiş olan kat malikinin, henüz ipotek kurulmadan bağımsız bölümün mülkiyetini üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, üçüncü kişiye karşı ipotek hakkı ileri sürülemeyecektir. Nitekim ipotegın tescilini isteme hakkı nisbi bir haktır. Dolayısıyla eski malikin borcundan dolayı yeni malik sorumlu olmayacaktır. Ancak mülkiyetin devri gerçekleşmeden önce yasal olarak ipotek kurulmuşsa bu durumda yeni malik buna katlanmak zorunda olacaktır.⁴⁶⁹

⁴⁶⁵ SİRMEN, s. 465.

⁴⁶⁶ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 504.

⁴⁶⁷ Kanuni ipotek hakkında detaylı bilgi için bkz.: Bülent KÖPRÜLÜ ve Selim KANETİ, Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı (Cumhuriyet Döneminde Hukuk), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1973, s. 317-334.

⁴⁶⁸ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 504.

⁴⁶⁹ SİRMEN, s. 465; AYAN, Mülkiyet, s. 509.

TMK 893. maddede belirtilen kanuni ipotek hakkından önceden vazgeçilemeyeceği hususu burada da geçerli olacaktır. Yani kat malikleri, yapacakları bir anlaşmayla veya yönetim planında bu konuya dair bir hüküm koymak suretiyle, lehlerine ipotek kurulması haklarından feragat edemeyeceklerdir. Böyle bir anlaşma veya yönetim planında bu yönde bir madde olması halinde bu hükümler geçerli olmayacaktır.⁴⁷⁰

2.5.5 Ortak Gider Alacağının Öncelikli Olması

Kat maliklerinin ödemekle yükümlü olduğu genel giderlere katılmaması halinde, bu alacak öncelikli alacak olarak kabul edilmektedir. KMK 22. maddenin üçüncü fıkrasında bu durum açıkça belirtilmektedir. Buna göre: *“Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.”*

Burada öncelikli olarak belirtilen alacak, imtiyazlı alacak olarak adlandırılmaktadır. Dolayısıyla malın satışı sonucu öncelikli olarak ödenmesi gereken bir alacaktır.⁴⁷¹

İmtiyazlı alacak konumundaki ortak gider alacakları, yalnızca bağımsız bölümün satışı sonucu elde edilecek bedel bakımından geçerli olmaktadır. Dolayısıyla kat malikinin ortak giderle alakası olmayan diğer malvarlıklarının satışı sonrası bu imtiyaz geçerli olmamaktadır.⁴⁷²

İmtiyazlı olan ortak gider alacağının öncelik sırası İİK’ya göre belirlenecektir.⁴⁷³ Ancak bu imtiyazlı alacak, daha önceden tapuda tescil edilmiş olan yükümlülerin önüne geçmeyecektir. Burada sıra konusundaki genel kurallar geçerli olacaktır.⁴⁷⁴

⁴⁷⁰ AYAN, Mülkiyet, s. 509.

⁴⁷¹ SİRMEN, s. 465; ERMAN, s. 145; AYAN, Mülkiyet, s. 509.

⁴⁷² AYAN, Mülkiyet, s. 510.

⁴⁷³ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 505.

⁴⁷⁴ AYAN, Mülkiyet, s. 510.

2.5.6 Bağımsız Bölümün Devri Mecburiyeti

Kat maliklerinin uymakla olduğu yükümlülüklerle uymamanın en büyük yaptırımlarından biri bağımsız bölümün devrine mecbur kalmasıdır. KMK 25. maddede bağımsız bölümün zorunlu devrinden bahsedilmiş olup bunun şartları ve nasıl gerçekleştirileceği belirtilmektedir.

Kat malikinin yükümlülüğe aykırı davranışları sonucu diğer kat malikleri bundan rahatsız olur ve bu rahatsızlık çekilmez derecede olursa, diğer kat malikleri yükümlülüklerine aykırı davranan kat malikinin bağımsız bölümünün devrini isteyebilmektedirler.⁴⁷⁵

Kat mülkiyetinin zorunlu olarak devredilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre kat maliki öncelikle yükümlülüklerine aykırı davranarak bunları yerine getirmemeli ve yükümlülüğe aykırı davranışlarıyla diğer kat maliklerini rahatsız etmelidir. Bu rahatsızlık ise katlanılamaz boyutta olmalıdır.⁴⁷⁶

Kat maliklerinin birlikte yaşarken uymakla yükümlü olduğu kurallar bulunmaktadır. Bu kurallar gerek KMK’da gerekse TMK, TBK ve diğer kanunlarda belirtilmektedir. Bu yükümlülüklerle aykırı davranmalarının birden fazla yaptırımı olmakla birlikte bu yaptırımlar arasından en ağır olanı bağımsız bölümünü devretme mecburiyetinde kalmasıdır.

Bağımsız bölümün devri mecburiyeti, belli başlı yükümlülükler açısından getirilmiş bir yaptırım değildir. TMK’da belirtilen komşuluk hukukuna aykırı davranışlar da şartlarını sağladığı takdirde bağımsız bölümün devri mecburiyeti doğabilecektir.⁴⁷⁷

Kat malikinin yükümlülüklerine aykırı davranması tek başına bağımsız bölümün mecburi olarak devredilmesi sonucunu doğurmayacaktır. Bu aykırılık, diğer kat

⁴⁷⁵ SİRMEN, s. 478; ERMAN, s. 148; AKSU, s. 63; AKİPEK, Mülkiyet, s. 71.

⁴⁷⁶ ERMAN, s. 148; AKSU, s. 63; SİRMEN, s. 478; Etem Saba ÖZMEN, Paydaşıktan Çıkarma Davası İle İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler (TMK m. 626/a), TBBD, 1996/2, s. 207.

⁴⁷⁷ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 609.

malikleri açısından çekilmez olduğu taktirde bağımsız bölümün devrinin mecburiyetinden bahsetmemiz mümkün olacaktır.⁴⁷⁸

Kural olarak yükümlülüğe aykırı davranmanın diğer malikler açısından çekilmez olup olmadığı hakim tarafından belirlenmelidir. Fakat bazı durumlarda hakim kararı gerekmeksizin çekilmezlik durumunun var olduğu kabul edilir. Hakim kararı gerekmeksizin çekilmezliğin gerçekleştiğinin kabul edildiği haller KMK 25. maddede belirtilmektedir. Buna göre; “a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi 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;

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.” hallerinde çekilmezlik koşulunun gerçekleştiği kabul edilmektedir.

Bir kat maliki genel giderlere ve avansa katılma yükümlülüğüne aykırı davranırsa ve bu sebepten ötürü kat maliki hakkında iki takvim yılı içerisinde üç kez icra takibi gerçekleşir veya dava açılırsa bu durumda çekilmezlik durumunun gerçekleştiği kabul edilir.

Kanunda belirtilen takvim yılı kavramı, 1 Ocak’ta başlayıp 31 Aralık’ta sona eren zamandır. İki takvim yılı buna göre hesaplanmaktadır.⁴⁷⁹ Ancak bu takvim yılı birbirini ardına gelmelidir. Araya başka bir takvim yılının girmemesi gerekmektedir.

Belirtilen süre içerisinde üç kez icra takibi başlatıldıysa veya dava açıldıysa, bağımsız bölümün mecburi olarak devrinin istenebilmesi için ikinci takvim yılının bitmesini beklemeye gerek yoktur. Başlatılan icra takipleri veya davalar açıldıysa davaların sonuçları ikinci takvim yılının sona ermesinden önce alınmışsa, takvim

⁴⁷⁸ ERMAN, s. 148; SİRMEN, s. 478; AKSU, s. 67; AKİPEK, Mülkiyet, s. 71.

⁴⁷⁹ AKSU, s. 77.

yılının bitmesi beklenmeksizin bu tarihten itibaren bağımsız bölümün devri istenebilecektir.⁴⁸⁰

İcra takipleri veya davalar açısından diğer önemli olan konu ise bu takip veya davaların olumlu sonuçlanmasının gerekmesidir. Borçlu olan kat maliki aleyhinde başlatılan icra takibinde veya açılan davada, borçlu aleyhine karar verilmedikçe bu şartın gerçekleşmiş olduğundan bahsetmemiz mümkün olmayacaktır. Bağımsız bölümün zorunlu olarak devri için icra takiplerinin veya açılan davaların olumlu sonuçlanması gerektiğini söylemiştik. Bu olumlu sonuçlanma şartının iki takvim yılı içerisinde olmasına ise gerekli değildir. İki takvim yılı içerisinde başlatılan icra takiplerinin veya açılan davaların, takvim yılı bitmesine rağmen henüz sonuçlanmaması halinde hakim, davaların veya takiplerin sonuçlanmasını bekleyecek, sonuç borçlunun aleyhine olduğu taktirde çekilmezlik durumunun gerçekleştiğini kabul edecektir. Aksi taktirde takip veya dava borçlu olan kat maliki lehine sonuçlanırsa bu durumda icra takibi veya dava açılması şartı gerçekleşmemiş sayılacaktır. Bu sebeple başlatılan icra takibinde borca itiraz olduğu taktirde hakim, itirazın iptali davasının veya açılan bir dava varsa bu davanın sonucunu bekleyecektir. Hakimin bu gibi durumlarda sonucu beklemeksizin karar vermesi hakkaniyete aykırılık oluşturabilecektir.⁴⁸¹

Kanunda belirtilen üç defa icra takibi başlatılması veya üç dava açılması koşulunu birlikte değerlendirmek gerekmektedir. İki takvim yılında toplamda üç defa dava açılması veya icra takibi başlatılması ve bunların alacaklı lehine sonuçlanması yeterli olacaktır. Bu sebeple iki takvim yılı içerisinde iki icra takibi ve bir dava açılması ya da bir icra takibi ve iki dava açılması bu şartın gerçekleşmesi bakımından yeterli olmaktadır.⁴⁸² Ayrıca borçlu olan kat maliki aleyhinde başlatılacak olan icra takibinde veya açılacak olan davalarda, takibin başlatılacağı veya davanın açılacağı tarihe kadar olan borçların hepsinin takipte veya davada talep edilmesi gerekmektedir. Mevcut borçların ayrı ayrı dava konusu yapılması

⁴⁸⁰ SİRMEN, s. 479.

⁴⁸¹ AKSU, s. 77.

⁴⁸² SİRMEN, s. 479.

veya ayrı takiplere konu edilmesi durumunda üç defa dava açma veya üç defa icra takibinde bulunma şartı gerçekleşmiş sayılmayacaktır.⁴⁸³

Çekilmezlik durumunun gerçekleştiğinin kabulünü gerektiren diğer bir durum hakimın kararının bir yıllık süre boyunca yerine getirilmeyerek diğer kat maliklerinin haklarının çiğnenmesi halidir.

Kat malikleri, yükümlölüklerine uymayan kat maliki hakkında KMK 33. madde⁴⁸⁴ uyarınca hakimın müdahalesini talep edebilme hakkına sahiptirler. Talepte bulunulacak olan mahkeme anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. Böyle bir talep karşısında hakim, tarafları dinleyip gerekli incelemeleri yaptıktan sonra kararını verecektir. Hakimın verdiği karar, davalı olan kat maliki aleyhine olduğu taktirde, yükümlölüğe aykırılığın giderilmesi için belli bir süre verilecektir. Ancak hakimın verdiği kararın bir yıllık süre boyunca yerine getirilmemesi halinde, yükümlölüğe aykırı olan davranışın çekilmez boyutta olduğu kabul edilecektir.⁴⁸⁵

Bağımsız bölümün zorunlu olarak devrinin istenebilmesi için, hakim kararına rağmen yükümlölüğe aykırı davranışın bir yıllık süre boyunca devam etmesi gerekmektedir. Bu bir yıllık süre hakimın kararının kesinleştiği tarihten itibaren başlayacaktır.⁴⁸⁶

Bağımsız bölümün devri davasının bu sebeple açılması halinde, hakim bir yıllık süre içerisinde kararın yerine getirilip getirilmediğini inceleyecektir.⁴⁸⁷ Bu süre

⁴⁸³ AKSU, s. 71.

⁴⁸⁴ KMK 33. maddeye göre; kat malikleri veya bağımsız bölümü sürekli bir biçimde kullanan kişilerin yükümlölüklere aykırı davranması sonucu diğer kat malikleri zarar gördüyse bu durumda hakimın müdahalesini isteyebilmektedirler. Burada bahsedilen yükümlölükler açısından herhangi bir sınırlama getirilmemiş olup kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu kuralların tümü bu madde kapsamında kabul edilmiştir. GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 613.

⁴⁸⁵ SİRMEN, s. 479.

⁴⁸⁶ AKSU, s. 78.

⁴⁸⁷ AKSU, s. 78-79.

içerisinde karar yerine getirilmemişse çekilmezlik şartının oluştuğu kabul edilecektir.

Hakimin 33. madde kapsamında verdiği karar icra yoluyla yerine getirilebilecek nitelikte bir karar olabilmektedir. Bu durumda verilen kararın icraya konulup konulmaması herhangi bir fark oluşturmayacaktır. Önemli olan borçlu olan kat malikinin, kesin karardan itibaren bir yıllık süre içerisinde zararı meydana getiren yükümlülük ihlaline devam edip etmediğidir. Karar icraya konulmuş olsa bile bir yıllık sürenin sonunda yükümlülük ihlali devam ediyorsa çekilmezlik şartının oluştuğu kabul edilecektir.⁴⁸⁸

Hakimin kararının bir yıllık süre boyunca ısrarla yerine getirilmemesi gerekmektedir. Ancak burada belirtilen ısrarla yerine getirmeme durumu konusunda açıklık bulunmamaktadır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre ısrarla yerine getirmeme kavramı davranış olarak olmalıdır. Kararın yerine getirilmemesinde ısrar edilmesi bir davranış sonucu olmalıdır. Ancak bir yıllık süre içerisinde kararın yerine getirilmesine imkan olmaması veya kararı yerine getirmeye engel olan zaruri hallerin olması gibi sebepler bulunması halinde burada ısrarın olmadığı kabul edilmelidir. Dolayısıyla bu halin devir davasında göz önünde bulundurulması gerekmektedir.⁴⁸⁹

KMK'da çekilmezlik durumunun oluştuğu kabul edilen diğer durum ise bağımsız bölümün ahlak ve adaba aykırı kullanılmasıdır.

Kat maliki, kendisine ait olan bağımsız bölümünde ahlaka ve adaba aykırı işletmeler işletirse veya bunların işletilmesine müsaade ederse, bu durumda diğer malikler açısından çekilmezlik durumu oluşmuş olacaktır.⁴⁹⁰ KMK burada bu kullanılma durumunun kat malikinin yapması gerektiğini belirtmiştir. Kat malikinin kendisinin ahlaka ve adaba aykırı kullanımları çekilmezlik durumunu oluşturacaktır. Kiracı veya başka bir nedenle bağımsız bölümü kullanan kişinin bağımsız bölümü bu şekilde kullanması halinde çekilmezlik durumunun

⁴⁸⁸ SİRMEN, s. 479; AKSU, s. 78.

⁴⁸⁹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 614.

⁴⁹⁰ SİRMEN, s. 479; AKSU, s. 82.

oluşturduğunu ve devir mecburiyetinin olacağını söylememiz mümkün değildir. Ancak kat malikinin bu kullanımdan haberi varsa veya bu kullanıma kendisi de iş birliği ile dahil oluyorsa bu durumda şartın gerçekleştiğini kabul etmemiz gerekecektir.

Bağımsız bölümün kanunda belirtildiği gibi kullanılması her zaman için bağımsız bölümün devri mecburiyetini oluşturmayacaktır. Normal şartlarda bağımsız bölümün devri mecburiyeti oluşturacak olan bağımsız bölümün kumarhane veya randevu evi gibi kullanılması durumları, yetkili idarenin izin vermesi ve yasal olarak da gereken şartları sağlaması halinde ahlaka ve adaba aykırı olarak nitelendirilemeyecektir. Burada belirtilen durum, bu gibi yerlerin gereken izin alınmaksızın yasaya aykırı olarak kullanılmasına ilişkindir. Bağımsız bölümde gereken izinler alınarak yasalara uygun olarak işletilen bir kumarhane veya buna benzer yerler mevcutsa bu durumda çekilmezlik şartının oluştuğundan bahsetmek mümkün olmayacaktır.⁴⁹¹

Bağımsız bölümün ahlaka ve adaba aykırı kullanılması konusunda kesin bir sınır olmamakla birlikte, bağımsız bölümün bu gibi işlerin yapıldığı bir meslek yeri gibi kullanıldığı veya bağımsız bölümde dışa dönük ve sürekli olarak ahlaka aykırı fiillerde bulunulan hallerde ahlaka ve adaba aykırılıktan söz etmemiz mümkün olacaktır. Aksi halde bağımsız bölümü kullanan kat malikinin dışa dönük olmaksızın sadece kendisi için olan kullanımları ahlaka aykırı olarak nitelendirilemeyecektir.⁴⁹²

KMK 25. maddede belirtilen çekilmezliğin var olduğunun kabul edildiği haller dışında da bağımsız bölümün devri mecburiyeti doğabilmektedir. Kat malikleri, yükümlülüklerine aykırı davrandığını düşündükleri diğer bir kat maliki hakkında gerekli koşulların oluşması halinde bağımsız bölümün devrini talep edebileceklerdir.

⁴⁹¹ AKSU, s. 82.

⁴⁹² GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 615; AKSU, s. 83.

Bağımsız bölümün devri mecburiyetinde, yukarıda belirttiğimiz haller dışında kural olan, kat malikleri kurulunun bu konu hakkında karar almasıdır.⁴⁹³ Buna göre kat malikleri kurulu, bağımsız bölümün devri için dava açılması konusunda karar almalıdır. Alınacak bu karar, kanunda kat maliklerinin sayısının ve arsa payının çoğunluğuyla alınabilmektedir.⁴⁹⁴ Bu durum kesin kural olarak belirlenmeyip kat maliklerine bu konuda karar alma hakkı da tanınmıştır. Kat maliklerinin alacakları bir karar sonucu devir davasının açılabilmesi için gereken çoğunluk oranı değiştirilebilmektedir.⁴⁹⁵ Ancak bu değişiklik sonucunda davanın açılabilmesi için gereken çoğunluğun düşürülmemesi yerinde olacaktır. Nitekim değişiklik sonucunda son çare olarak başvurulması gereken bu hak, diğer kat malikleri tarafından sıklıkla kullanılabilecektir.⁴⁹⁶

Kat malikleri kurulunun, devir davası açılması konusunda karar alması öncelikle kurulun usulüne uygun toplanmasına bağlıdır. Daha sonra kat malikleri arasında başka bir anlaşma bulunmadıkça kat malikleri sayısının ve arsa paylarının çoğunluğuyla bu kararı alması gerekmektedir. Dolayısıyla usulüne uygun bir toplantı yoksa veya toplantı için yeter sayı sağlanamamışsa bu kararın alınması söz konusu olamayacaktır.⁴⁹⁷

Kat malikleri kurulu, normal şartlarda yılda en az bir defa toplanmaktadır. Bu toplantı zamanı yönetim planında belirtilen zamanda, eğer yönetim planında toplantı zamanına dair bir hüküm yoksa her takvim yılının ilk ayı içerisinde olmaktadır. Ancak bu zamanın beklenmesi gerekli değildir. Varsa yönetici veya denetçinin ya da kat maliklerinin üçte birinin isteğiyle toplantı yapılmasına karar verilebilir. Bu toplantı, yapılmak istenen zamandan en az on beş gün önce diğer kat maliklerine bildirilmelidir. Bu bildirim, imzaları alınarak veya taahhütlü

⁴⁹³ ÖZMEN, Kat İrtifakının Devri, s. 205; AKİPEK, Mülkiyet, s. 71.

⁴⁹⁴ ERMAN, s. 148; SİRMEN, s. 478; ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 98-99.

⁴⁹⁵ AKSU, s. 84.

⁴⁹⁶ Nimet Özkan SARUHAN, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2007, s. 61-62; AKSU, s. 84-85.

⁴⁹⁷ detaylı bilgi için bkz.: AKSU, s. 84.

mektupla yapılmalıdır. Ayrıca bildirimde toplantı sebebi de bildirilmelidir. Aksi takdirde usulüne uygun bir toplantıdan bahsetmemiz mümkün değildir.⁴⁹⁸

Kat malikleri kurulunda toplantı yeter sayısı da kanunda belirtilmektedir. Buna göre kat maliklerinin sayısı ve arsa paylarının yarısından fazlası toplantı için yeter sayı olarak belirlenmiştir. Ancak toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ilk toplantı yapılamazsa, en geç on beş gün sonra ikinci toplantı yapılır. Bu toplantıda ise katılanların çoğunluğunun olumlu oyu ile karar yeter sayısı sağlanacaktır.⁴⁹⁹

Toplantıya davetin usulüne uygun yapılması ve toplantı yeter sayısı ile karar yeter sayısının sağlanması halinde bağımsız bölümün devri davası açılabilir. Bu davayı açabilmek için, yükümlülüklerine uymayan kat malikinin bu ihlali, davayı açacak kat maliki veya malikleri açısından çekilmez derecede olmalıdır. Aksi takdirde ihlal, kendisi açısından çekilmez derecede olmayan kat malikleri bu davayı açamayacaktır.⁵⁰⁰

Kat malikleri kurulu, kanunda belirtilen şartlara göre toplanıp bağımsız bölümün devri konusunda bir karar almalıdır. Bağımsız bölümün devri davasının açılabilmesi için bu karar bir ön şarttır.⁵⁰¹ Toplantıda konuşulacak konu, bağımsız bölümün zorunlu olarak devri için gereken çekilmezlik koşulunun oluşup oluşmadığı olacaktır. Bağımsız bölüm malikinin yükümlülük ihlallerinin çekilmezlik oluşturup oluşturmadığı konusunda kanunda belirtilen çoğunluk şartına uyularak çekilmezlik oluşturduğu kararı verilirse bu durumda bağımsız bölümün devri davası açılabilir.⁵⁰² Ancak yukarıda bahsettiğimiz ve kanunda açıkça belirtilen hallerde çekilmezliğin karara bağlanmaya gerek duyulmaksızın oluştuğu kabul edilecektir.

⁴⁹⁸ KMK, m. 29.

⁴⁹⁹ KMK, m. 30.

⁵⁰⁰ SİRMEN, s. 478; AKSU, s. 84.

⁵⁰¹ ERMAN, s. 148; AKSU, s. 84; SİRMEN, s. 478.

⁵⁰² SİRMEN, s. 478; ERMAN, s. 148.

Kat maliki sayısının iki olduğu hallerdeyse kurul kararına gerek duyulmayacaktır. Nitekim burada bu konu hakkında kurul kararı alınması mümkün olmayacağı için doğrudan mahkemeden talepte bulunulacak ve bu durumu mahkeme inceleyecektir.⁵⁰³

Kat malikleri kurulunun kararı sonucu kat maliklerinden bir kısmı devir davası açmak istemezse ya da davayı açmazsa, bağımsız bölüm davayı açan kat malikleri arasında arsa payları oranında paylaştırılacaktır.⁵⁰⁴

Bağımsız bölümün devri davası yalnızca kat malikleri arasında görülebilecek bir davadır. Kira, sükna veya herhangi bir sebeple kat maliki olmaksızın bağımsız bölümü kullanan kişilerin bu davayı açma veya bu kişiler aleyhine bu davanın açılması mümkün olmayacaktır. Ancak tapuda tescil edilmiş bir ayni veya şahsi hak sahibi varsa, bu kişiler aleyhine dava açılacak olan kat maliki ile beraber davaya katılabileceklerdir.⁵⁰⁵

Bağımsız bölümün devri davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Yetki konusunda ise anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemeleri yetkilidir. Dolayısıyla bağımsız bölümün devrini isteyen kat malikleri bu davayı anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemelerinde açmak zorundadırlar.⁵⁰⁶

KMK 25. maddede belirtilen hükme göre bağımsız bölümün devri davasının açılması için bir süre belirlenmiştir. Buna göre; “...devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa... düşer.”

Bağımsız bölümün devri davası için kat malikleri kurulu kararının alınması gerekmektedir. Kat malikleri, bu kararın alındığını öğrendikleri tarihten itibaren

⁵⁰³ AKSU, s. 90.

⁵⁰⁴ SİRMEN, s. 478; ERMAN, s. 148.

⁵⁰⁵ AKSU, s. 90.

⁵⁰⁶ KURU, Ders Kitabı, s. 53; ATALI ve ERMENEK, Medeni Usul Hukuku, s.85; KURU, Medeni Usul Hukuku, s. 90.

altı ay içerisinde bu davayı açmak zorundadırlar. Aksi taktirde bu karara dayanarak dava açma hakkı kalmayacaktır. Dolayısıyla süre dolduktan sonra bu karara dayanılarak açılan davalarda mahkeme ret kararı verecektir.⁵⁰⁷

Kat malikleri kurulunun dava açma konusundaki kararı öğrenilmemiş olsa bile, kararın alındığı tarihten itibaren beş yıllık süre dolmuşsa dava hakkı yine kalmayacaktır. Bu halde açılan davalar da süre geçtiği için mahkeme tarafından reddedilecektir.⁵⁰⁸

KMK 25. maddede belirtilen bu süreler hak düşürücü sürelerdir.⁵⁰⁹

KMK 25. maddenin davanın açılması için belli bir süre öngören fıkrası devamında bu hakkın bir de sebebe bağlı olarak ortadan kalkacağı hükmüne de yer vermiştir. Buna göre eğer bağımsız bölümün devrini gerektiren durum ortadan kalkmışsa, dava hakkı yine düşecektir.⁵¹⁰

Bağımsız bölümün devri için aleyhine devir davası açılacak olan kat malikinin yükümlülük ihlallerinin çekilmez derecede olması gerekmektedir. Ancak yapılan düzenlemede bu çekilmezlik hali ortadan kalkarsa artık dava açmak için gereksinim kalmayacaktır. Dolayısıyla bağımsız bölümün devri davası açma hakkı da düşecektir.

Belirtilen çekilmezlik hali, dava açılmadan önce ortadan kalkarsa dava açma hakkı düşecektir. Ancak çekilmezlik hali dava açıldıktan sonra ortadan kalkarsa, bu durumda dava hakkından bahsedilemeyecektir. Bu halde dava açma hakkı kullanılıp dava açılmış olsa bile davanın düşmesi gerekecektir. Nitekim kanunda süreler ve sebep belirtilirken “veya” bağlacı kullanılmış olup her iki sebepte de dava hakkının düşeceğinden bahsedilmiştir. Dolayısıyla dava hakkının düşmesi gerektiği bir halde davanın düşeceğini de söylememiz gerekecektir.

⁵⁰⁷ SİRMEN, s. 479; ERMAN, s. 149.

⁵⁰⁸ ERMAN, s. 149; SİRMEN, s. 479.

⁵⁰⁹ GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku, s. 619.

⁵¹⁰ KMK, m. 25.

Belirtilen sürelerin aşıp aşılmadığı konusunda veya çekilmezliğin ortadan kalkıp kalkmadığı konusunda mahkeme resen inceleme yapacaktır. Belirtilen sürelerin geçmesi veya sebebin ortadan kalkması halinde davanın reddine karar vermesi gerekecektir.⁵¹¹

Ancak belirtilen sürelerin geçmemesi ve sebebin de ortadan kalkmaması halinde mahkeme gereken incelemeyi yapıp sonrasında bağımsız bölümün devredilmesi yönünde kararını verecektir.⁵¹²

Mahkeme bağımsız bölümün devri kararını verirken bu bölümün bedelini de belirlemelidir. Bu bedel, bağımsız bölümün bilirkişi incelemesi sonucu belirlenecek olan hüküm tarihine en yakın tarihteki değeri olacaktır.⁵¹³

Mahkeme, bağımsız bölümün devir bedelini belirledikten sonra bu bedelin üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasını ve makbuzun da mahkemeye ibrazını isteyecektir. Bu şartların yerine getirilmesi sonrasında, davanın kabul edilmesi durumunda bu bedel işlemiş olan faiziyle birlikte davalı olan kat malikine ödenecektir.⁵¹⁴

Mahkeme, devir davası sonucu davayı açan kat maliklerine arsa payları oranında bağımsız bölümü devredecektir. Burada davayı açan kat maliki sayısı önemli değildir. Davayı açan kat maliklerinin tamamı arsa payları oranında bağımsız bölümü devralacaklardır. Belirlenen devir bedeli ise yine bağımsız bölümü devralan kat maliklerinin arsa payları oranında ödenecektir.⁵¹⁵

Birden fazla kat malikinin ayrı olarak devir davası açma durumunda henüz hiçbir dava sonuçlanmadıysa, bu davalar birleştirilecektir. Ancak bu davalardan birinin bitmiş ve davayı açan kat malikine bağımsız bölümün devrinin yapıldığı durumlarda, diğer kat malikleri bağımsız bölümün kendilerine de payları oranında

⁵¹¹ SİRMEN, s. 479; ERMAN, s. 149.

⁵¹² SİRMEN, s. 478-479.

⁵¹³ ERMAN, s. 148; AKSU, s. 92; AKİPEK, Mülkiyet, s. 71.

⁵¹⁴ SİRMEN, s. 478-479; AKSU, s. 91-92; ERMAN, s. 148.

⁵¹⁵ ERMAN, s. 148; SİRMEN, s. 478; AKSU, s. 95; AKİPEK, Mülkiyet, s. 72.

devredilmesini isteme hakkına sahiptir. Hakimin bu konuda takdir hakkı bulunmamaktadır.⁵¹⁶

⁵¹⁶ AKSU, s. 95.

SONUÇ

Kat Mülkiyeti, geçmişten beri uygulanmakta olan ve birçok hukukçunun dikkatini çeken bir kurumdur. Roma Hukuku ve İslam Hukuku gibi köklü hukuk sistemleri bu kuruma bünyesinde yer vererek uygulamıştır. Eski hukuk sistemlerinde dahi kendisine yer bulabilen kat mülkiyeti kurumuna günümüzde duyulan gereklilik had safhaya ulaşmıştır. Nitekim özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra bu kurumun birçok ülke tarafından kabul edilmesi bunu kanıtlar niteliktedir. Öneminden bahsettiğimiz kat mülkiyeti konusunda kat maliklerinin hakları ve yükümlülükleri çalışma konumuzu oluşturmaktadır.

Kat mülkiyeti, bağımsız bölümlere arsa payı bağlanmak suretiyle kurulan özel bir mülkiyet hakkıdır. Kat malikleri bağımsız bölümler üzerinde tek başlarına malik olurken arsa ve ortak yerler üzerinde diğer maliklerle beraber malik olmaktadır. Bu özelliği sebebiyle kat mülkiyeti diğer mülkiyet türlerinden ayrılarak kendine has bir mülkiyet çeşidi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kat mülkiyeti tamamen kargir olan yapılarda kurulabilmektedir. Yapının tamamen kargir olmadığı hallerde kat mülkiyetinin kurulmasından söz etmemiz mümkün olmamaktadır. Kat mülkiyetinin kurulması esasen sözleşmeyle olmaktadır. Kat mülkiyeti kurmak isteyen malikler tapu memuruna yazılı veya sözlü başvuruda bulunarak kat mülkiyetinin kurulmasını isteyebilmektedirler. Sözleşme haricinde kat mülkiyeti mahkeme kararıyla veya kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi yoluyla da kurulabilmektedir.

Kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulması ortaklığın giderilmesi davasında ortaya çıkmaktadır. Maliklerden herhangi biri ortaklığın kat mülkiyetinin kurularak giderilmesi talebinde bulunduğu takdirde mahkeme kat mülkiyetinin kurulmasına karar verebilecektir. Bu durumda mahkeme her malike en az bir bağımsız bölüm düşüp düşmediğini ve KMK 12. maddede belirtilen belgelerin varlığını da kontrol etmek zorundadır.

Kat mülkiyetinin kat irtifakına dayalı olarak kurulmasında ise irtifak sahiplerinden birinin talebi yeterli olmaktadır. Tamamlanmadan önce ilerde kat mülkiyeti

kurulması amacıyla yapılmış olan kat irtifakı, yapı tamamlandıktan sonra irtifak hakkı sahiplerinden birinin talebi üzerinde kat mülkiyetine dönüştürülecektir. Bu durumda kat irtifakı sona erecek, kat mülkiyeti kurulmuş olacaktır.

Kat mülkiyetinin sona ermesi ise yine kat maliklerinin talebi üzerinde olabilmektedir. Ancak burada kat mülkiyetinin kurulmasından farklı olarak talebin yazılı olması gerekmektedir. Sözlü talep üzerinde kat mülkiyeti sona erdirilemeyecektir. Yazılı talebin ise kat maliklerinin tamamının yapması gerekmektedir.

Kat mülkiyetinin sona ermesinin bir diğer şekli de anataşınmazın harap olması halidir. Tamamıyla harap olan bir yapıda kat mülkiyetinden söz etmemiz mümkün olmayacaktır. Bu sebeple tamamen harap olmuş yapılarda kat mülkiyeti kendiliğinden sona erecektir.

Anataşınmazın tamamının harap olmayıp yalnızca bağımsız bölümlerden bir veya birkaçının harap olması durumunda ise kat maliklerinin bağımsız bölümü yeniden yaptırma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bağımsız bölümü harap olan kat maliki bu yükümlülüğü yerine getirmese arsa payını diğer kat maliklerine devretmek zorunda kalacaktır. Arsa payını devralan kat malikleri de harap olan bağımsız bölümü yaptırmaz ve harap olan bağımsız bölümü dışlamazlarsa bu durumda kat mülkiyeti kendiliğinden sonra erecektir.

Kat mülkiyeti, kat maliklerine bazı haklar vermekte ve bu hakların yanında da bazı yükümlülükler yüklemektedir. Kat mülkiyetinin beraberinde getirdiği bu haklar ve yükümlülükler insanların düzen içerisinde yaşayabilmeleri ve ortaya çıkan anlaşmazlıkların kolaylıkla çözülebilmesi açısından fazlasıyla önemli ve olması gereken kurallardır.

KMK'nın 15 ve 16. maddesi kat maliklerinin ne gibi hakları olduğundan bahsetmektedir. 15. maddede belirtilen hak kat maliklerinin malik oldukları bağımsız bölüm üzerine haklarından bahsetmektedir. Buna göre kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde KMK'nın sınırladığı haller dışında TMK tarafından tanınan bütün haklara sahip olmaktadır. Dolayısıyla kat malikleri bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerine zarar vermeyecek şekilde değişiklik ve onarım

yapabilmektedirler. Bunun yanında bağımsız bölümlerini başkalarına kiraya verebilmekte veya bu kişiler için bağımsız bölümleri üzerinde haklar kurabilmektedirler.

Yine Kanun'un 16. maddesinde kat maliklerinin bir diğer hakkı olan ortak yerler üzerindeki haklardan bahsedilmektedir. Buna göre kat malikleri bağımsız bölüm sayılmayan ortak yerleri kullanmaya ve bu yerlerden faydalanma hakkına sahip olmaktadırlar. Bu kullanma ve yararlanmanın ölçüsü, kural olarak arsa payları oranında olmaktadır. Ancak merdiven, asansör gibi ortak yerlerden yararlanma ve kullanma ölçüsü ise her kat maliki açısından eşit olmaktadır.

Kat maliklerinin bir diğer hakkı ise yönetime katılma hakkıdır. Kat malikleri kat malikleri kurulunun doğal üyeleridir ve yönetime katılma hakları bulunmaktadır. Yönetime katılma hakkı bütün kat maliklerine tanınmış olup bu hakkın kısıtlanması mümkün değildir.

KMK'nın 18. maddesinden itibaren kat maliklerinin yükümlülüklerinden bahsedilmektedir. KMK 18. maddede kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu genel kurallar belirlenmiştir. Buna göre kat malikleri öncelikle dürüstlük kuralına uygun hareket etmeli ve komşuluk hukukuyla bağdaşmayacak hareketlerden kaçınmalıdır. Ayrıca sahip olduğu hakları kullanırken diğer kat maliklerine rahatsızlık vermekten kaçınmalıdırlar. Bu rahatsızlık yönetim planına uymamak, diğer kat maliklerinin haklarını çiğnemek, yüksek ses çıkarma, kötü koku yaymak, kirlilik vb. durumların hepsini kapsamaktadır.

Ayrıca kat malikleri anataşınmazın korunmasından ve bakımından da sorumludurlar. Anataşınmazın uğradığı zararlardan sorumluluk da yine kat maliklerine ait olacaktır.

Kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu bir diğer kural anataşınmazın genel giderlerine katılmak olacaktır. Anataşınmazın genel giderleri KMK 20. maddede belirtilmiştir. Kat malikleri bu giderlerden bir kısmını eşit olarak paylaşmak zorundayken diğer giderleri arsa payları oranında paylaşacaklardır. Kat malikinin payına düşen gideri ödemediği hallerde KMK'da gecikme tazminatı ödeneceği hüküm altına alınmıştır.

Kat maliklerinin katılmakla yükümlü olduğu bir diğerk husus anataşınmazın sigortalatılması halinde sigorta giderleri olacaktır. Bu durumda yine katılım arsa payı oranına göre olacaktır.

KMK’da belirtilen genel giderlere katılma oranı kesin olarak uygulanması gereken bir kural değildir. Kat malikleri aralarında anlaşarak bu giderlere katılma oranını belirleyebileceklerdir. Ayrıca kat maliklerinin ortak yerleri kullanmayacağını belirterek genel giderlere katılmaktan vazgeçmesi gibi bir durum da KMK’da kabul edilmemiştir.

Kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu yükümlölükler, kat maliki dışında bağımsız bölümü kullanan kişiler açısından da geçerli olacaktır. Nitekim bu yükümlölükler birlikte yaşamının gerekliliğı ve kargaşa çıkmaması için getirilen düzenlemelerdir.

Kat maliklerinin bu yükümlölüklerine aykırı davranmaları halinde birden fazla yaptırım uygulanabilmektedir. Kat maliki aleyhine tazminat davası açılması veya icra takibi yapılması gibi yaptırımlar KMK’da belirtilmektedir. Bunun dışında yine KMK’da belirtilen bağımsız bölümün devri mecburiyeti de yükümlölüklere uymamanın bir yaptırımıdır. Ancak bu yaptırım, fazlasıyla ağır bir yaptırım olmasından dolayı uygulanması gereken en son çare olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu çalışmada kat maliklerinin hakları ve yükümlölükleri incelenmiştir. Bu hak ve yükümlölükler, gündelik hayatta sıkça karşılaşılan sorunların çözümünde rol oynaması açısından önem arz etmektedir. Özellikle artan site ve apartman sayıları bu sorunların giderek artacağını göstermektedir. Bu sebeple KMK’da düzenlenen bu hak ve yükümlölüklerin uygulanması noktasında titiz davranılması ve belirtilen sınırların dışına çıkılmaması gerekmektedir. Aksi halde birçok sorunun meydana çıkacağı ve kargaşanın tükenmeyecek bir hal alacağı gözle görülür bir gerçektir.

KAYNAKÇA

A. Lale SİRMEN, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2017

A. Nevzad ODYAKMAZ, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1992 (Kat Mülkiyeti Kanunu)

A. Nevzad ODYAKMAZ, Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları, Yasa Yayınları, İstanbul, 1979 (Kat Mülkiyeti Sorunları)

A. Nevzad ODYAKMAZ, Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası, Kat Malikleri-Yöneticiler- Kiracılar ve Kapıcılar Bakımından Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 1984 (Kat Mülkiyeti Yasası)

A. Nevzad ODYAKMAZ, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Sebil Matbaacılık, 1975 (Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar)

Abdulkadir ARPACI, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu Devre Mülk Sistemi, Temel Yayınevi, İstanbul, 1987 (Kat Mülkiyeti Kanunu)

Abdülkadir ARPACI, Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013 (Kat Mülkiyetinde Yönetici)

Abdülkadir ARPACI, Kat Mülkiyetli Yerlerde Anayapının Tamamen Harap Olması ve Buna Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan Cilt I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010 (Anayapının Tamamen Harap Olması)

Abdülkadir ARPACI, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim)

Abdülkadir ARPACI, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, İstanbul, 1990 (Müşterek Mülkiyet)

Abdüssamet USLU, Kat İrtifakı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019

Ahmet Murat ARPACI, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması – Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması, Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan Cilt I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2010

Ali ARCAK, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1988

Ali Haydar KARAHACIOĞLU ve Ahmet Cengiz ERGİN, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011

Ali Haydar KARAHACIOĞLU ve Mehmet ALTIN, Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara, 1996

Alper AKSU, Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013

Aydın AYBAY, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında Düşünceler, ABD, S. 2, 1963 (Tasarı)

Aydın AYBAY, Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi, İÜHFM, C. 62, S. 1, 1966 (Müşterek Mülkiyet)

Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017 (İcra İflas Hukuku)

Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2017 (Ders Kitabı)

Baki KURU, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Legal Yayınevi, İstanbul, 2016 (Medeni Usul Hukuku)

Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kat Mülkiyeti Kanunu Hakkında İzahname, 1965

Bülent KÖPRÜLÜ ve Selim KANETİ, Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı (Cumhuriyet Döneminde Hukuk), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1973

Cengiz İLHAN, Günümüz Türkçesiyle Mecelle, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2014

Dilay ŞENYÜZ, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar, BBD, C. 41, S. 96, 2016

Ebru CEYLAN, İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri, İBD, C. 87, S. 2, 2013

Ebül'ula MARDİN, Kat Mülkiyeti, Cumhuriyet Matbaası, İstanbul 1948

Ekrem KURT, Kat İrtifakının Kurulması Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş (Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni Düzenlemeler Işığında), Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013

Erkan ALPÖĞÜNÇ, Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası, TBBD, 2010(89)

Etem Saba ÖZMEN, Kat İrtifakına Geçiş Kararına Uymama Nedeni İle Paydaşlıktan Çıkarma, TBBD, 1993/1 (Kat İrtifakına Geçiş)

Etem Saba ÖZMEN, Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu ve Yatay Kat İrtifakında Doğurduğu Sorunlar, TBBD, 1992/2 (Kat İrtifakının Devri)

Etem Saba ÖZMEN, Paydaşlıktan Çıkarma Davası İle İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler (TMK m. 626/a), TBBD, 1996/2 (Paydaşlıktan Çıkarma)

Fikret EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018

Fisun ARDA, Kat Mülkiyeti, ABD, S. 2, Ankara, 1973

Galip ESMER, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Tapu ve Kadastro Vakfı Yayınları, Ankara, 1998

Guy FLATTET ve Yücel SAYMAN, İsviçre Mevzuatında Kat Mülkiyetinin Yeniden İhyası, İÜHFM, C. 32, S. 1, 1966

Güneş AYYILDIZ, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, C. 80, S. 2, 2006

Günseli KAŞIKÇI, Toplu Yapıların Denetimi, Legal Yayınevi, İstanbul, 2014

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ, Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2010

Hakan PEKCANITEZ, Oğuz ATALAY, Meral SUNGURTEKİN ÖZKAN ve Muhammet ÖZEKES, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2016

Hasan ERMAN, Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, İstanbul 2017

Hasan ÖZKAN, Açıklamalı – İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Kat Mülkiyeti, Legal Yayınevi, İstanbul, 2015

HATEMİ, SEROZAN VE ARPACI, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991

Herdem BELEN, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması, Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan Cilt I, İstanbul, 2001

Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, Apartman ve Evlerde Kat Mülkiyeti, Cumhuriyet Gazetesi, Sayı 7641, Tarih 27.11.1945 (Kat Mülkiyeti)

Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, Türk Medeni Hukuku, İstanbul, 1963 (Medeni Hukuk)

Hikmet GÖKNAR, Örnekleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara, 1983

İlhan ÖZTRAK, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 22, S. 3, 1967

İlker ÖZTAŞ, Paylı Mülkiyette paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, İstanbul, 2011

İlknur ARSLAN ve Mustafa KIRMIZI, Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2012

İpek SAĞLAM, Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009

İsmail DOĞANAY, Kapıcılık Hizmet İlişkisi Sona Erdiği Halde Kapıcı Daire veya Odasını Boşaltmayıp Orada Oturmakta Israr Eden Kapıcıları Apartman Yöneticileri Ne Şekilde Tahliye Ettirebilirler? (Kat Mülkiyeti Kanununda Düzeltilmesi Gereken Bir Kısım Hükümler), Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara, 1972

İsmet SUNGURBEY, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, İÜMHAD, C. 1, S. 2, 1968

Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972 (Zilyetlik)

Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni haklar) Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1974 (Mahdut Ayni Hak)

Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İkinci Kitap Mülkiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973 (Mülkiyet)

Jale G. AKİPEK, Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti, Ankara Barosu Dergisi, C. 23, S. 3, 1966 (Kat Mülkiyeti)

Jale G. AKİPEK, Üst Hakkı Kavramı Muhtevası ve Mahiyeti, Prof. Dr. H.C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972 (Üst Hakkı)

Kürşad Nuri TURANBOY, Kat İrtifakının Özellikleri ve Hukuki Mahiyeti, SÜHFD, C. 3, S. 1, Konya, 1990

M. Kemal OĞUZMAN ve Özer SELİÇİ, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1997

M. Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018

M. Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre'de ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi, İÜHFM, C. 25, S. 1-4, 1960 (Tahlil)

M. Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı Hakkında, İÜHFM, C. 29, S. 4, 1963 (Tasarı)

M. Kemal OĞUZMAN, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1958 (Kat Mülkiyeti Meselesi)

M. Kemal OĞUZMAN, On Üçüncü Rapor, Kat Mülkiyeti, İÜMHAD, C. 2, S. 2, 1958 (On Üçüncü Rapor)

Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyeti Hukuku Güncellenmiş 7.baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017 (Kat Mülkiyeti Hukuku)

Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Anayapının Harap Olması, THD, C. 5, S. 48, 2010 (Anayapının Harap Olması)

Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri, THD, C. 10, S. 104, 2015 (Borçlar ve Yükümlülükler)

Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası, THD, C. 9, S. 100, 2014 (Kurul Kararları)

Mehmet AYAN, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016 (Zilyetlik)

Mehmet AYAN, Eşya Hukuku -II- Mülkiyet, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016 (Mülkiyet)

Mehmet Serkan ERGÜNE, Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar, İÜHFM, C. 66, S. 1, 2008

Mehmet ŞENGÜL, Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaştırılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları, İBD, C. 87, S. 2, 2013 (Isı Gideri)

Mehmet ŞENGÜL, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, Legal Kitabevi, İstanbul, 2010 (Toplu Yapı)

Murat ATALI ve İbrahim ERMENEK, İcra ve İflas Hukuku (Takip Hukuku I – Takip Hukuku II), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018 (İcra İflas)

Murat ATALI ve İbrahim ERMENEK, Medeni Usul Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019 (Medeni Usul Hukuku)

Mustafa Reşit KARAHASAN, Kat Mülkiyeti Hukuku İkinci Cilt, Arıkan Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2008 (Kat Mülkiyeti 2. Cilt)

Mustafa Reşit KARAHASAN, Kat Mülkiyeti Hukuku, Birinci Cilt, Arıkan Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2008 (Kat Mülkiyeti 1. Cilt)

Müjdat ŞAKAR, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Yayınevi, İstanbul, 1994

Neslihan YILDIRIM, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2011

Nimet Özkan SARUHAN, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2007

Nuşin AYİTER, Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı, Savaş Yayınları, Ankara, 1983

O. Gökhan ANTALYA, Eşya Hukuku Cilt 1 Giriş Temel Kavramlar Genel İlkeler, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2017 (Eşya Hukuku)

O. Gökhan ANTALYA, Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar, MÜHFHAD, C. 10, S. 1-3, 1996 (Toplu Yapı)

Orhan YILMAZ, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, İBD, C. 82, S. 1, 2008

Osman KAŞIKÇI, Mecellede Kat Mülkiyeti, EÜHFD, C. 2, S. 1, 1998

Rahmi MAĞAT, Mesken Davası ve Kat Mülkiyeti, ABD, S. 3, 1964

Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, C. 18, S. 1, 1963 (Yeni Gelişmeler)

Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1963 (İnceleme)

Safa REİSOĞLU, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967 (Kat Mülkiyeti)

Safa REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1976 (Uygulama)

Safa REİSOĞLU, Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara, 1966 (Yeni Kanun)

Sait REZAKİ ve Mahir Ersin GERMEÇ, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk Açıklamalar-Kararlar İlgili Mevzuat, Turhan Kitabevi, Ankara, 1999

Samim GÖNENSAY, Kat ve Daire Mülkiyeti, İÜHFM, Y. 10, S. 3-4, İstanbul, 1945

Seda ÖKTEM ÇEVİK, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, 2010

Selahattin Sulhi TEKİNAY, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991

Serkan AĞAR, Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasında Aidat Borcuna Eklenecek Gecikme Tazminatından Kimin, Hangi Tarihten İtibaren Sorumlu Olacağı Meselesi, Yaklaşım Dergisi, Yıl 14, S. 168, 2006

Şerafettin GÖKALP, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016

Şeref ERTAŞ, Eşya Hukuku, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017 (Eşya Hukuku)

Şeref ERTAŞ, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara, 2015 (Kat Mülkiyeti)

Tufan ÖĞÜZ ve Baki İlkay ENGİN, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu Cilt 1 Eşya Hukuku 20 Ekim 2016, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017

Türker TOK, Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler, THD, C. 3, S. 17, 2008

Yıldırım KESER, Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim, Bilge Yayınevi, Ankara, 2006

Zekeriya KÜRŞAT, Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2009

Elektronik Kaynaklar

www.kararara.com

www.legalbank.net

www.mevzuat.gov.tr

www.swisslex.ch