T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERE MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ VE HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Muhammet Sami ÇALIK

İstanbul
Ekim-2024

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERE MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ VE HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Muhammet Sami ÇALIK

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Müge ÜREM

İstanbul
Ekim-2024

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Doç. Dr. Müge ÜREM

Üye Doç. Dr. Gülşah VARDAR HAMAMCIĞLU

Üye Dr. Öğr. Üyesi Mükerrem Onur BAŞAR

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Erhan İÇENER

Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım **"Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlere Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı"** adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

Muhammet Sami ÇALIK

ÖN SÖZ

Araştırmamdaki her aşamada bana yardımcı olan değerli tez danışmanım Doç. Dr. Müge ÜREM'e, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi'nde öğrenci olduğum süre içerisinde her zaman yanımda olan saygıdeğer hocalarıma ve yüksek lisans eğitimim boyunca benden desteğini esirgemeyen başta sevgili eşim Merve ÇALIK'a, mutluluk kaynağım çocuklarım Ömer Alp ve Emir Ali ile tüm aileme ve yol arkadaşlarım, meslektaşlarım Av. Abdullah Salih TURHAN ve Av. Abdussamed ALAK'a teşekkürlerimi sunarım.

Muhammet Sami ÇALIK

İstanbul-2024

ÖZET

KLASİK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YERLERE MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ VE HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI

Muhammet Sami ÇALIK

Yüksek Lisans, Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Müge ÜREM

Ekim, 2024 – 169 Sayfa

Ortak yerler, bağımsız bölümün tasarımı, büyüklüğü gibi etkenlerin dışında, bağımsız bölümün satın alınmasında önemli bir değer olarak karşımıza çıkmaktadır. Gerçekten de bir yapının terasının, havuzunun bulunması gibi bağımsız bölüme değer katan yerler önem kazanmaktadır. Ortak yer kavramına 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer verilmesine rağmen kanunda ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatına yer verilmemiştir. Bu kavramlar KMK'da yer almadığı için uygulamada bizi sonuca götürebilecek diğer kanunlardan da yararlanmak gerekmiştir. Çalışmanın amacı kat mülkiyeti kurumunda ortak yer kavramı kapsamında kalan yerlerin tespiti ile bu yerlere müdahale edilmesi sebebiyle müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı uyuşmazlıklarının incelenmesidir. Çalışmamızda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu sistematiğinden ayrılmadan, ortak yer olarak karşımıza çıkan yerlerde hangi iş ve işlemlerin müdahale niteliğinde olduğu ve müdahalenin önlenmesinin istenebileceği ile gerçekleştirilen müdahale nedeniyle haksız işgal tazminatı istenip istenemeyeceği üzerinde durulmuştur. Çalışmamızda müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı istemine ilişkin esasın yanında kimlerin davacı veya davalı olabileceği ile görev ve yetkiye ilişkin hususlar da yer almıştır.

Son olarak ortak yerlerde yenilik ve ilaveler ile ortak yerlerin kiralanmak suretiyle kullanımının üçüncü kişiye bırakılması değerlendirilmiş olup uygulama ve öğretideki farklı yaklaşımlar da nazara alınarak bir kanaate varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Ortak Yer, Bağımsız Bölüm, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Müdahalenin Önlenmesi, Haksız İşgal, Haksız İşgal Tazminatı

ABSTRACT

PREVENTION OF INTERVENTION IN COMMON AREAS IN THE CLASSIC FLAT OWNERSHIP AND COMPENSATION FOR UNFAIR OCCUPATION

Muhammet Sami ÇALIK

Master, Private Law

Thesis Advisor: Assoc. Prof. Müge ÜREM

October, 2024 – 169 Pages

Common areas, aside from factors such as the design and size of the independent section, emerge as an important value in the purchase of an independent section. Indeed, features like terraces and pools in a building add value to the independent section and are significant. Although the concept of common areas is included in the Condominium Law No. 634, the law does not address the prevention of intervention in common areas or compensation for unfair occupation. Since these concepts are not covered in Law No. 634, it has been necessary to utilize other laws that can guide us towards a solution in practice. The aim of the study is to identify the areas within the scope of the concept of common areas in the condominium institution and to examine disputes related to preventing intervention and compensation for unfair occupation due to intervention in these areas. In our study, without deviating from the systematics of Law No. 634, we focus on determining which activities and transactions in common areas qualify as interventions, whether it is possible to request the prevention of such interventions, and if compensation for unfair occupation can be claimed due to the intervention made. In addition to the principles of preventing intervention and seeking compensation for unfair occupation, issues related to who can be a plaintiff or defendant, as well as matters of jurisdiction and authority, have also been addressed in our study.

Finally, the study has evaluated innovations and additions in common areas, as well as the leasing of these common areas to third parties. Different approaches in practice and doctrine have been considered to reach a conclusion.

Keywords: Condominium Law No.634, Unfair Occupation, Prevention of Intervention, Unfair Occupation Compensation

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI ..... **i**

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ ..... **ii**

ÖN SÖZ ..... **iii**

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

İÇİNDEKİLER ..... **vi**

KISALTMALAR ..... **xi**

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ **1**

1.1. Kat Mülkiyeti ile İlgili Kavramlar 2

1.1.1. Genel Olarak 2

1.1.2. Anagayrimenkul 2

1.1.3. Anayapı 3

1.1.4. Bağımsız Bölüm 4

1.1.5. Arsa Payı 6

1.1.6. Yönetim Planı 9

İKİNCİ BÖLÜM

ORTAK YERLER **12**

2.1. Genel Olarak 12

2.2. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlere İlişkin Düzenlemeler 12

2.2.1. Kanunda Belirtilen Ortak Yerler 14

2.2.2. Sözleşme ile Belirlenen Ortak Yerler 16

2.3. Ortak Yerlerin Unsurları 18

2.3.1. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Dışında Kalma Unsuru 19
2.3.1.1. KMK ve TMK'da Düzenlenen Eklenti Kavramları Arasındaki Farklılıklar 21
2.3.2. Ortaklaşa Kullanma, Korunma ve Faydalanma İçin Zaruri Olma Unsuru 22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLER ÜZERİNDEKİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 26

3.1. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları 26
3.2. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Yükümlülükleri 30
3.2.1. Ortak Yerleri Kullanırken Doğruluk Kaidelerine Uymak 30
3.2.2. Birbirlerini Rahatsız Etmemek 32
3.2.3. Birbirinin Haklarını Çiğnememek 33
3.2.4. Yönetim Planında Yer Alan Hükümlere Uymak 34
3.2.5. Anataşınmazın Bakım, Mimarı Durumu ile Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Borcu 35
3.2.6. Anagayrimenkulün Ortak Yerlerinde İnşaat, Onarım, Tesis ve İlaveler Yaparken Belirlenen Yükümlülüklere Uymak 38
3.2.7. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılmak 39
3.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Yükümlülüklerine Uyması İçin Yasada Öngörülen Düzenlemeler 41
3.3.1. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti 41
3.3.2. Hakimin Müdahalesi 45
3.4. Ortak Yerlere İlişkin Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenler İçin Yönetim Planında Ceza Koşulu Düzenlenmesi 49

3.4.1. Genel Olarak Ceza Koşulu 49
3.4.2. Ceza Koşulunun Yönetim Planında Düzenlenmesi 52
3.4.2.1. Seçimlik Ceza Koşulu 57
3.4.2.2. İfaya Ekli Ceza Koşulu 58
3.4.2.3. Dönme Cezası 60

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ORTAK YERLERE MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ VE HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI DAVALARI 61

4.1. Müdahalenin Önlenmesi Davası 61
4.1.1. Hukuki Niteliği 61
4.1.2. Şartları 62
4.1.2.1. Ortak Yerlere Müdahalede Bulunulmalıdır 62
4.1.2.2. Müdahalede Haksız Olmalıdır 65
4.1.2.3. Müdahale Belli Bir Süre Devam Etmelidir 68
4.1.2.4. Müdahalede Bulunulan Yerde Malik Olunmalıdır 69
4.1.3. Komşuluk Hukuku Açısından Müdahalenin Önlenmesi 71
4.1.4. Müdahalenin Önlenmesi Davasının Maddi Hukuk Bakımından Neticeleri 74
4.1.5. Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Hüküm ve İnfazı 76
4.2. Haksız İşgal Tazminatı Davası 77
4.2.1. Hukuki Niteliği 79
4.2.2. Şartları 80
4.2.2.1. Zilyet Kötüniyetli ve Haksız Olmalıdır 80
4.2.2.2. Taşınmaz İşgal Edilmiş Olmalıdır 81

4.3. Dava Şartı Zorunlu Arabuluculuk 83
4.4. Ortak Yerlere Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal.....
Tazminatı Davalarında Görev ve Yetki 85
4.4.1. Görev 85
4.4.2. Yetki 88
4.4.3. Görev ve Yetkiye İlişkin Genel Değerlendirmeler 89
4.5. Ortak Yerlere Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal.....
Tazminatı Davalarında Taraf Sıfatı 92
4.5.1. Davacı 93
4.5.1.1. Kat Maliki 93
4.5.1.2. Bağımsız Bölümden Herhangi Bir Suretle Faydalananlar 94
4.5.1.3. Yönetici 94
4.5.2. Davalı 97
4.5.2.1. Kat Maliki 97
4.5.2.2. Bağımsız Bölümden Herhangi Bir Suretle Faydalananlar 98
4.5.2.3. Yönetici 98
4.5.2.4. Diğer Kişiler 99
4.6. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler Yapılması 100
4.6.1. Faydalı Yenilik ve İlaveler 100
4.6.1.1. Yenilik ve İlavelerin Gerçekleştirilme Şartları 101
4.6.1.2. Yenilik ve İlavelere İlişkin Hükümler ile Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım ve Tesis Yapılmasına İlişkin Hükümler Arasındaki Farklılıklar 104
4.6.2. Çok Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler 105
4.6.3. Bağımsız Bölüm İlavesi 106

4.6.4. Yenilik ve İlavelerde Müdahalenin Önlenmesi ile Haksız İşgal Tazminatı İstemi 108
4.7. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi 114
4.7.1. Genel Olarak 114
4.7.2. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinin KMK, TMK ve TBK Açısından Genel Değerlendirilmesi 114
4.7.3. KMK md.45 Hükmünün Hukuki Niteliği 116
4.7.4. Kiraya Verilebilecek Nitelikteki Ortak Yerlerin Tespiti 116
4.7.5. Özel Amaca Tahsisli Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi Sebebiyle Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı İstemi 117
4.7.6. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinde Aranacak Karar Nisabı 118
4.7.7. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinde Taraf Sıfatı 123
4.7.8. Karar Nisabı Sağlanmadan Ortak Yerlerin Kiralanması Nedeniyle Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı İstemi 127

SONUÇ 136
KAYNAKÇA 144
ÖZGEÇMİŞ 158

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: Adı Geçen Eser
Bkz.	: Bakınız.
bs.	: Bası
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	: Fıkra
H.D.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
md.	: Madde
No.	: Numara
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
Vd.	: Ve devamı
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Kırsal kesimden kentlere gerçekleştirilen göçler neticesinde birlikte yaşam olgusu doğmuştur. Birlikte yaşamın getirdiği şartların hukuki kıstaslara bağlanabilmesi için yasa koyucu tarafından ayrı bir kanun ihtiyacı görülmüş ve neticesinde Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiştir.

Kanaatimizce kat mülkiyetinin temel yapı taşlarından birisi de ortak yerlerdir. Bağımsız bölüm kadar olmasa bile ortak yerlerin varlığı da taşınmaz ediniminde önemli bir kriterdir. Gerçekten de günümüz insanın ihtiyaçlarındaki değişimler, kimi yapıların konumu, bağımsız bölümün büyüklüğü ya da tasarımı kadar bahçelerinin, teraslarının, sosyal alanlarının da tercih sebebi olması sonucunu doğurmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunu, yalnızca kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulmasını veya sona ermesini değil, aynı zamanda düzenin kurulduktan sonra maliklerin belirli bir düzen içerisinde yaşamlarını idame ettirebilmelerini de düzenlemiştir. Kat mülkiyeti kurumu maliklere birtakım haklar tanıdığı gibi düzenin devamlılığı ve iyi işleyebilmesi için birtakım borçlar da yüklemiştir. Ancak hakların kullanımını sınırsız bir kapsamda değerlendirmemiş tam aksine diğer maliklerin haklarına endekslemiştir.

Ortak yerlere ilişkin kanun koyucu, kazuistik bir yaklaşımdan ziyade çerçeveyi çizmiştir. Kat mülkiyeti kurumu içerisinde yaşanabilecek tüm olayların önceden öngörülerek önleminin alınması mümkün olmayacağından bu yaklaşımın doğruluğu tartışmasızdır. Kaldı ki yasa koyucu, doğabilecek sorunlara ilişkin yargısal mercilere başvuru yapılmadan önce, kat maliklerinin sorunlarını kurulda alabilecekleri kararla çözebileceklerini düzenlemiş olup alınacak bu kararlara bir değer atfetmiştir. Nitekim Yargıtay önüne gelen bazı uyuşmazlıkların yargıya intikal etmeden önce muhakkak kat maliklerince tartışılıp değerlendirilmesi gerektiğine, aksi takdirde yargı mercilerine başvurulamayacağına hükmetmiştir.

Çalışmamızda toplu yapılar hariç tutularak klasik kat mülkiyeti çerçevesinde ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı ele alınmıştır. Bu doğrultuda birinci bölümde kat mülkiyetinin kavramları açıklanmış, ikinci bölümde ortak yerler ve unsurları incelenmiştir. Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hak ve

yükümlülükleri üçüncü bölümde ele alınmıştır. Dördüncü bölümde ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı davaları incelenerek malikler arasında sıklıkla ihtilaf sebebi olan ortak yerlerde yenilik ve ilaveler ile ortak yerlerin kiraya verilmesinde aranan usul ve esaslar KMK, TMK ve TBK çerçevesinde üç boyutlu olarak irdelenerek bu usul ve esaslara uyulmaması durumunda müdahalenin önlenmesi istemi ve kiracının düşeceği işgalci konumu ile ödemek zorunda kalabileceği haksız işgal tazminatı değerlendirilmiştir.

1.1. Kat Mülkiyeti ile İlgili Kavramlar

1.1.1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti, taşınmaz mülkiyetinin, bağımsız bölümler üzerinde kurulan özel bir çeşidi olarak, KMK'da düzenlenmiştir. Kat mülkiyetinin kavramları KMK md.2'de tarif edilmek suretiyle tanımlanmıştır. 23.6.1965 tarihinde 634 sayılı Kanun ile hayatımıza giren bu kavramlar, Kat Mülkiyeti sisteminde sıkça kullanılmaktadır. Kavramlar birbirinden bağımsız olarak tanımlanmamış tam aksine biri diğerine bağlanarak açıklanmıştır.[1] Ortak yer kavramı da aynı madde içerisinde düzenlenmiş olup çalışmamızın konusunu ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı oluşturduğundan ayrı bir başlık altında incelenecektir.

1.1.2. Anagayrimenkul

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü ifadesiyle tanımlanan anagayrimenkul, bağımsız bölümlerden ve ortak yerlerden ve varsa eklentilerden oluşan bir bütündür.[2]

---

[1] Ali Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"* (Ankara: Olgaç Basımevi, 1983), 142.

[2] Selahattin Sulhi Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991), 10; Ahmet M. Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku"* 1. bs. (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), 276; Etem Sabâ Özmen/Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, "*Kat İrtifakı"* 2. bs. (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015), 35; M. Reşit Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 1. bs.

KMK md.5/f.2 gereği anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.[3] Kural olarak anagayrimenkulün yalnız bir kısmının kat mülkiyetine konu olması hukuken mümkün değildir.[4] KMK hükümleri ancak kat mülkiyeti kurulan taşınmazlar ile yönetime ilişkin hususlarda fiziki olarak tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisinin kullanıldığı kat irtifakı kurulu taşınmazlarda uygulanabileceğinden malikler arasında doğan ihtilaflarda öncelikle anagayrimenkulde kat mülkiyeti kurulu olup olmadığı araştırılmalıdır.[5]

1.1.3. Anayapı

Anayapı, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmı olarak tanımlanmaktadır. Tanımda üzerinde durulması gereken husus "esas" ifadesiyle neyin kastedildiğidir. Esas kelime anlamı itibariyle bir şeyin özünü oluşturan şeyi ifade etmektedir. Kanun koyucu temel üzerindeki en önemli yapının anayapı olduğunu

---

(İstanbul: Arıkan Basım, 2008), 56; Abdüssamet Uslu, *"Kat İrtifakı"* 1. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 19.

[3] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E. 2017/2261, K.2018/7575, T.27.11.2018, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024].

[4] M. Kemal Oğuzman, vd., *"Eşya Hukuku",* 25. bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023), 703; Arzu Genç Arıdemir, *"Kat Mülkiyeti I"*, 1. bs. (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023), 55; Tekinay, *"Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 13; Kemal T. Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 2. bs. (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984), 448; Turhan Esener/Kudret Güven, *"Eşya Hukuku"*, 9. bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 473; Lâle Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 10. bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 510; Mehmet Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*" (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2011), 195.

[5] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E. 2001/6906, K.2001/8138, T.28.09.2001, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]; Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E. 2017/5579, K.2017/3296, T.17.04.2017, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]; Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E. 2019/920, K.2019/3586, T.22.05.2019, "*634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun uygulanabilmesi için dava konusu taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olması gerekmektedir*." www.kazanci.com.tr. [19.06.2024].

vurgulamıştır.[6] Örnek vermek gerekirse, anagayrimenkul üzerinde apartman, kömürlük, garaj gibi yapıların bulunması halinde en önemli yapı apartman olduğundan anayapının apartman olduğunun değerlendirilmesi gerekmektedir.[7]

Anagayrimenkul üzerinde birden fazla blok (yapı) olabileceği, KMK md.2/c bendinde "Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapı" ifadesiyle mümkün kılınmıştır.[8] Anagayrimenkul üzerinde birden fazla blok (yapı) olması ve KMK md.50/f.2'de düzenlendiği üzere bu blokların kargir olması durumunda tüm bu yapılara anayapı denilecektir.

1.1.4. Bağımsız Bölüm

"Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli nitelikteki, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm denir".[9]

Bağımsız bölümlerin neler olabileceği KMK md.1'de sayılmıştır. İlgili maddede, bağımsız bölüm olabilecek yerler örneklerle sınırlayıcı olmayacak şekilde ifade edilmiştir.[10]

---

[6] Aynı doğrultuda bkz. Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *"Eşya Hukuku"* (İSTANBUL: Filiz Kitabevi, 1991), 159; Abdülkadir Arpacı, *"Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi"*, (İstanbul: Temel Yayınları, 2002), 22; Şerife Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"* (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015), 19.

[7] Anayapının parsel üzerinde dikey kat mülkiyeti oluşturan ve birden çok bağımsız bölümü kapsayan bina olduğuna ilişkin bkz. Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*" 32; Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu, "*Kat İrtifakı"*, 36; aynı doğrultuda bkz. Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 59.

[8] Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), *Resmî Gazete* 12038 (2/7/1965), Kanun No. 634, md.2/c.

[9] KMK, md.1/f.1.

[10] Ali Haydar Karahacıoğlu/Mehmet Altın, *"Kat Mülkiyeti ve İlgili Kanunlar"* (Ankara: Adalet Yayınevi, 1996), 62; Hakan Ekinci, *"A'dan Z'ye Kat Mülkiyeti Hukuku ve Site Yönetimi El Kitabı"* 2. bs, (İstanbul: Aristo Yayınları, 2022), 7; Mehmet Ayan, "*Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)"* 10. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 539; Hikmet GÖKNAR,

Yargıtay emsal bir kararında bağımsız bölümlerin temel olarak "mesken" ve "işyeri" olarak nitelendirilebileceklerini, yönetim planında yer alan "fırın" kavramının KMK md.24'te belirlenen "işyeri" kavramı içerisinde yer aldığını, bağımsız bölümün fırın olarak kullanılmasının anataşınmazı olumsuz etkileyecek olması durumunda yönetim planında yer alan "fırın" niteliğinin "işyeri" olarak kullanılmasına engel teşkil edip etmeyeceğinin tespit edilmesi gerektiğine hükmetmiştir.[11]

Bağımsız bölüm olarak ortak yerlerin tescil edilmesi mümkün olmayıp ortak yerlerin bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi durumunda her bir kat maliki ortak yere ait tapu kaydının iptalini isteyebilir.[12] Davanın sonucunda arsa paylarının değişecek olması nedeniyle davanın tüm kat maliklerine yönetilmesi gerekmektedir.[13] Tüm kat maliklerinin ortak yerler üzerinde haklarını birlikte kullanmaları ve dava neticesinde haklarında tek bir hüküm kurulacak olması nedeniyle kat malikleri arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır.[14]

"Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu", 2. bs. (Ankara: Sevinç Matbaası, 1991), 35.

[11] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2017/2750, K.2017/8448, T.26.10.2017, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]

[12]Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.1997/8669, K.1997/8236, T.25.09.1997, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]

[13]Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2014/2248, K.2014/4091, T.06.03.2014, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2014/3034, K.2014/5355, T.24.03.2014, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2014/13501, K.2014/13978, T.13.10.2014, www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]

[14] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E.2014/6-92, K.2015/789, T.28.1.2015, *"Dava konusu olan hak, birden fazla kişi arasında ortak olup da bu hukuki ilişki hakkında mahkemece bütün ilgililer için aynı şekilde ve tek bir karar verilmesi gereken hallerde dava arkadaşlığının maddi bakımdan mecburi olduğunun kabulü gerekir. Diğer bir ifadeyle, bir hakkın birden fazla kişi tarafından birlikte veya birden fazla kişiye karşı kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde, birden fazla kişi zorunlu dava arkadaşıdır. Dava arkadaşlığının hangi hallerde mecburi olduğu maddi hukuka göre belirlenir. Zorunlu dava arkadaşlığında; dava arkadaşları arasındaki ilişki çok sıkı olduğundan, davada birlikte hareket etmek*

KMK m.1/f.1, m.2/a bendi ve m.50/f.2 hükümleri gereğince bağımsız bölüm unsurlarının, yapının tamamlanmış ve kargir olması, bölümlerinin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması, bağımsız bölümlere arsa payı tayin edilerek kat mülkiyetinin kurulması olduğu sonucu çıkartılmaktadır.

Yargıtay emsal kararlarında tenis kortunun, mahzen, depo ya da garajların ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olması durumunda ortak yer olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığına, bu yerlerin bağımsız bölüm olarak tescil edilebileceğine karar vermiştir.[15]

1.1.5. Arsa Payı

Arsa payı, arsanın KMK'da ifade edilen esaslara göre bağımsız bölümlere ayrılan müşterek mülkiyet payıdır. YHGK emsal bir kararında arsa payı oranının kat mülkiyeti kütüğünde yazılı oran olduğunu ifade etmiştir.[16] Anayasa Mahkemesi ise kat mülkiyetinde yer alan arsa payı kavramının paylı mülkiyetteki paydaşın malik olduğu pay olduğunu ifade etmiştir.[17] Arsa payı kavramı, bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkı ile anataşınmazdaki ortak mülkiyet hakkı arasında bağlantı kurmaktadır. Bu sebeple her bir bağımsız bölüme az ya da çok arsa payı özgülenecek ve açıkta arsa payı bırakılmayacaktır.

---

durumundadırlar. Mahkeme ise, dava sonunda zorunlu dava arkadaşlarının hepsi hakkında tek bir karar verecektir.", www.kazanci.com.tr. [19.06.2024]

[15] Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E. 1981/4267, K. 1981/6861, T.16.06.1981 sayılı karar için bkz. Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti",* 127; Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.1980/7616, K.1980/7527, T.04.11.1980 sayılı karar için bkz Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti ve İlgili Kanunlar"*, 64.

[16] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.1972/5-1261, K.1973/870, T.10.01.1937 sayılı karar için bkz. Feridun Çakır, "*Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"* 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), 87.

[17] Anayasa Mahkemesi, E.2015/25, K.2015/81, T.10.09.2015, www.anayasa.gov.tr. [19.06.2024].

Arsa paylarının hangi ölçütlere göre belirleneceği KMK md.3/f.2'de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre bağımsız bölümlerin anagayrimenkuldeki arsa payları, bağımsız bölümlerin konumu ve büyüklüğüne göre değerlerinin oranlanması neticesinde tespit edilmektedir.[18] Belirtilen kriterler sınırlayıcı şekilde olmayıp bağımsız bölümlerin cinsi, ısınma sistemi, aydınlanması, cephesi, manzarası gibi kriterlerin de arsa payı belirlenirken dikkate alınması gerekmektedir.[19]

"Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahip olur".[20] Bu sebeple bağımsız bölüm ile

---

[18]"Konumun, birçok değer ifade eden kriterlerin göz önüne alınmasını gerektirecek nitelikte anlaşılması gerektiğine" dair bkz. Etem Saba ÖZMEN/Berna Çakmak, *"6306 sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar",* İstanbul Barosu Dergisi 87/5 (2013): 725-750, 731; "Her bir bağımsız bölümün somut olayda konumunu etkileyen unsurların nazara alınması gerektiğine" dair bkz. Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 76; Oğuzman'a göre arsa paylarının birtakım kriterlerin değerlendirilmesi suretiyle belirlenmesi, kontrol mekanizması kurulmasını gerektirecek ve azımsanmayacak bir güçlük teşkil edecektir. Bu sebeple arsa paylarının belirlenmesinde tarafların serbest bırakılmasının daha doğru olacağı görüşü savunulmaktadır. M. Kemal Oğuzman, *"Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi"* (İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1958), 172 vd.

[19]Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2021/6858, K.2021/10097, T.22.09.2021, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023]. Aynı yönde bkz. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2022/16128, K.2023/6273, T.14.06.2023, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2014/5920, K.2014/11991, T.08.07.2014, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023].

[20] Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"* 695 vd.; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I"*, 72; Şeref Ertaş, "Eşya Hukuku", 16.bs, (İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2021), 417; Arpacı, "Açıklamalı-İçtihatlı *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi"*, 26; Ayan, "*Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)"* 452; Aydın Aybay, *"Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler",* Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7/1 (Haziran 2008) 354; A. Nevzad Odyakmaz, *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 4. bs. (İstanbul: Evrim Basım, 1990), 67.

arsa payının birbirinden ayrı olarak devri söz konusu olamaz.[21] Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına getirilen kayıtlamalar, sınırlamalar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlayıp, sınırlandırmaktadır.[22]

Arsa payı kat mülkiyetinin temel öğesidir.[23] "Kat malikleri anagayrimenkulün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar".[24] Arsa payı kat mülkiyeti için o denli önemlidir ki, kat malikleri bir kısım ortak yerlerden aksine[25] bir sözleşme olmadıkça arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümleri gereği istifade eder ve yükümlülük altında bulunurlar.[26]

---

[21] Pulak, "*Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 95; Tekinay, *"Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 9; Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"* 696; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 452*;* Sirmen*, "Eşya Hukuku",* 508*;* Ertaş, *"Eşya Hukuku"*, 458.

[22] Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"* 696; Aynı doğrultuda bkz. Ayan, "*Eşya Hukuku-II-(Mülkiyet)"*, 545; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 459; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 72.

[23] Özmen/ Çakmak, *"6306 sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar",* 726; Herdem Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması"*, Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan C.:1, İstanbul 2001, 504; Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*", 45; Oğuzman, vd., *"Eşya Hukuku"*, 695.

[24] KMK, md.16/f.1.

[25]Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2015/16265, K.2015/15331, T.27.10.2015, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2019/4235, K.2019/7317, T.10.12.2019, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023].

[26] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/2193, K.2019/4422, T.25.6.2019, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Odyakmaz, "*"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 68; Ahmet Ayar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu"*, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18/2 (Temmuz 2021), 864.

1.1.6. Yönetim Planı

Yönetim planı KMK md.2'de tarif edilmemiş olup "Ana Gayrimenkulün Yönetimi" ana başlığı altında alt başlık olarak md.28'de özel bir hüküm ile düzenlenmiştir. Bu hükme göre "Yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları" düzenlemektedir.[27]

Yönetim planında hangi hususların yer alması gerektiği KMK md.28 hükmünde düzenlenmiş olup ayrıca yönetime ait diğer hususların da düzenleneceği öngörüldüğünden, sayılan hususların sınırlı sayıda olmadığı anlaşılmaktadır.[28] Malikler, ana gayrimenkulün yönetimine ilişkin hususları, emredici hükümlere aykırı olmadıkça diledikleri gibi düzenleyebilirler.[29] Emredici hükümlere aykırı düzenlemelerin yer alması durumunda bu hükümlerin geçerli olmayacağı ifade edilmelidir.

Yönetimden doğan anlaşmazlıklarda, yönetim planında düzenleme bulunmayan hallerde, KMK ve genel hükümler çerçevesinde karara varılacağı düzenlemesi gereği, kanunlarda yer alan emredici hükümlere aykırılık içermedikçe, yönetim planında düzenlenmiş bir hususta ortaya çıkan ihtilaflara öncelikle yönetim planı uygulanacaktır. Bu noktada yönetim planının hukuki niteliği önem kazanmaktadır. Yönetim planının hukuki niteliği üzerinde öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Öğretide bizim de katıldığımız bazı yazarlar tarafından yönetim planının kanun lafzı gibi sözleşme niteliğinde olduğu[30] ileri sürülürken, başka bir kısım yazarlar tarafından

---

[27] KMK, md.28/f.1.

[28] Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku"*, 279; Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*", 152 vd; Akıntürk, *"Eşya Hukuku"*, 425.

[29] Reisoğlu, "*Uygulamada Kat Mülkiyeti"*, 91; Fatma Kömürcü, *"Toplu Yapılarda Yönetim Planı"* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2020), 71; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 526.

[30] Mustafa Reşit Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi"* İstanbul Barosu Dergisi 80/1 (2006), 28 ; Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* s.427; Germeç, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"* s.1321; Ürem'e göre; Yönetim planı *''Yalnızca onu imzalayan kat maliklerini değil, külli ve cüz'i halefleri de edim yükümlülüğü altına sokan, eşyaya bağlı borç ilişkisi kuran bir sözleşmedir.''*, *"Kat Mülkiyetinde Genel*

"*kat mülkiyeti kurulmaya elverişli taşınmaza tek başına malik kişinin de yönetim planı hazırlayabileceği belirtilerek*" karar niteliğinde olduğu[31] diğer bir kısım yazarlar tarafından ise her iki görüşe de hak verecek şekilde, maliklerce imzalanan yönetim planının sözleşme olduğunu ancak tek başına malik olan kişinin oluşturduğu yönetim planının sözleşme olmadığını belirterek bunun için kanun koyucunun bu gibi durumları da kapsayacak şekilde yönetim planının "sözleşme hükmünde olduğu" ileri sürülmüştür.[32]

KMK md.12/b bendi uyarınca tapu idaresine sunulacak belgelerde, yönetim planının kat mülkiyetini kuran malik ya da maliklerce imzalanmış olması aranmasına rağmen 15/02/2018 tarihli 7099 Sayılı Kanun'un md.4 hükmüyle eklenen KMK md.10/f.5 uyarınca kat karşılığı inşaat ya da temlik sözleşmesinde bağımsız bölümlerin maliklerinin kararlaştırılmış olması durumunda yönetim planında maliklerin imzalarının aranmayacağı düzenlenmiştir. [33]

Her iki düzenlemenin lafzından, aralarında çelişki olduğu, sonradan eklenen hükmün, yönetim planının karar niteliğinde olduğu düşüncesini kuvvetlendirdiği düşünülebilir. Ancak elektronik ortamda bulunan mimari proje ve yönetim planının maliklerce imzalı asıllarının ilgili kurumlarda olduğu düşünüldüğünde hükümler arasında herhangi bir

---

Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular" (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022, 1. Bs.), s.42; Akıntürk'e göre ise Yönetim Planı sözleşme olarak kabul edilmekte ancak, bu sözleşmenin oybirliği ile kurulması gerekmektedir. "Yönetim Planı, bütün kat malikleri tarafından oy birliği ile kurulan bir sözleşme, bir anlaşmadır.", *"Eşya Hukuku"*, s.425.

[31] Haluk Nami Nomer, *''Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği''*, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (İstanbul, 2013): 827-837; Cemile Bozkurt, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı" (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2010), s.19. "Yönetim planı norm koyan bir karardır."

[32] Aydın Aybay/Nezihi Sanal, "*Kat Mülkiyeti Kanunu"*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 1985) 1 bs, s.146.

[33]Tescil işlemlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. *"Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu Genelge (2018)*, T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, 23294678-010.07.02-E.1410747 no.

çelişki olmadığı, yükleniciye takip edeceği prosedürlerde kolaylık amacıyla sonraki maddenin eklendiği[34], bu sebeple sözleşme niteliğinde bir değişiklik olmadığı değerlendirilmektedir. Buna karşın öğretide aksi görüş olarak KMK md.10/f.5 düzenlemesi ile maliklerin yönetim planında imzalarının aranmadığı, yüklenicinin imzalamasının yeterli görüldüğü, bu sebeple yönetim planının yüklenicinin istekleri doğrultusunda hazırlanmasının kaçınılmaz olduğu ifade edilmektedir.[35]

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olmasına karşın uygulanabilirliğinin sözleşmeye nazaran daha kapsamlı olduğu ifade edilmelidir. Sözleşme ile yalnız tarafları bağlı olup yükümlülük altına girerken KMK md.28/f.4 uyarınca yönetim planıyla ve bunda yapılacak değişiklikler ile tüm kat maliklerinin, onların külli ve cüzi haleflerinin ve yönetici ile denetçilerin bağlı olacağı düzenlenmiştir. Kat maliki olmayan yöneticinin de yönetim planıyla bağlı olması yönetim planının sözleşmeye nazaran daha geniş kapsamda etki ettiğine örnek olarak verilebilir. Bu hükümle kat mülkiyeti kurumunun devamlılığı amaçlanarak sürekli borç ilişkisi tesis edilmiştir. Bu borcun emredici nitelikte olan KMK md.28/f.4'ten kaynaklanması sebebiyle kanundan doğan eşyaya bağlı borç olduğu kanaatindeyiz. Taşınmazın satış, miras ya da cebri icra gibi yollarla kazanılması durumunda yeni malik yönetim planında imzası bulunmasa dahi yönetim planı hükümleriyle bağlı olacaktır. Bu doğrultuda yeni malik yönetim planı ile belirli bir ortak yerin kullanımının bir ya da birkaç malike bırakıldığına ilişkin bir düzenlemeyi imzalamadığını, kullanımı bırakılan ortak yer için kullanım hakkı olduğunu ileri süremeyecektir.

[34] Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* s.114; Serhat Küçükçapraz, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması", ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 5/2 (2023): 972-1008, 1002.

[35] Lale Sirmen, "*Eşya Hukuku"*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 10 bs., 529.

İKİNCİ BÖLÜM

ORTAK YERLER

2.1. Genel Olarak

Birlikte yaşamın belli başlı kurallar ile disipline edilmesi gerekmektedir. Her ne kadar yukarıda açıkladığımız üzere maliklere bağımsız bölüm üzerinde geniş yetkiler verilmekteyse de aşağıda ayrıntılı bir şekilde açıklayacağımız üzere ortak yerlerde bu denli geniş yetkiler verilmemiştir. Ortak yerlere ilişkin düzenlemeler gerek klasik kat mülkiyetinde gerek toplu yapılara ilişkin hükümlerde yer almaktadır.

Eklenti olabilecek yer ve şeylerin ortak yer olarak da belirlenebilmesinden dolayı bu kavramlar birbiriyle sıkça karıştırılmaktadır. Bu sebeple çalışmamızın birinci bölümünde ortak yerler ve eklentiler ayrıca açıklanmamış, ortak yer ile eklenti farklılıklarını ortaya koyabilmek adına bu bölüm içerisinde açıklanmıştır. Gerçekten ortak yerlere ilişkin KMK md.4 düzenlemesinde "Genel tuvalet, genel su deposu, genel kömürlük, ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar"[36] ortak yerler olarak belirtilmiş olup, KMK gereği "Kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet" gibi yerlerin eklenti olabileceği de düzenlenmiştir.[37]

2.2. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlere İlişkin Düzenlemeler

Kat mülkiyetinde ortak yerler, KMK md.2/f.1 uyarınca anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalan, korunmaya, ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerler olarak tanımlanmıştır. Her ne kadar ortak yer tanımında bağımsız bölümlerin dışında kalması ifade edilmişse de eklentilerin bağımsız bölümlere tahsis edilmesi sebebiyle, ortak yerlerin niteliği gereği ayrıca eklenti dışında kalması sonucuna varılmaktadır. KMK md.4 hükmünde ise ortak yerlerin nasıl belirleneceği,

[36] KMK, md.4/a.

[37] KMK, md.6/f.1.

nelerin ortak yer olabileceği düzenlenmiştir. Bu hükümde belirtilen yerler sınırlı sayıda olmayıp kat maliklerinin iradeleriyle yeni ortak yerler ihdas edilebilecektir.[38]

KMK md. 16/f.1 hükmü gereği kat malikleri aksine bir düzenleme yoksa ortak yerleri tek başlarına kullanıp tasarrufta bulunamazlar ve başkalarının kullanmasına da engel olamazlar.[39] Ortak yerlerin bağımsız bölüm olarak tescili mümkün olmamakla birlikte[40] ortak yerler için arsa payı ayrılması da mümkün olmadığından[41] kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkı bağımsız bölüm ile bağlantılı olduğundan ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyetin bağımsız bölümden ayrı şekilde devri mümkün değildir.[42]

Kanun düzenlemesi her ne kadar "yer" ifadesini içermekteyse de ortak yerlerin yalnızca mekânı veya zemini ifade etmediği, geniş anlamda kullanılarak[43], maliklerin korunması, ortaklaşa kullanımı ve faydalanması için her türlü yer ve şeyi ifade ettiği görülmektedir. KMK md.4/f.1'de "aşağıda yazılı yer ve şeyler" ifadesi ile aynı

---

[38] Ayan, "*Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)",* 547; E. Saba Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri", Türkiye Barolar Birliği Dergisi. 1990/I (1990):* 73-87, 7.

[39] Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku",* 278; Gürsel Öcal Dörtgöz, "*Kat Mülkiyeti" (Ankara: Birlik Matbaacılık, 2010),* 11; Şengül, *"Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı"*, 350.

[40] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.1997/8669, K.1997/8236, T.25.9.1997, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023].

[41] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, K. 1967/1-32-319, T.25.06.1968, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2023/6601, K.2023/11275, T.20.11.2023, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023]; Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti ve İlgili Kanunlar"*, 51; Odyakmaz, *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 69; Esener/Güven, *"Eşya Hukuku"*, 471.

[42] Ekinci, *"A'dan Z'ye Kat Mülkiyeti Hukuku ve Site Yönetimi El Kitabı"*, 68; Ayan, "*Eşya Hukuku -II- (Mülkiyet)"*, 548, Esener/Güven, *"Eşya Hukuku"*, 471.

[43] Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 53; Hatemi vd., *"Eşya Hukuku"*, 162; Esener/Güven, *"Eşya Hukuku"*, 472.

maddenin son fıkrasında "zaruri olan diğer yer ve şeyler" ifadesi bu görüşü doğrulamaktadır.[44]

2.2.1. Kanunda Belirtilen Ortak Yerler

Öğretide, kanunda gidilen ayrım doğrultusunda, ortak yerler için, kanunla belirlenen ortak yerler ve sözleşme ile belirlenen ortak yerler ayrımına gidilmiştir.[45]

Bu yerler KMK md.4/f.2'de üç bent halinde sayılmıştır.

Bu maddeye göre;

> *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*

---

[44] Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 140*;* Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I"* 117-118; Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 21; Arpacı*, "Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi",* 33.

[45] Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar"*, 51; Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 168; Arpacı, "Açıklamalı-İçtihatlı *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi",* 14; E. Saba, Özmen. *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri"*, 75.

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.[46]

Her ne kadar hükümde açıkça belirtilmemişse de günümüz teknolojisindeki gelişmelerle birlikte doğan ihtiyaçların karşılanabilmesi adına sayılanlara ek olarak havalandırma sistemi, internete ulaşım ağı, uydu erişimi, sensörlü aydınlatma tesisatı gibi sistemlerin kurulmuş olması halinde bu yerlerin de her halde ortak yer olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

Kanunla belirlenen ortak yer ve şeyler ile ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zaruri olan yer ve şeylerin, ortak yer olmadığına ilişkin bir sözleşme ile ortak yer niteliğinde bir değişiklik yapılamaz.[47]

KMK md.4/f.1 hükmü uyarınca, maliklerin, kanunen belirlenen ortak yerlerin dışında kalmasına rağmen ortaklaşa yararlanma için zaruri yerleri ortak yer dışına çıkarmakta serbest olup olmadıkları öğretide tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre kanunda sayılmamasına rağmen ortak korunma, faydalanma ve kullanma için zaruri yerler ortak yer olmaktan çıkartılamaz.[48]

---

[46] KMK, md.4/f.1.

[47] Arpacı, "Açıklamalı-İçtihatlı *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi",* 33;

Karahacıoğlu/Altın, *"Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar"*, 51; Hikmet Göknar, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı",* (Ankara: Kardeş Matbaası, 1966), 23; Nimet Özkan Saruhan, "*634 sayılı KMK Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar"* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007), 23; Farklı görüş için bkz. Oğuzman, vd., *"Eşya Hukuku"*, 697-698; Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri",* 78.

[48] Özmen*"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki*

Yeri"., 75; Ömer Delikaya, *"Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi" (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022)*, 18; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 140; aksi görüş için bkz. Aybay/ Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 31; Oğuzman, vd., *"Eşya Hukuku"*, 606.

Kanun koyucu her ne kadar KMK md.4/a,b,c bentleri ile bir kısım yerlerin Kanun gereği her halde ortak yer sayılacağını düzenlemişse de mimari ve teknolojik gelişmeler karşısında bir kısım yerlerin de kullanılmak zorunda kalınacağını öngörmüş olup bu öngörüye uygun hareket ederek her halde ortak yer olarak sayılacağı düzenlenen yerleri sınırlı sayıda düzenlememiştir. Bu sebeple biz de Kanun'da sayılmasa dahi ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yer ve şeylerin sözleşme ile ortak yer olmaktan çıkarılamayacağı kanaatindeyiz.

2.2.2. Sözleşme ile Belirlenen Ortak Yerler

KMK md.4/f.1 hükmünde ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği düzenlenmiş olup hükümde yer alan sözleşme, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapu memuru tarafından düzenlenen resmi senedi ifade etmektedir. Sözleşme ile belirlenen ortak yerlerde kat malikleri arasında ihtilaf vuku bulması halinde belediyede bulunan projeye itibar edilmesi gerekmektedir.[49] Bunun sebebi ise maliklerin projeyi belediyeye sunmasından sonra sözleşmede değişiklik yapabilecek olması ya da maliklerce belediyeye bir tadilat projesi sunulması durumunda ilk projenin değişiklik gösterecek olmasıdır.

KMK md.10/Ek f. uyarınca bağımsız bölümler giderlerin karşılanması veya başkaca bir ortak yarar sağlanması amacıyla tahsis edilebilir. Bu gibi bağımsız bölümlerde tapu kütüğüne, malik olarak yararlanan maliklerin isimleri değil bağımsız bölümlerin numaraları yazılır. Bu bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerden olduğu göz önüne alındığında ortak yer olarak tescil edilebileceği kanaatindeyiz.[50]

---

[49] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2013/2382 K. 2013/3820, T. 14.03.2013, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023].

[50] E. Saba Özmen/ Hafize Kır; *"Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi"* 1. bs. (İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010), 24; Germeç, *"Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 140; Mehmet Şengül; *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi"* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi", (2012), C.18, S.3, 201-232, 210.

Maliklerin kullanma, korunma ve faydalanmaları için zaruri nitelikte olmamasına rağmen, ihtiyaçları için "gerekli" olduğu objektif olarak belirlenen yerler kat maliklerinin iradesiyle ortak yer olarak özgülenebilecekleri gibi eklenti olarak da özgülenebilecektir.

Öğretide Arıdemir, KMK md.4/f.1'a, b, c bentlerinde sayılan yer ve şeylerin dışındaki yer ve şeyler için kat maliklerinin iradeleriyle ortak yer özgülemesi yapılabileceğini, böyle bir iradenin olmaması durumundaysa yerin kat maliklerinin ortak ihtiyaçları için zaruri olması halinde "karine" olarak ortak yer sayılacağını ifade etmiştir.[51] Biz bu görüşe katılmıyoruz çünkü bağımsız bölüm dışında bir yerin vasıflandırılmaması mümkün olmayacağından, eklenti yahut bağımsız bölüm dışında kalması durumunda maliklerin zımnen ortak yer olarak belirledikleri sonucuna varılması gerektiği düşüncesindeyiz.[52] Yazar her ne kadar zaruri olmayı zorunlu ve gerekli olanlar şeklinde değerlendirerek "karine"ye teşkil edenin kat maliklerinin ihtiyacı olduğu sonucunu çıkartmaktaysa da, karineye teşkil eden ihtiyaç olmayıp, eklenti ya da bağımsız bölüm dışında kalma olgusudur.[53] Yargıtay emsal bir kararında "KMK hükümlerine göre ana taşınmaz malda bir yer bağımsız bölüm veya eklenti olarak kayıtlı değilse ancak ortak yer olabilir" kararı ile başkaca bir kıstas aramadan, ulaştığımız sonuç doğrultusunda karar vermiştir.[54]

Kanunda her ne kadar ortak yerlerin kat maliklerince sözleşmeyle de belirlenebileceği düzenlenmişse de her halde ortak yer sayılan yerler ile maliklerin sözleşme iradesi

---

[51] Arıdemir, "Kat Mülkiyeti I" 126 vd."

[52] Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri"*, 86; Hasan Özkan, *"Açıklamalı-İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı"* (İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015), 122.

[53] Yazar her ne kadar E.Saba Özmen'e atıf yaparak çıkarımda bulunmuşsa da, biz E.Saba Özmen'in açıklamalarından bir yerin bağımsız bölüm ya da eklenti olmaması halinin "karine için" yeterli olup, ihtiyaç gibi başkaca bir unsurun aranmaması gerektiği sonucuna ulaşıyoruz.

[54] Dörtgöz, "*Kat Mülkiyeti",* 29; Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 221; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 1981/1694, K. 1981/3226, T. 31.03.1981, www.kazanci.com.tr. [25.09.2023].

sınırlandırılmıştır.[55] Malikler bu sayılan yer ve şeyleri ortak yer olmaktan çıkartamamaktadır.

2.3. Ortak Yerlerin Unsurları

Ortak yerlere ilişkin düzenlemeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, ortak yerler, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri ile eklentileri dışında kalan, bağımsız mülkiyete konu olmayıp maliklerin paylı mülkiyet esaslarına göre malik olduğu, ortaklaşa kullanmaya, korunmaya ve faydalanmaya yarayan yer ve şeylerdir.[56]

KMK md.2 ve md.4 hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde yukarıda yapmış olduğumuz tanım çerçevesinde ortak yerlerin unsurları olarak bağımsız bölüm ve eklenti dışında kalma, korunma, kullanma veya faydalanma için zaruri olma unsurlarını inceleyeceğiz.

Kanun tanımında yer almamakla birlikte öğretide bir kısım yazarlar tarafından eşya hukukunun temel prensiplerine aykırı olmama unsurunun da ortak yerlerin unsurlarından birisi sayılabileceği ifade edilmiştir.[57]

---

[55] Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 19; Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri"* 75*;* Hatemi vd., *"Eşya Hukuku"*, 162; Odyakmaz, *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 145; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 72.

[56] Mahir Ersin Germeç, *"Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması"*, Terazi Hukuk Dergisi 11/118 (Haziran 2016), 100; Farklı bir tanım için bkz. Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 80.

[57] Naz Cemiloğlu, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Kavramı ile Ortak Yerlerdeki Hak ve Yükümlülükler"*, (İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2021), 23; Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisinde Yeri"*, 80 vd.

2.3.1. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Dışında Kalma Unsuru

Bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı olarak temel kavramlar kısmında açıklama yapıldığından tekrara düşmemek adına bağımsız bölüm kavramı ayrıca incelenmeyecek olup, eklentiler ve ortak yerlerin arasındaki ilişki irdelenecektir.

"Eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş (özgülenmiş) olan yer" olarak tanımlanmıştır.[58] KMK md.6 hükmünde ise eklenti olabilecek yerler örnekleme yoluyla sayılarak, bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğu ifade edilmiştir. Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek suretiyle oluşturulmaktadır. Bağımsız bölüm dışında kalacak şekilde, anayapının oturduğu zeminin içinde yahut dışında ve fakat anayapının oturduğu parselde bulunan garaj, kömürlük gibi yerlerin eklenti olması mümkündür.[59]

Bağımsız bölüm dışında olmayıp içinde olan ve o bölümü tamamlayan yerler eklenti niteliğinde değildir. Bu yerler müştemilat olarak kabul edilmektedir. Eklenti anayapının içerisinde bulunuyorsa mimari projede ve özgülendiği bağımsız bölümün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekmektedir. Şayet eklenti anayapının dışında yer alıyorsa kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir. Eklentinin taşınmazın beyanlar hanesine kaydedilmesi sebebiyle, anataşınmazın bulunduğu parsel dışında bir yerde olması mümkün değildir.[60]

"Eklenti, bağımsız bölümün kaderine bağlandığından, bağımsız bölüm dışında, ayrı olarak devri, kayıtlanması ya da kiralanması mümkün değildir".[61] Kanun hükmünde

---

[58] KMK md.2/a.

[59] Şengül, *"Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı",* 15; Hatemi vd., *"Eşya Hukuku",* 161; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 62.

[60] Arıdemir, *"Kat Mülkiyeti I",* 104; Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri"*, 81; Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 212.

[61] Göknar, *"Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu"* 2. bs., 60; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 62*;* (TKGM. Altındağ Kaymakamlığına 24.5.1976 tarih 3613 sayılı yazısı).

devirden bahsetmekle iradi olan ve olmayan tüm devirler kapsam dâhiline alınmıştır. Şu hâlde malikin bağımsız bölümünü iradi olarak devretmesi dışında, miras, mahkeme hükmü veya cebri icra gibi yollarla gerçekleşen devirlerde de ilgili hüküm uygulanacaktır.[62]

KMK md.6'da eklenti olabilecek yerlere, kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi örnekler verilmiştir. Hükümden de anlaşılacağı üzere "gibi" ifadesiyle eklentilerin sınırlı sayıda olmadığı, örnek olarak belirtilen yerlerin dışında da eklentilerin olabileceği açıktır.[63]

Eklentilerin kanuni tanımından da anlaşılacağı üzere mutlaka bağımsız bölüme özgülenmiş olması gerekir.

Birden fazla eklentinin bir bağımsız bölüme tahsisi mümkün iken, birden çok bağımsız bölüme bir eklentinin tahsisi öğretide tartışmalıdır. Bir kısım yazarlara göre, eklentinin birkaç bağımsız bölüme tahsisi mümkünken[64], bizim de katıldığımız bir kısım yazarlar ise, kanun lafzında "doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş" ifadesi yer alması nedeniyle, madde metnine bağlı kalınarak böyle bir olanağın bulunmadığını[65], bir

---

[62] Arpacı, *"Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi",* 41; Aybay/Sanal, "*Kat Mülkiyeti Kanunu",* 41-42.

[63] Arpacı, *"Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi",* 39; Özmen, *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri",* 79; Karahacıoğlu/Altın, "*Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar"*, 123.

[64] Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 40; Aksan/Nar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"* 14-15; Göknar, *"Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu",* 53; Reisoğlu, *"Uygulamada Kat Mülkiyeti"*, 36; Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*", 40; Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 11; Neslihan Yıldırım, *"Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki Yeni Düzenlemeler"* (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek lisans Tezi, 2011), 2. ; Esener/ Güven, *"Eşya Hukuku"*, 470; Odyakmaz, *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 180.

[65] Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 216; Germeç, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı – Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 88; Hatemi vd., *"Eşya Hukuku",* 161; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 64.

kısım yazarlar ise "doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilme" ibaresine ek olarak, bir eklentinin kat maliklerinin tümüne özgülenmesi durumunda eklenti-ortak yer ayrımı kaybolacağı düşüncesiyle eklentinin yalnızca bir bağımsız bölüme özgülenebileceğini savunmaktadır.[66]

2.3.1.1. KMK ve TMK'da Düzenlenen Eklenti Kavramları Arasındaki Farklılıklar

TMK md.686'da eklentiden ne anlaşılması gerektiği düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca eklenti;

> *Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.*
>
> *Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.*[67]

TMK'da düzenlenen eklenti ile KMK'da düzenlenen eklenti arasında bariz farklılıklar mevcuttur. İlk farklılık eklenti ve asıl şey üzerinde ayrı ayrı tasarruf edebilme imkanıdır. TMK'da "Aksi belirtilmedikçe" ifadesi yer aldığından yalnız eklenti üzerinde ya da asıl şey üzerinde tasarrufta bulunulabilmesi mümkündür. Ancak KMK md.6/f.4 hükmü ile eklentinin kaderi bağımsız bölüme bağlandığından yani eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulduğundan ve bu hüküm emredici nitelikte olduğundan bağımsız bölümden ayrı olarak eklenti üzerinde tasarrufta bulunulması mümkün değildir.

TMK'da eklentinin asıl şeye birleştirme, takma veya başka bir biçimde bağlanacağı, diğer bir ifadeyle eklenti ile asıl şey arasında fiziki bağlantının sağlanabileceği düzenlemesine karşın KMK'da bağımsız bölümün dışında olacağı düzenlendiğinden fiziki bağlantının bulunmaması gerekmektedir.

---

[66] Arıdemir, *"Kat Mülkiyeti I",* 110.

[67] Türk Medeni Kanunu (TMK), Resmî Gazete 24607 (8/12/2001), Kanun No. 4721, md.686.

Eklenti kavramları arasında diğer bir fark ise gerek asıl şey gerek eklentinin niteliğinde karşımıza çıkmaktadır. TMK'da eklentinin bağlı olacağı asıl şey ifadesi ile gerek taşınır gerek taşınmaz mallar ifade edilirken, KMK'da bağımsız bölüme yani taşınmaz mala bağlanacağı ifade edilmiştir. TMK'da eklentinin ancak taşınır mal olabileceği düzenlemesine karşın KMK md.2'de yapılan eklenti tanımı gereği taşınmazların eklenti olabileceği kabul edilmelidir.

Kanaatimizce TMK'ya göre bir şeyin yerel adetlere göre eklenti olarak kabulü mümkün olmasına rağmen KMK'da bağımsız bölüme eklenti olarak özgülenmeyen yerlerin ortak yer olduğu kabul edildiğinden açıkça eklenti olduğu belirtilmemiş ise eklenti olduğu kabul edilemeyecektir.

Bütünleyici parça ifadesi KMK md.6/f.1'de yer almıştır. TMK md.684'e göre ise bütünleyici parça, "Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır".[68] Eklentilerin bağımsız bölümün bütünleyici parçası olarak nitelendirilmesi öğretide eleştirilmiştir.[69] Uygulamada ise Yargıtay, eklentilerin bağımsız bölümlerin bütünleyici parçası sayılacağını kabul etmektedir.[70]

2.3.2 Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma İçin Zaruri Olma

KMK md.4/f.2'de belirtilen kullanma, korunma ve faydalanma kavramlarının tanımı bulunmamaktadır. Yalnızca kullanma hakkının kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla, paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları olduğu düzenlenmiştir. KMK'da yapılan bu tanım sebebiyle kullanma ve yararlanma hakkının birbirinden

---

[68] TMK, md. 684/2.

[69] Oğuzman, vd., "*Eşya Hukuku*" 700; Ayan, *"Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)",* 453;

Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 39; Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)",* 16; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar*)", 446; Sirmen, *"Eşya Hukuku",* 509; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 457.

[70] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/3618, K.2018/5453, T.10.09.2018,

www.kazanci.com.tr. [04.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2000/8220, K.2000/9890, T.03.01.2000, www.kazanci.com.tr. [04.09.2023].

ayrıştırılması pek mümkün olmamaktadır. KMK'da yeterli açıklık olmaması ve maliklerin ortak yerlere ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacakları düzenlemeleri sebebiyle, kullanma ve yararlanma kavramlarının tespiti için TMK hükümlerine başvurulması gerekmektedir.

TMK md.693/f.1'de her bir paydaşın, diğer paydaşların haklarıyla bağdaştığı ölçüde paylı kullanıp ondan yararlanabileceği düzenlendiğinden, yararlanma ve kullanma kavramlarının ayrı ayrı belirtilmesi sebebiyle farklı kavramlar olduğu sonucuna varılmaktadır. Ancak gerek KMK gerek TMK düzenlemelerinden, bu iki kavramın tanımının yapılmadığı, kesin çizgilerle sınırlarının çizilmediği anlaşılmaktadır. Öğretide, kullanmanın paylı mülkiyet konusu eşyanın amacına ve özüne uygun olarak işletilmesi ve değerlendirilmesi olduğu ifade edilmiştir.[71] Kanun koyucu bu düzenlemeler ile yararlanma ve kullanma kavramlarını ayrı ayrı belirterek, yararlanma kavramını dar anlamda çıkarsamamızı ve kullanmayı içermediği sonucuna ulaşmamızı amaçlamıştır. Zira faydalanmanın unsurları eşyanın kullanılması suretiyle elde edilen yarar olabileceği gibi eşyadan elde edilen hukuki ve doğal ürünler de olabilecektir. Dar anlamda paylı maldan faydalanmadan, maldan elde edilen doğal ve hukuki ürünlerden yararlanma anlaşılmaktadır.[72]

KMK düzenlemesinde ortak yerlerden faydalanmaya, bu yerlerden hukuki ve doğal ürünler elde edilmesi, çatı veya dam teraslarının reklam amacıyla kiralanması neticesinde kira geliri elde edilmesi veya bahçeye ekilen meyve ağaçlarından elde edilen meyveler örnek olarak verilebilir.

KMK düzenlemesi nazara alınarak kullanma amacıyla belirlenen ortak yerlerin, bağımsız bölümlerin amacına ve niteliğine uygun olarak işletilmesi ve değerlendirilmesi neticesinde maliklerin yaşamsal faaliyetlerini kolaylaştırdığını söylemek mümkündür. KMK md.16'da maliklerin genel kömürlük, çamaşırhane gibi yerlerde aksine sözleşme bulunmadığı takdirde kullanma hakkının arsa payları

---

[71] Abdülkadir Arpacı, *"Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim"* (İstanbul: Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., 1990), 7; Hatemi vd., *"Eşya Hukuku*", s.106.

[72] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 364; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 326; Mehmet Ayan, "*Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)",* 84; Ürem, *"Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular"*, 119.

oranında olduğu düzenlemişse de kullanma hakkı yönünden kiriş, kolon, genel giriş kapıları gibi yerlerde böyle bir düzenlemeye gidilmediği görülmektedir. Gerçekten kiriş, kolon, genel giriş kapıları gibi yerlerde kat maliklerinin kullanma hakkı bölünebilir nitelikte olmadığından, maliklerce bu yerlerin payları oranında kullanılması mümkün değildir.

Kullanma ile ilgili açıklamalar neticesinde bir örnek ile özetlemek gerekirse, kullanma amacı gözetilerek asansörün ya da merdivenin ortak yer niteliğinde olduğunu, asansörün kullanımı malik ya da hak sahibine geniş anlamda fayda sağlamasına rağmen, bu faydayı ürün olarak nitelendirememekle birlikte yaşamsal faaliyetini kolaylaştırdığını söyleyebiliriz.

KMK md.4/f.2'de korunma kavramı ortak yerlerin unsurlarından biri olarak belirtilmesine rağmen bu hükümde herhangi bir açıklama yer almamıştır. TMK md.693 düzenlemesinde ise "korunmadan" farklı olarak "koruma" ifadesi yer almış olup bu hükümde de herhangi bir açıklama yer almamıştır. Ancak "koruma" ifadesiyle paydaşların eşyayı tehlikelere karşı savunması, "korunmadan" ise gerek paydaşların kendilerinin gerek malın tehlikelere karşı savunulması sonucunu çıkartmak gerekir.[73] TMK'dan farklı bir ifade ile KMK'da "korunma" olarak zikredilmesinin hem ana gayrimenkulün hem de maliklerin tehlikeye maruz kalmasının önlenmesi amacı güttüğünü düşünüyoruz. KMK düzenlemesi ile ana gayrimenkulün korunması için zaruri olan ortak yerlere taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile çatıyı, maliklerin korunması için sığınaklar ile mevcudiyeti halinde kurulan kameraları, plaka tanıma sistemini örnek gösterebiliriz.

Bu unsurlar tarafımızca ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Sebebi ise, tez konumuz olan ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı talebinde bulunabilmek için öncelikle yerin ortak yer olup olmadığının tespitinin zorunluluğudur. Kanunun md.4/a, b, c bentlerinde her halde ortak yerler sayıldığından bu yerler üzerinde maliklerin ihtilafa düşmeleri sık görülmez. Gerçekten kiriş, kolon, merdiven, asansör, genel giriş kapısı gibi yerlerin ortak yer olmadığını ileri sürmenin hem mantığı hem hukuki dayanağı yoktur. Ancak bu yerlerin dışında kalan yerlerin niteliğinin

[73] Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim",*

23; Aynı yönde bkz. Arıdemir, *"Kat Mülkiyeti I",* 123.

belirlenmesinde bu denli bir kesinlik bulunmamaktadır. Örnek olarak bahçeyi ele aldığımızda, kanunda bahçenin niteliğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı görülmektedir. Şu hâlde bahçeyle ilgili bir ihtilaf doğduğunda bahçenin niteliğini hâkimin belirlemesi gerekmektedir. Hâkim tarafından bahçenin eklenti olarak tahsis edilip/edilmediği araştırılmalı, eklenti olarak tahsisi kayıtlarda yer almadığında ise niteliğinin ortak yer olduğuna karar verilmelidir.

Bahçenin ortak yer olarak onaylı projede belirtilmesine rağmen bahçeye ancak bağımsız bölümden geçilmek suretiyle ulaşılması durumunda bahçenin niteliğini belirlemek gerekecektir. Bağımsız bölümden geçilmek suretiyle ulaşılan bahçenin ortak yerin ortaklaşa kullanma unsurunu karşılamaması sebebiyle bu yerin ortak yer olmadığı, bağımsız bölümün eklentisi olup olmadığı sorunu karşımıza çıkar.

Öncelikle KMK md.4 düzenlemesinin ortak yerlerin belirlenmesinde bütün olarak değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmeliyiz. KMK md.4/f.1 düzenlemesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği düzenlendiğinden ve onaylı projede bahçenin ortak yer olarak belirlendiği göz önüne alındığında, bahçeye ulaşabilmenin herhangi bir önem arz etmediği, maliklerin kullanım imkânı olmamasına rağmen, buranın ortak yer niteliğinde olduğu sonucuna varılması gerektiğini ifade etmeliyiz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLER ÜZERİNDEKİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları

KMK md.16/f.1 hükmünde kat maliklerinin "kullanma hakkına" sahip olduğu hükmü ile paylı mülkiyete ilişkin TMK md.693/f.1 düzenlemesi birlikte değerlendirildiğinde bir kat malikinin, mülkiyet hakkına sahip bulunduğu bağımsız bölümün karşılığı arsa payı oranı ne kadar ise ortak yerler üzerinde sahip olduğu kullanma hakkının da o kadar olduğu sonucuna varılmaktadır.[74] Yargıtay kararlarında "Kat maliklerinden her birinin anataşınmazın ortak yerlerini kullanma ve bu yerlerden yararlanma hakkı olduğu" ifade edilmiştir.[75]

Kat maliki, kullanma hakkı kapsamında ortak yerleri kendisi kullanabileceği gibi bağımsız bölümünden herhangi bir suretle üçüncü kişinin faydalanmasına imkan tanıyarak, üçüncü kişinin ortak yerleri kullanmasını sağlayabilir.[76] Bu durumda o kimse, malikin arsa payı oranında sahip olduğu hakkını kullanmak yetkisini haizdir. TBK md.299 hükmü gereği kira sözleşmesi ile kiracı bir şeyi kullanma ve ondan faydalanma imkanı elde etmektedir. Bu düzenlemenin KMK'daki karşılığı ise bağımsız bölümün kullanılmasıyla birlikte eklentilerinin ve ortak yerlerin de kullanılabilecek olmasıdır. Nitekim KMK md.6/f.4'te "Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de

---

[74] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 734; Gürsoy vd*., "Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 452*;* Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 459 – 472.

[75] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2002/7549, K.2002/7952, T.11.9.2002, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2002/7459, K.2002/8675, T.24.9.2002, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.1982/10047, K.1982/10106, T.15.11.1982, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023].

[76] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2013/18679, K.2014/3477, T.27.2.2014, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2010/3736, K.2010/9288, T.21.6.2010, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023];

kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış vaya kiralanmış" olacağı düzenlenmiştir.[77] Bu doğrultuda, ortak yerler üzerinde kullanma hakkına sahip olan kiraya veren malikin bağımsız bölüm üzerindeki kullanım hakkını vermesi ile ortak yerlerdeki hakkı da izafeten kiracı tarafından kullanılacağından, diğer bağımsız bölümlerin malikleri bu kullanımı engelleyemeyecektir. Kullanma hakkı doğrudan KMK hükmüne dayanmakla birlikte ortak yer ile bağımsız bölüm arasında eşyaya bağlı bir borç ilişkisi bulunduğundan[78] katlanma borcu altındaki diğer kat maliklerinin, kiracıların da ortak yer ve tesisleri kullanmasını ve bu yerlerden yararlanmasını engellemesi de mümkün olamayacaktır.[79]

KMK md.16/f.1 gereği ortak yerlerle ilgili düzenlemelerin hukuki temelini oluşturan paylı mülkiyet hükümlerinin kısaca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Paylı mülkiyete ilişkin düzenlemeler TMK md.688-700 arasında yer almaktadır. Paylı mülkiyette paydaşların kullanma haklarına md.693'te yer verilmiştir. TMK md.693 uyarınca paydaşlar birbirlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı malı kullanır ve ondan yararlanırlar.

KMK md.16/f.1 hükmünde ise ortak yerlerden yararlanma ve ortak yerleri kullanma oranı daha somut ifade edilmiştir. KMK düzenlemesine göre kat maliki arsa payı oranında ortak yerden yararlanıp, ortak yeri kullanabilir. Yargıtay kararlarında kat malikinin, arsa payı oranını aşmamak kaydıyla, diğer maliklerin rızasına gerek olmadan çatıya güneş enerjisi sistemi kurabileceği ya da televizyon anteni yerleştirebilecceği kabul edilmiştir.[80]

---

[77] KMK, md.6/f.4.

[78] Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 508; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 458; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* s.452

[79] Aybay/Sanal, "*Kat Mülkiyeti Kanunu*", 42; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2001/5323, K.2001/5591, T.4.6.2001, www.kazanci.com.tr. [10.09.2023] Aksi görüş ilişkin bkz. Şengül, *"Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı",* 359.

[80] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2002/8982, K. 2002/10113, T.21.10.2002,

TMK md.689/f.1 uyarınca paydaşlar oybirliği ile karar almaları durumunda kanuni düzenlemelerin aksine, kullanmaya ilişkin farklı düzenlemeler yapabilirler. Bu nedenle TMK md.693 hükmünün emredici nitelikte olmadığını, paydaşların değişik düzenlemelere gidebileceğini ifade etmeliyiz.

KMK md.16/f.2 hükmü ile maliklerin kullanım ölçüsünü değiştirebilmeleri öngörüldüğünden, bu hükmün de TMK md.689/f.1 gibi emredici nitelikte olmadığı anlaşılmaktadır. Bu çıkarım "aksine sözleşme olmadıkça" ifadesiyle KMK md.16/f.2 hükmünün doğal sonucudur. Bu sebeple kat malikleri ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin kanun düzenlemesi dışında bir düzenlemeye gidebilirler. Yargıtay kararlarında ortak yerlerin kullanımı hususunda kat maliklerinin anlaşmalarının, sözleşme ile kanunda belirtilen oran dışında bir oran belirleyebilmelerinin mümkün olduğu ifade edilmektedir.[81] Gerçekten uygulamada TMK md. 689/f.1 ve KMK md. 16/f.2 hükümleri paralelinde, yönetim planı ya da kat malikleri kurulu kararıyla ortak yerlerin kullanımının bir ya da birkaç malike bırakılabileceği kabul edilmektedir. [82]

Buna karşın, bazı ortak yerlerin niteliği gereği, maliklerin ne oranda kullanabileceği tespit edilemez.. Asansör, genel giriş kapısı, merdiven gibi niteliği gereği kat maliklerinin kullanım hakkının bölünemeyeceği ortak yerler için her kat malikinin eşit kullanım ve yararlanma hakkına sahip olacağı, bu yerlerin kullanımının tek bir malike bırakılamayacağı kabul edilmelidir.[83] Bu örneklere kiriş, kolon, perde duvarlar da

---

www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2003/938, K.2003/2286, T.25.3.2003, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023].

[81] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2023/9650, K.2023/12765, T.18.12.2023,

www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2015/18017, K.2016/5958, T. 12.04.2016, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023].

[82] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/4235, K.2019/7317, T.10.12.2019,

www.kazanci.com.tr. [14.09.2023]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2021/568, K.2021/5055, T.7.4.2021, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/4858, K.2016/5340, T.30.3.2016, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2003/1708, K.2003/2586, T.1.4.2003, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023].

[83] Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti", 296;* Şengül, "*Türk Medeni*

dahil edilebilir. Terasın ilk bakışta tüm kat maliklerince eşit olarak kullanılması gerektiği düşünülebilirse de kanaatimizce ortak yerlerden olan terasın kullanımı tüm kat maliklerine arsa payı oranında bırakılabileceği gibi tek bir kat malikine de bırakılabilir. Çatının KMK md.4/c bendi gereği her halde ortak yer sayılacağı düzenlenmişse de bir ortak yerin her halde ortak yer sayılması kullanımın bir kat malikine bırakılmasına engel teşkil etmeyeceği gibi kullanımın bir kat malikine bırakılması da ortak yer niteliğini değiştirmeyecektir.[84]

Her kat maliki, diğer kat maliklerinin de arsa payı oranında malik bulunduğu ortak yerlerde KMK hükümleriyle düzenlenen yükümlülüklere uymalıdır. KMK'da yükümlülüklere ilişkin getirilen hükümler yalnız kat maliklerine değil aynı zamanda kat maliklerinin bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalananlara da

---

Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi", 351; Sirmen, *"Eşya Hukuku*", 522; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 472*;* Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 734; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* s.452; Galip Esmer, *"Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili",* (Ankara: Şark Matbaacılık, 1967), 168.

[84] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2003/3163, K.2003/4144, T.20.5.2003,

www.kazanci.com.tr. [11.09.2023] "*Ortak yerlerin kullanımının kat maliklerinden birine özgülenmesi onu ortak yer olma niteliğinden çıkarmaz. Somut olayda, davalının teras katta yer alan 13 nolu bağımsız bölümünün ön ve arka cephelerindeki ortak yer olan terası kullanmış olması bu terasın onarım giderlerinin tamamından sorumlu olmasını gerektirmez.",* Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2000/8852, K.2000/11165, T.24.10.2000, www.kazanci.com.tr. [11.09.2023] *"Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesine göre yönetim tarzını taşınmazın kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer konuları düzenleyen ve kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olan yönetim planı ile ayni hak niteliğinde bir hak ihdas edilemezse de, imar mevzuatına göre ortak yer olarak kalması zorunlu bölümler dışında olan yada niteliği icabı kat maliklerinin yoğun bir biçimde kullanmaların söz konusu olmayan bir ortak yerin kullanımının ortak yerin ve bağımsız bölümün konumu da dikkate alınarak bir veya bir kaç bağımsız bölüme bırakılmasına olanak vardır. Somut olayda dava konusu terasa ancak 15 numaralı bağımsız bölüm içerisinden ulaşılabilmesi nedeniyle tahsiste bir gereklilik de mevcut olduğu gibi kullanmanın belli bir bağımsız bölüme bırakılması diğer bağımsız bölümleri kat mülkiyetinin doğurduğu haklarla bağdaşmayacak nitelikte bir yükümlülükle kayıtlı da kılmamaktadır."*

uygulanacaktır. Bu sebeple kat maliki ya da onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin KMK ile düzenlenen yükümlülüklere aykırı davranmak suretiyle diğer maliklerin ortak yerler üzerindeki kullanma ve yararlanma haklarını ihlal etmesi durumunda, gadre uğrayan her kat maliki ihlale son verilmesi isteminde bulunabileceği gibi ayrıca bir zarara uğraması durumunda tazminat isteminde de bulunabilir. Bu doğrultuda malik öncelikle kat malikleri kuruluna gidebileceği gibi ihlalin niteliğine göre kat malikleri kuruluna başvurmadan hakimin müdahalesini isteyebilir.

3.2. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Yükümlülükleri

Bir kimse lehine tanınmış bir hakkın, hangi şartlarda kullanılacağının ve sınırlarının ne olacağının belirlenebilmesi için bazı yükümlülükler ve sınırlamalar getirilebilir. Bu sebeple, KMK ile bağımsız bölüm maliklerinin uymaları gereken genel ilkeler, mezkûr Kanun'un md.18/f.1 ile düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca;

> *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.*[85]

Kat malikleri için getirilen bu yükümlülüklere oturma hakkı sahipleri, kiracılar ve bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar da uymak zorundadır. Bu kişilerin yükümlülüklerine uymamaları halinde kat maliki de bu kişilerle birlikte sorumlu tutulmuştur.[86] Konu başlığında da ifade edildiği üzere kat maliklerinin yükümlülükleri ortak yerler ile sınırlı olarak incelenmiştir.

3.2.1. Ortak Yerleri Kullanırken Doğruluk Kaidelerine Uymak

KMK md. 18'de belirtilen doğruluk kaidelerinden anlaşılması gereken Türk Medeni Kanunu md. 2'de belirtilen dürüstlük kuralıdır. Bu doğrultuda kat malikleri, kat

[85] KMK, md.18/f.1.

[86] Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 453, Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku",* 737; Ertaş, *"Eşya Hukuku"*, 473.

mülkiyeti hukukundan kaynaklanan hakları kullanırken ve yükümlülüklerini yerine getirirken dürüstlük kurallarına riayet etmek zorundadır.

KMK md.18 hükmünde doğruluk kaiderine uyma yükümlülüğüne ilişkin bir tarif verilmemiştir. Öğretide bir görüşe göre bu yükümlülük uyarınca kat malikinin ortak yerleri kullanırken dürüst, makul ve namuslu bir kimseden beklenen davranışı sergilemesi gerektiği ifade edilmiştir.[87]

Kat malikinin dürüstlük kuralına uygun davranıp davranmadığı somut olayın özelliklerine göre belirlenecektir. Hakim bu belirlemeyi yaparken kat maliklerinin birbirleriyle olan ilişkileri, yapının bulunduğu yer, sosyal çevre gibi hususları dikkate almalıdır.[88] Örnek vermek gerekirse, her bir kat maliki ortak gider ve avanstan payına düşeni zamanında ödemeli ve ana taşınmazın faaliyetlerinin aksamasına sebebiyet vermemelidir.

KMK md.23/f.1 uyarınca;

> *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.*[89]

Bu hükmün kıyasen ortak yerler üzerinde de uygulanacağı kanaatindeyiz. Zira kanun koyucu, paylı mülkiyet hükümlerine tabi olan ortak yerlere nazaran bağımsız bölümlerdeki hak ve yetkilerin daha geniş olmasına rağmen müsaade etmeyi şart koşmuşsa, diğer kat maliklerinin de ortak yerlerden yararlanma hakkı düşüldüğünde, ortak yerler için bu müsaadenin verilmesi gerektiği sonucu çıkarılmaktadır.

---

[87] Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 648.

[88] Karabay, *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları",* 41; Aksan Nar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 149.

[89] KMK, md. 23/f.1.

Örnek olarak bahçenin belirli bir kısmında kullanımın maliklerden birine bırakılmış olduğunu varsayalım. Diğer maliklerden birinin bağımsız bölümünde meydana gelen hasarın onarımı için bahçenin bu bölümünden geçilmesi gerekiyorsa kullanımı kendisine bırakılan malik müsaade verme mecburiyeti altındadır. Aksine hareket ederek müsaade vermemesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder.

3.2.2. Birbirlerini Rahatsız Etmemek

Rahatsızlık, kişiye göre farklı algılanıp yorumlanabilen bir kavramdır. Kanun hükmünde "rahatsız etmeme" kavramı ile neyin amaçlandığı, hangi ölçütlerin esas alınması gerektiği ifade edilmemiştir. Bunun için her somut olayda konunun objektif bir ölçü baz alınarak değerlendirilmesi gerekir. Örnek olarak, taşınmazın bulunduğu yerin sanayi içerisinde olması ortaya çıkan gürültünün yerleşim yerine nazaran daha fazla olacağı ve diğer maliklerin tahammül sınırlarının daha yüksek olması beklenir.[90] Bu doğrultuda kat malikleri tahammül sınırının aşılmaması kaydıyla, hayatın olağan akışında meydana gelen koku, gürültü ve benzeri durumlara karşılıklı olarak katlanmakla yükümlüdür.[91]

Bu hususta komşuluk hukukuna ilişkin TMK md.737 hükmünün de dikkate alınması gerekmektedir. "Hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek" yasaklanmıştır.[92] Kat

---

[90] Sirmen, *"Eşya Hukuku",* 485 vd; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 600.

[91] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2001/8893, K.2001/10687, T.22.11.2001, www.kazanci.com.tr. [17.10.2023]. *"Apartmanda kat maliki ve diğer sakinlerin, hayatın olağan akışı içerisindeki ses ve eylemlerinden tahammül sınırlarını aşmayan gürültü, koku ve benzeri durumlara karşılıklı olarak katlanmaları gerekir. Bu bağlamda müzik aletleri ve diğer teknik araç ve gereçlerin kullanımından doğan makul düzeydeki gürültülerden rahatsız olunduğu iddia edilemez. Davaya konu piyanonun çıkaracağı sesin üst ve alt katlarda bizatihi duyulmuş olması rahatsızlık verildiği anlamına gelmez ve rahatsızlık, kişiye göre farklı algılanıp yorumlanabilen bir kavram olup, konunun objektif bir kıstas ve ölçü boyutlarında değerlendirilip nitelendirilmesi gerekir."*

[92] KMK md.737/f.2

maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülüğü ile ilgili olarak KMK'da özel hüküm bir bulunmaması halinde, TMK'nın genel hüküm niteliğindeki md.737 uygulanacaktır. Bu hükme aykırılık halinde rahatsız olan her bir kat maliki, hakimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir.[93]

Özellikle katlarda onlarca bağımsız bölümün yer aldığı sitelerde çöplerin toplanıp atılması büyük önem arz etmektedir. Bu problem sıklıkla çöplerin akmayacak şekilde poşetlere konulmak suretiyle ve belirli saat aralığında, kapı önlerine konularak toplanması ile çözülmeye çalışılmaktadır. Kat malikleri ya da herhangi bir suretle bağımsız bölümden faydalanan kişiler tarafından çöplerin gelişi güzel, akacak şekilde veya belirlenen saatlere uyulmaksızın, uzun saatler ortak yerlerde kalacak şekilde konulması sebebiyle etrafa kötü kokuların yayılacağı izahtan vareste olup bu kişilerin çöpleri bu şekilde koyması durumunda diğer daire sakinlerini rahatsız edeceği kuşkusuzdur. Bu takdirde rahatsız olan sakinler hakimin müdahalesini isteyebilecektir. Ortak yerlerde hayvan beslenmesi durumunda da kat malikleri bundan rahatsızlık duyabilir. Bu duruma en somut örnek terasta güvercin beslenmesi ya da bahçede kedi veya köpek beslenmesidir. Hayvan besleyen kişinin yem haricinde yiyecek bırakması halinde bu yiyeceklerin beklemesi sebebiyle etrafa kötü koku yayabileceği gibi hayvanların bu yiyecekleri başka yerlere taşıması nedeniyle de kötü bir görüntü ortaya çıkabilir. Böyle bir durumdan rahatsızlık duyan kat maliki hakimin müdahalesini talep edebilecektir.

Farklı bir örnek olarak herhangi bir kat malikinin eşyalarını sürekli olarak ortak yer niteliğinde olan merdivenlere koyması durumunda da maliklerin bundan rahatsızlık duyması sebebiyle hakimin müdahalesini isteyebileceklerini ifade etmek gerekir.

3.2.3. Birbirinin Haklarını Çiğnememek

Anataşınmaz üzerinde yer alan bağımsız bölümün maliki olan kimseler, bağımsız bölümlerini ve eklentileri ile anataşınmaza ait ortak yerlerini kullanırken diğer kat

[93] Germeç, *"Kat Mülkiyeti Hukuku",* 311; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 737; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 473-474*;* Yargıtay 18.HD, E.2012/4472, K.2012/6369, T.28.5.2012, www.kazanci.com.tr. [14.11.2023]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2005/1176, K.2005/3027, T.31.03.2005, www.kazanci.com.tr. [17.10.2023].

maliklerinin haklarını gözetmelidir. Aksi bir durum ise gerek Türk Medeni Kanunu md.2 gerekse KMK md.18'de yer alan dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edecektir.

Bir bağımsız bölüm malikinin, aksine bir düzenleme olmadığı takdirde, anataşınmaza bağlı bulunan ve her kat malikinin arsa payı oranında hak sahibi olduğu bir otoparkta, sahip olduğu birden çok aracını arsa payını aşacak, diğer kat maliklerinin buradan yararlanmasını engelleyecek ve haklarını çiğneyecek şekilde park etmesi halinde diğer kat maliklerince müdahalenin önlenmesi davası açılabilecektir.[94] Otoparkın yanı sıra terasın da arsa payı aşılacak surette kullanılması bu yükümlülüğün ihlaline örnek olarak verilebilir. Gerçekten de günlük hayatta, bir kat malikinin evde kullanmadığı eşyaları terasa koymak suretiyle diğer kat maliklerinin terası kullanmasını engelleyecek ve onların haklarını çiğneyecek şekilde kullandığı görülmektedir.

Yargıtay, tüm kat maliklerinin ortak yerlerden olan çatıdan yararlanma ve kullanma hakkı olduğunu belirterek çatıya çıkılan merdiven boşluğuna kilitli ferforje demir kapı konulmak suretiyle gerçekleşen müdahe neticesinde diğer kat maliklerinin yararlanmasının engellendiğine ve müdahalenin önlenmesi gerektiğine hükmetmiştir.[95]

3.2.4. Yönetim Planında Yer Alan Hükümlere Uymak

KMK md.28/f.1 gereği "Yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğundan, tüm kat malikleri, yönetim planında yer alan ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olmayan hükümlere uymakla yükümlüdür". KMK md.28/f.4 hükmü uyarınca "Yönetim planı ve bunda yapılacak değişiklikler kat malikleriyle birlikte külli ve cüzi haleflerini" bağlayacaktır.[96] Kira sözleşmesi gibi kişisel hak tesis eden bir sözleşmeye dayanarak bağımsız bölümü kullananlar ile oturma hakkı sahiplerini veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak

[94] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 734; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 522; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2003/258, K.2003/1716, T.10.3.2003, www.kazanci.com.tr. [17.10.2023].

[95] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2012/4224, K.2012/5967, T.21.5.2012, www.kazanci.com.tr. [17.10.2023].

[96] KMK md.28/f.4.

faydananları da kapsam içine almak gerekliliği KMK md.28/f.4 yanında KMK md.18/f.2 hükmünün de sonucudur.

Kanunların emredici hükümlerine, kişilik haklarına aykırı maddeler yönetim planına eklenemeyeceği gibi her nasılsa eklenmiş olması halinde ise bu maddeler geçerli olmayacak ve bu hükümlere uyma yükümlülüğü doğmayacaktır.[97] Herhangi bir kat malikinin genel giriş kapısını ya da merdivenleri kullanmayacağına dair bir düzenleme yer alması durumunda bu hakkı kısıtlanan kat malikinin bu hükme uyma yükümlülüğü bulunmayacaktır.

Yönetim planına uyma yükümlülüğünün en somut örnekleri, kat maliklerince ortak yerlerde hayvan beslenmesinin yasaklanmasına karşın bu yükümlülüğe uyulmaması, antenlerin yalnızca çatıya konulacağına ilişkin düzenlemelere aykırı davranışlar sergilenmesi, evde gerçekleştirilecek tadilat ya da onarımların belli bir saatte gerçekleştirileceği düzenlenmesine rağmen bu saatlere uyulmaması, dışarıdan gelen misafirlerin araçlarını otoparka park etmesi yasaklanmasına rağmen kat maliki ya da sakinlerin misafirlerinin araçlarını otoparka çektirmesi verilebilir.

3.2.5. Anataşınmazın Bakım, Mimari Durumu ile Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Borcu

KMK md.19/f.1 uyarınca "Her kat maliki, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya" mecburdur.[98] Kanunun mezkûr maddesi uyarınca kat maliklerine bakım borcu ve koruma borcu olarak iki çeşit borç yüklenmiştir. KMK md.18/f.2'de "Bağımsız bölümlerdeki kiracılar ve oturma (sükna) hakkı sahipleri veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananların da bu yükümlülüğe uymak zorunda" olduğu belirtilmiştir.[99]

---

[97] Şengül, *"Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı",* 358; Germeç, *"Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 720.

[98] KMK md.19/f.1.

[99] KMK, md. 18/f.2.

KMK md.19/f.1'de düzenlenen bakım borcundan kastedilen, kat malikinin kendi bağımsız bölümüne karşı yaklaşımını ortak yerler üzerinde de sergilemesidir. Diğer bir anlatımla kat malikinin bağımsız bölümünde gerçekleşen bir arızayı vakit kaybetmeksizin giderdiği gibi ortak yerler üzerinde meydana gelen bir arızayı da hemen gidermesi beklenir. Aynı doğrultuda kendi bağımsız bölümüne bir zarar vermemek için azami dikkat ve özeni gösteren malikin ortak yerler üzerinde de bu dikkat ve özeni göstermesi beklenir.

Yargıtay emsal bir kararında ortak yer niteliğindeki terastaki duvarı yıkmak, terasa çöp dökmek, odun koymak suretiyle gerçekleştirilen eylemin KMK md.19/f.1 hükmüne aykırılık teşkil ettiğine ve bu nedenle müdahalenin önlenmesine dair verilen kararı onamıştır.[100]

Kat Mülkiyeti Kanunu md.19/f.1'de düzenlenen bir diğer yükümlülük ise kat maliklerinin anataşınmazı koruma borcudur. Buna göre kat malikleri anataşınmazın gerek mimari durumu gerekse güzelliğini ve sağlamlığını korumakla yükümlüdür.

Her ne kadar onaylı projeye ve tüm kat maliklerinin uymakla yükümlü olduğu imar mevzuatına aykırı olarak yapı yapılamayacağı ve ortak yerlerin niteliğinin değiştirilemeyeceği açık olsa da anataşınmazın onaylanmış mimari projesine aykırı olarak inşa edilen bir yapı bulunması halinde kat maliklerinden her biri, anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesine müracaat ederek yapının projesine aykırılığın tespiti ile bu aykırılığın projeye uygun hale getirilmesini isteyebilir.

Yargıtay, anataşınmazın ortak yerine gelecek ve diğer kat maliklerinin manzarasını etkileyecek biçimde balkona güneşlik monte edilmesini[101] apartmanın ortak yeri olan bahçe kısmına bakan duvara ve yere sabit şekilde monte ederek pergole yapılmasını[102],

---

[100] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2019/5468, K.2020/1665, T.8.6.2020, www.kazanci.com.tr. [19.10.2023].

[101] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/1785, K. 2017/5060, T.6.6.2017, www.kazanci.com.tr. [19.10.2023].

[102] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/2928, K. 2018/3448, T.7.5.2018, www.kazanci.com.tr. [19.10.2023].

bağımsız bölümden bahçeye kapı açılmasını[103], apartmanın merdiven boşluğunun daraltılarak bağımsız bölüme ait alanın genişletilmesi ile dış duvarının delinerek kamera yerleştirilmesinin[104] mimari durumun korunması yükümlülüğüne aykırılık teşkil ettiğine hükmetmiştir.

> *Mahkeme tarafından delillerin değerlendirilmesi neticesinde mimari projeye aykırılıkların varlığı tespit edilmişse, ancak bu aykırılıkların giderilmesi halinde yapının statiğinin bozulması, sağlamlığının zarara uğraması ihtimali kuvvetliyse mahkeme yalnızca ana taşınmaza zarar vermeyecek nitelikteki projeye aykırılıkların giderilmesine karar verebilir. Baştan mimari projeye aykırı şekilde inşa edilen yapılarda, sonradan projeye uygun hale getirmek için yapılacak çalışma yapı statiğini bozacak nitelikte olabilir veya yapının önemli bir kısmının yıkılmasını gerektirebilir.*[105]

Kat maliklerinin uyması gereken diğer yükümlülükler ise, anataşınmazın güzelliği ve sağlamlığını korumaktır.

Anataşınmazın güzelliğinden kastedilen, içerisinde bağımsız bölümlerin bulunduğu bir yapının dışarıdan bakıldığında bir bütünlük ve ahenk arz etmesidir. Bağımsız bölümlerinin aynı renk ve aynı materyalden oluşan pencerelere sahip olacağı kararlaştırılarak yapının inşa edilmesine karşın kat maliklerinden birinin bağımsız bölüm penceresini buna aykırı olarak değiştirmesi halinde anataşınmazın güzelliğine aykırı davrandığı düşünülebilir.

Diğer yandan kat malikleri, içerisinde bulundukları anayapının sağlamlığını korumakla yükümlüdür. Bu yükümlülükle kat maliklerine yükletilen borç anayapıya zarar vermemek, anayapıya gelecek zararları önlemek ve anayapının zarar görmesi halinde bunun derhal onarımının sağlanmasıdır.

---

[103] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 1996/18-467, K. 1996/679, T. 9.10.1996, www.kazanci.com.tr. [19.10.2023].

[104] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 2021/3881, K. 2021/8396, T.7.6.2021, www.kazanci.com.tr. [19.10.2023].

[105] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2020/1995, K.2020/2492, T.6.7.2020, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023].

Yargıtay, anayapının depreme karşı güçlendirilmesi talebi ile açılan davada yerel mahkemece verilen red kararının, kat maliklerinin anayapıyı korumakla yükümlü olmaları nedeniyle bozulmasına karar vermiştir.[106] Başka bir kararında ise çatı katına kömür konulmasının binaya zarar vereceği tespit edildiğinden, konulan kömürün kaldırılmasına ilişkin yerel mahkeme kararını onamıştır.[107]

3.2.6. Anagayrimenkulün Ortak Yerlerinde İnşaat, Onarım, Tesis ve İlaveler Yaparken Belirlenen Yükümlülüklere Uymak

Daha öncede belirtildiği üzere her kat maliki, ortak yerlere ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktir.

Kat malikleri ortak yerlere ilişkin olarak imar yasalarına ve projeye uygun dahi olsa değişiklik veya ilave yapmak istiyorlarsa 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu md.19/f.2 uyarınca kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızasını almalıdır. Diğer bir deyişle tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunmadığı takdirde bir kat maliki, ortak yerlerde inşaat, onarım ve değişiklik yapamayacaktır.

YHGK bir kararında KMK md.19 gereği aranan beşte dört çoğunluğun esaslı proje değişikliğini gerektirmeyen basit tamirat ve tadilat işleri için öngörüldüğünü

---

[106] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2019/6419, K. 2020/2528, T.7.7.2020, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023]. *"Kat Mülkiyeti Yasası'nın 19. maddesine göre, kat maliklerinin anayapının sağlamlığını korumakla yükümlü olmalarına ve yargılama sırasında düzenlenen bilirkişi raporunda da haricen düzenlenen raporlardaki belirlemelere paralel biçimde, yapının mevcut durumu itibariyle zemin taşıma gücü bakımından yetersiz olduğu saptanmış bulunmasına göre, öncelikle bilirkişi kurulundan bu yetersizliğin giderilebilip giderilemeyeceği, giderilebilecek olması halinde ne tür iş ve işlemlerin, nasıl ve hangi yöntemle, ne kadar zamanda ve ne miktar masrafla yapılması gerektiği, bu iş ve işlemler sırasında alınması gereken tedbirler olup olmadığı hususlarında ayrıntılı ek rapor alınması, gerekmesi halinde proje hazırlatılıp onaylanmasından sonra var olan yetersizliği giderecek çalışmanın yapılmasına karar verilmesi gerekirken karşı davanın reddine karar verilmesi doğru değildir."*

[107] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.1974/1930, K.1974/7808, T.1.4.1974, sayılı kararı için bkz. Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 384

belirterek, onaylı projede esaslı bir değişiklik yapılmasını gerektiren işlerde tüm kat maliklerinin oybirliğinin aranması gerektiğine hükmetmiştir.[108]

Örnek vermek gerekirse, kat malikleri sığınağa inşaat yaparak yönetim ofisi olarak kullanamayacaktır. Mimari projede bulunmamasına rağmen bahçeye arıtma tesisi kurulması durumunda KMK md19/f.2 ihlal edilmiş olacaktır.[109]

Yargıtay, yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararıyla bir kısım ortak yerlerin kullanımının bırakılabilmesi mümkün olsa bile ortak yer olma niteliği ortadan kalkmayacağı için bu yerlerde yapılacak inşaat, tesis veya niteliğinin değiştirilmesinin tüm kat maliklerinin hakkı ve yetkisi dahilinde olduğuna hükmetmiştir.[110]

Ortak yerlerde meydana gelen bir hasarın yahut bozukluğun anayapı, anayapı içerisinde yer alan "Bağımsız bölüm veya bölümlere zarar verdiğinin ve bunun acilen onarılması gerektiğinin mahkemece tespit edilmesi halinde" her bir kat maliki, diğer kat maliklerinin rızasına gerek duymaksızın mimari proje ve onaylı imar planı uyarınca zorunlu onarım yapabilecektir.[111]

3.2.7. Ortak Yerlere İlişkin Giderlere Katılmak

Anagayrimenkulün yönetimi ve ortak giderlerin korunması, bakımı, onarımı, ortak tesislerin işletilmesi ve genel hizmetlerin yürütülebilmesi için bazı harcamalar yapılması gerektiği kuşkusuzdur. İşbu genel giderlerin ne olduğu, giderler için ödenecek ücret ve bunlara ilişkin avansların ne şekilde toplanacağı, ödemeyenler hakkında uygulanacak müeyyideler Kat Mülkiyeti Kanunu md.20'de açıklanmıştır.

---

[108] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/20-1996, K. 2022/5, T.18.1.2022, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023].

[109] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2019/6419, K. 2020/2528, T.7.7.2020, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023].

[110] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 2021/568, K. 2021/5055, T. 7.4.2021, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023].

[111] Ertaş*, "Eşya Hukuku",* 478; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 341; Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"*, 747 vd.

Günümüzde gerek apartman gerek site şeklinde yapılar inşa edilmekte ve bu yapılar her ne kadar daha konforlu, pratik bir yaşam söz konusu olsa da bu konforun sağlıklı bir şekilde sürmesi için sosyal tesis, havuz, spor salonu gibi yerler faaliyetlerini sürdürmekte ve kapıcı, bahçıvan, bekçi gibi müstahdemler bulunmaktadır.

Kat mülkiyeti kurumunda yukarıda örnek olarak verilen faaliyetlerin devam edebilmesi için her ay veya belirli aralıklarla gerçekleştirilmesi gereken ödemelerin maliklerden biri tarafından karşılanabilmesi mümkün değildir. Bu sebepten dolayı, "Kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini gelir ve gider tutarları ile her kat malikine düşecek tahmini miktarı tespit etmeli, kat maliklerince ödenmesi gereken avans tutarlarını belirlediği işletme projesi yapmalıdır".[112] İşletme projesinin kat malikleri kurulunca yapılmamış olması halinde işletme projesi KMK md.37 uyarınca yönetici tarafından yapılacaktır.

Kat maliklerinin giderlere ne şekilde katılacağı KMK md.20/f.1'de düzenlenmiştir.

> *(Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.) 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 işletmegiderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;*
>
> *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.*[113]

Belirtmek gerekir ki, Kat Mülkiyeti Kanunu md.20/f.1 hükmü emredici nitelikte değildir. Bu sebeple, işletme projesi yapılırken maliklerin aralarında başka türlü bir

[112] KMK md.37/f.1.

[113] KMK, md.20/f.1.

anlaşma olup olmadığı araştırılmalı ve başka türlü bir anlaşma olması halinde buna göre avans tutarları belirlenmelidir. Örnek olarak, maliklerin aralarında anlaşarak zemin katta oturan maliklerden asansör bakım ücreti alınmamasının kararlaştırması verilebilir. Ancak böyle bir anlaşma yoksa kat malikinin zemin katta oturması sebebiyle asansör kullanmadığını ve bu sebeple asansörün bakım ve onarım giderlerine katılmayacağını ileri sürmesi mümkün olmayacaktır.

Ortak giderlere ilişkin kat maliklerinden birinin ödeme yükümlülüğüne aykırı davranması halinde, KMK md.20/f.2 uyarınca diğer kat maliklerinden her biri veya kat maliklerini temsilen yönetici bu ortak giderlerin ödenmesi için dava açabilir veya doğrudan icra takibi yapabilir. Keza, payına düşen avans tutarını ödemeyen kat maliki, ilgili madde uyarınca yasal faize ek olarak aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Gecikme tazminatının başlangıç tarihinin hesaplanması ise büyük önem arz etmektedir. Kat maliki, ortak giderin belirlendiği toplantıda hazır bulunmuşsa, kararın kendisine tebliğine gerek olmayıp ortak giderin ödenmesi gereken tarihte ödenmemesi sebebiyle gecikme tazminatı ödeme yükümlülüğü altına girecektir. Toplantıda hazır bulunmayan malikin ise ortak gidere ilişkin alınan kararın kendisine tebliğ edilmesi ile gecikme tazminatına ilişkin yükümlülüğü doğacaktır. Bunların hiçbiri gerçekleşmemişse, diğer kat malikleri ya da yönetici tarafından kendisine karşı açılan davanın dava dilekçesinin ya da icra takibinde kendisine gönderilen ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren gecikme tazminatı hesaplanmalıdır.

3.3. Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Yükümlülüklerine Uyması İçin Yasada Öngörülen Düzenlemeler

3.3.1. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti

KMK md.25 hükmü ile kanun koyucu, kat maliklerinin düzen ve barış ortamı içerisinde yaşamaları için birtakım borç ve yükümlülükler öngördüğü gibi bu borçların yerine getirilmemesi ve yükümlülüklere aykırı davranışlar gerçekleştirilmesi halinde bu ihlali gerçekleştiren malikin mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün diğer kat maliklerine devredilmesi şeklinde bir yaptırım düzenlemiştir.

> *Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için*

çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden istiyebilirler. [114]

Madde lafzından hareketle, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devredilebilmesi için kat malikinin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi gerektiği sonucu çıkarılmaktadır.[115] Kiracının, oturma hakkı sahibinin yahut herhangi bir suretle devamlı şekilde faydalanan kişinin gerçekleştirdiği ihlal nedeniyle KMK md.25 hükmü uygulanamayacaktır.[116] Kat Mülkiyeti Kanunu md.25'de sözü edilen dava ve icra takiplerinin tümünün malik olan kişi hakkında gerçekleştirilmesi gerekir. Yeni malik önceki dava ve takiplerden sorumlu değildir.[117]

Madde lafzından çıkan bir diğer sonuç ise, yalnız kat maliklerinin bu davayı açabilecekleri ve mülkiyet hakkının yalnız kendilerine devrini isteyebilecekleri, üçüncü kişilerin bu davayı açamayacakları ve üçüncü kişilere devrinin istenemeyeceğidir. Kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin yahut devamlı suretle faydalananların, kat malikinin üzerine düşen borçları çekilmez derecede ihlal etmesine rağmen bu davayı açma hakları bulunmamaktadır.

Dava açılmadan önce kat malikleri kurulunda, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerekmektedir. Aksi takdirde dava şartı gerçekleşmediğinden, davanın esasına girilmeden reddine karar verilecektir. Yargıtay bu düzenlemeyle kat

---

[114] KMK, md. 25/f.1.

[115] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 799; Halil Kal, *"Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi"* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2021), 99; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 463.

[116] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.1980/1938, K. 1981/24, T.12.1.1981, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023]; Göknar, *"Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu"*, 140; Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 615;

[117] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1997/2749, K.1997/4904, T.15.05.1997, www.kazanci.com.tr. [21.10.2023].

maliklerine sunulmasındaki amacın, diğer kat maliklerinin de devir isteme hakkını kullanmalarına olanak sağlamak olduğu şeklinde yorumlamıştır.[118]

Kat malikleri kurulunda dava açılmasına ilişkin yeterli çoğunluk ile karar alınmasına rağmen, olumlu oy kullanan maliklerin bu davayı açmak istememesi durumunda diğer kat malikleri davayı açma hakkına sahiptir. Takdir edilen bedelin verilen sürede ödenmesi, belgenin ibrazı ve davanın kabulü halinde hakim, davalının bağımsız bölüm mülkiyetinin, davacı maliklere payları oranında devredilmesine karar verecektir. Hakim kararı ile devir gerçekleşeceğinden hükmen devir ile kazanım sağlanacak ve davacı malikler arsa payları oranında o bağımsız bölüm üzerinde malik olacaklardır.[119]

İhlalin boyutunun, diğer kat malikleri için çekilmez dereceye varması gerekmektedir. İhlalin boyutu hakim tarafından takdir edilecektir. Hakim çekilmezlik halini değerlendirirken, uzun süredir bilinmesine rağmen ses çıkarılmayan sebepler yönünden daha katı davranmalı ve davalı malik yönünden mülkiyetin devamına karar vermelidir.[120]

KMK md.25/f.1'de belirtilen durumlarda, "çekilmezlik" hali mevcut farz edilmektedir. Bu hükme göre;

> *Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:*
>
> *a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;*

---

[118] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2002/10749, K.2002/12058, T.12.12.2002, www.kazanci.com.tr. [22.10.2023].

[119] Jale G. Akipek, *"Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)"*, 2. bs. (Ankara: Sevinç Matbaası, 1973), 72; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 483.

[120] Berna Canan Üner Er, "*Kat Mülkiyetinde Yönetim",* (Kayseri: Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2018) 100; Fatih Kayaduman, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim"* (İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2022), 94; Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"*, 801.

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.[121]

Mahkeme kararına rağmen ihlalin devam ettirilmesinde bir yıl ısrar edilmesi durumunda devir için başkaca bir gereklilik aranmamalıdır.[122]

Yukarıda sayılan durumların gerçekleşmesi halinde tanınan dava açma hakkının ne zaman başladığı ve bu hakkın ne kadar zaman geçmekle sona ereceği KMK md.25/f.4'te düzenlenmiştir.

İlgili kanun maddesi uyarınca;

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer. [123]

Hükümde, belirlenen sürede kullanılmayan dava hakkının, "düşer" ifadesine yer verilmesi nedeniyle, hak düşürücü süreye tabi olduğu anlaşılmaktadır.[124] Sayılan bu durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesiyle birlikte dava hakkı düşecektir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, KMK md.25/f.3,a bendi gereği açılan dava sonucunda yapılan yargılamada, dava aşamasında ödeme yapılması nedeniyle KMK md.25/f.4 gereği davanın reddine karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir.[125]

---

[121] KMK, md. 25/f.3.

[122] Kal, *"Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi"*, 98; Aksan Nar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 156

[123] KMK, md.25f./4.

[124] Aybay/Sanal, *"Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 138; Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 626; Pulak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*,413

[125] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.1999/18-1052, K.2000/10, T.26.1.2000,

Davalı malik, dava süresince bağımsız bölümün mülkiyetini herhangi bir kısıtlamaya tabi olmadan devredebilecektir. Bu takdirde davanın konusuz kalacağı kuşkusuzdur.

Tez konumuz olan ortak yerlere müdahalenin önlenmesine dair mahkemeden karar alınmasına rağmen, müdahaledeki ısrarın bir yıl ve daha uzun bir süre devam etmesi, müdahalede bulunan kişinin kat maliki olması, kat malikleri kurulundan sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak karar alınması ve dava açma hakkının sona ermesinden önce dava açılması halinde, KMK md.25/f.3,b bendi gereği yargılama aşamasında dava sebebinin ortadan kalkmaması durumunda, davalı malike ait bağımsız bölümün mülkiyetinin, davacı maliklerin arsa payları oranında devrine karar verilmesi gerekecektir.

3.3.2. Hakimin Müdahalesi

Kat mülkiyeti ilişkisi içerisinde bulunanlar arasında çıkan anlaşmazlıkların çözülmesi KMK md.33 düzenlemesi ile getirilen özel muhakeme usulü çerçevesinde gerçekleştirilecektir.[126] Hâkimin müdahalesi başlığı ile doğrudan doğruya hâkimin işe el atması anlaşılsa da aslında ifade edilmek istenen dava açılmasıdır. Kanun koyucu burada hâkimin bir an evvel işi sonuçlandırıp karara bağlamasını istediğinden bu kelimeyi kullanmıştır.[127]

Kat malikleri kurulunca alınmış olan bir kararın iptal edilmesi için hâkimin müdahalesi istenebileceği gibi kat maliki ya da bağımsız bölümünden faydalanan kişinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle de hâkimin müdahalesi istenebilir.[128]

Kat malikleri kurulunda alınan kararlara karşı, karara olumlu oy kullanan kat maliklerine husumet yöneltilebileceği gibi KMK md.38 ek fıkra düzenlemesi ile kat maliklerini temsilen yöneticiye de yöneltilebilecektir. Kurul kararları iptal edilinceye

---

www.kazanci.com.tr. [25.10.2023].

[126] Aybay/Sanal, *"Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu",* 166; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 803.

[127] Karahacıoğlu/Altın, "*Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar",* 563; Arcak*, "Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 741.

[128] KMK, md.33/f.1.

kadar geçerli olup[129] kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağladığından, hâkimin iptal kararı geleceğe yönelik sonuç doğuracaktır.

Değişiklik öncesi hükümde kat malikleri kurulu kararlarına razı olmayanların hâkimin müdahalesine başvurabileceği düzenlenmişken, kanuni düzenleme ile hâkimin müdahalesine başvuracak malikin, kat malikleri kuruluna katılan ancak karara katılmayan kat malikinin aykırı oyunu tutanağa şerh düşmesi gerektiği düzenlenmiştir.[130] Aksi takdirde dava açma hakkının olmayacağı kuşkusuzdur.

Kural olarak kat maliki olmayan ve bağımsız bölümde kira sözleşmesine ya da başka bir nedene dayanarak sürekli oturan kimselerin kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açma hakları yoktur.[131] Malik olmayan kişilerin ancak kendi özel çıkar, hak ve yararlarının zedelenmesi durumunda dava açma hakları bulunmaktadır.[132] Örnek olarak ortak yerlerden faydalanmasına son verilmesine dair kurulda alınan karara karşı kiracı, intifa hakkı sahibi ya da devamlı surette faydalanan kişiler dava açabileceklerdir.

---

[129] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/4246, K. 2018/2901 (12.04.2018), www.kazanci.com.tr. [25.10.2023].

[130] Pulak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 478-479; Çakır, *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 425; Aksi yönde bkz. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/2804, K.2017/10438, T. 12.12.2017, www.kazanci.com.tr. [25.10.2023].

[131] Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 169; Mahir Ersin Germeç, *"Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası",* Terazi Hukuk Dergisi 9/100 (2014 Aralık), 203; Necat Kurak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku",* 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 131.

[132] Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti",* 744; aynı yönde bkz. Ahmet Nar, *"Kat Malikleri Kurulu",* 180; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 493; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2011/6531, K.2011/7305, T.16.6.2011, www.kazanci.com.tr. [28.10.2023]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2012/10005, K.2012/14470, T.13.12.2012, www.kazanci.com.tr. [28.10.2023].

Değişiklik öncesinde kurul kararına razı olmayan malik için süre koşulu bulunmazken[133] alınan kurul kararlarının yerine getirilmesinden çok sonra dava açılmasının önüne geçilmesi amaçlanarak süre koşulu getirilmiştir.[134]

Kurula katılan ve aykırı oy kullanan malik, bir ay içerisinde, kurulda hazır bulunmayan malik ise kararı öğrendiğinden itibaren bir ay içerisinde ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde hâkimin müdahalesine başvurmalıdır. Getirilen sürenin hak düşürücü olduğu, süresinde hâkimin müdahalesinin istenmemesi durumunda hâkimin resen bu süreyi kontrol etmesi ve süresinde olmadığı durumlarda davayı esasa girmeden reddetmesi gerekmektedir.

Kat malikleri kurulunda alınan kararlar, malikler ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlayacağından dolayı, kurulda alınan karara karşı dava açma süresi, bağımsız bölüm malikinin değişmesi durumunda eski malik zamanında işleyen dava açma süresi işlemeye devam edecek, yeni malik kalan süre içerisinde dava açabilecektir. Bağımsız bölüm mülkiyetinin el değiştirmesi maliklere yeni bir süre vermemektedir.[135]

Hâkimin müdahalesi öğretide KMK çerçevesinde özel bir muhakeme usulü olarak değerlendirilmiş olup kat malikleri arasında çıkan ihtilafların çözümü için getirildiğinden, anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde dava açılacaktır. Belirtilen yetki ve görev kanunda açık bir şekilde belirlendiğinden bu husus kamu düzeninden sayılacak ve tarafın ilk itirazı olmasa dahi hâkim tarafından resen nazara alınacaktır.[136] Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmamış taşınmazlarda görevli mahkeme genel hükümlere göre belirlenecektir.

---

[133] Aybay/Sanal, "*Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 168; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 492; Pulak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 478.

[134] TBMM, 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun gerekçesi (www.tbmm.gov.tr). [28.10.2023].

[135] Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 479-480.

[136] Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar",* 566; Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 483; Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti",* 754.

Kurul kararların hükümsüz sayıldığı durumlarda malikler, hak düşürücü süreye tabii olmaz.[137] Örnek vermek gerekirse, kurul kararıyla malikin kişilik haklarının ihlali, bağımsız bölümlerin kumarhane olarak işletilmesi, yöneticinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadan seçilmesi gibi kararlar alınması halinde hak düşürücü süre aranmayacağından bu kararlar aleyhine her zaman iptal davası açılabilecektir.[138]

Kurul kararlarının alınması için olumlu oy kullanan malik, bu kararların emredici hukuk kurallarına aykırılık teşkil etmesi durumunda iptal davası açabilecektir.[139]

Öğretide Tekinay'a göre, KMK md.33 yapma veya yapmamaya ilişkin yükümlülüklerin ihlali halinde açılacak davalara ilişkin olup ortak giderlere yönelik değildir.[140] Biz bu görüşe katılmıyoruz. Hâkimin müdahalesi için borç türlerine dair herhangi bir sınırlama getirilmeyip, genel anlatımla borç ve yükümlerin yerine getirilmemesi durumunda başvurulabileceği düzenlendiğinden, yapma, yapmama ya da verme borçlarından herhangi birinin ihlali nedeniyle zarar gören malik hâkimin müdahalesine başvurulabilmelidir.

"Hâkim ilgilileri dinledikten sonra, KMK ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal karar verecektir".[141] Hâkim verdiği kararın yerine getirilmesi için ilgilisine uygun bir zaman verecek ve bunu tefhim veya tebliğ edecektir. Hâkim tarafından verilecek kararlar aleyhine genel kurallar çerçevesinde istinaf yoluna gidilebilmekteyse de temyiz yoluna

---

[137] Sirmen *"Eşya Hukuku"*, 532; Çakır, *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 300; Ekinci, *"A'dan Z'ye Kat Mülkiyeti Hukuku ve Site Yönetimi El Kitabı"*, 260; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 837.

[138] Öğretide bir görüşe göre açılacak davaların hukuki niteliğinin tespit davası olduğu savunulmuştur. Bkz. Üner Er, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim"*, 48; Necat Kurak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 87; Aksan Nar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki* Rejim*"*, 143.

[139] Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)",* 105-106; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 805; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 492.

[140] Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 94-96.

[141] KMK md.33/f.2.

gidilememektedir. Hâkim tarafından verilen sürede kararın yerine getirilmemesi durumunda, kararı yerine getirmeyenler hakkında aynı mahkeme tarafından idari para cezası verilebilecektir. Maddenin son fıkrasında 25.madde hükümlerinin saklı tutulduğu düzenlenmiştir.

3.4. Ortak Yerlere İlişkin Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyenler İçin Yönetim Planında Ceza Koşulu Düzenlenmesi

3.4.1. Genel Olarak Ceza Koşulu

Ceza koşulu TBK md.179-182 arasında düzenlenmiştir. TBK md.179/f.1 uyarınca bir sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi ihtimaline karşılık borçlu tarafından, alacaklıya karşı önceden belirli bir edimin taahhüt edilmesine ceza koşulu denir.[142] Öğretide[143] ve Yargıtay'ın[144] bazı kararlarında edimin ekonomik bir değer taşıması gerektiği ifade edilmekle birlikte bizim de katıldığımız görüşe[145] göre edimin para olarak belirlenmesi şart değildir.

---

[142] Nihat Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"* 2. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), 955; Ali Naim İnan/Özge Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"* 4. bs. (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2014), 564; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2021/8131, K. 2022/2961, T. 30.03.2022, www.kazanci.com.tr. [28.10.2023].

[143] Erol Cansel/ Çağlar Özel "Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu", Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, 2013, 718, https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179446, [28.10.2023] ; Şafak Parlak Börü, *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hakimin Müdahalesi"*, 1. bs., (Ankara: Yetkin Basımevi, 2023), 63.

[144] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.1999/1790, K.1999/2349, T.9.3.1999, www.kazanci.com.tr. [03.11.2023]; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E.2021/2245, K.2021/880, T.29.06.2021 kararında ise edimin parasal bir nitelik taşıması gerektiğine ilişkin ifadeye yer vermemiş olup *"Borçlunun asıl borcunu ilerde hiç veya gereği gibi ifa etmediği takdirde karşı tarafa ifa edilmesi taahhüt edilen bir edim"* olarak tanımlamıştır.

[145] M. Kemal Oğuzman/ Turgut Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, Cilt-2 (İstanbul: Vedat Kitapçılık,2023), 522; Ayan, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 103; Fikret Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 28. bs. (Ankara: Legem Yayınevi,2023), 366; Safa

Ceza koşulunun işlevinin ne olduğu konusunda öğreti ve uygulamada farklı görüşler mevcuttur. Yargıtay'a göre ceza koşulunun iki işlevi olup bunlardan ilki borçluyu, sözleşmeye uygun biçimde ifaya zorlaması[146] diğeri ise "Borcun ihlali halinde borçlu tarafından ödenecek tazminatı önceden ve götürü olarak belirlemektir".[147] Öğretide ceza koşulunun uygulamadaki görüş doğrultusunda her iki işlevi de olduğu ifade edilmiştir.[148]

Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 25. bs. (İstanbul: Beta Yayınevi, 2014), 457; Cevdet İlhan Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi"*, 2. bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 600; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 553; Bilgehan Çetiner/Andreas Furrer/Markus Müller-Chen, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 1.bs., (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 657.

[146] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2023/11-560, K.2024/100, T.14.2.2024,

www.kazanci.com.tr. [25.06.2024]; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2023/11-696, K.2024/23, T.24.1.2024, www.kazanci.com.tr. [25.06.2024]; aynı doğrultuda bkz. Cem Türkoğlu, *"Ceza Koşulu",* 1. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 21 .*"TBK'nın*

180.maddesinin 1.fıkrasında yer alan, alacaklının hiç zarara uğramadığı ihtimalinde dahi ceza koşulu ödemesi gerektiğine dair hüküm, ceza koşulunun ifaya zorlama amacının adeta bir görünümüdür."; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi",* 599; Çetiner vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 657; Parlak Börü, *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hakimin Müdahalesi"*, 90.

[147] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2022/414, K.2023/536, T.31.5.2023,

www.kazanci.com.tr. [03.11.2023].

[148] Ayça Akkayan Yıldırım *"Cezai Şartın İşlevi-Türk ve Amerikan Hukukları Açısından*

Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme", Journal of Istanbul University Law Faculty 61/1-2 (Temmuz 2011), 387; Cansel/Özel, *"Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu-The Penal Clause in Turkish Code of Obligations",* 720; Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 1335; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 565; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi",* 632; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması"*, 525; Aksi görüş için bkz. Hüseyin Can Aksoy, *"Ceza Koşulunun Borçlunun Borca Aykırı Davranıştaki Kusuru İle İlişkisi Nedir?"*Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 24/2 (Aralık 2018), 999-1018, 1004.

Asıl borç ahlaka, emredici hükümlere, kişilik haklarına aykırı veya sözleşmenin kanunen aranan şekle aykırı düzenlenmesi sebebiyle geçersiz olması halinde ceza koşulu da geçersiz olacaktır.[149] Ancak ceza koşulunun emredici hükümlere, ahlaka aykırı gibi sebeplerle geçersizliği, asıl borcu da geçersiz kılmayacaktır.

Ceza koşulunun asıl borca ilişkin sözleşmede yer alması, geçerliliği için zorunlu bir unsur olmayıp asıl borca ilişkin sözleşme kurulduktan sonra yapılması mümkündür.[150] Ancak ceza koşulunun asıl borcun fer'isi niteliğinde olması sebebiyle ceza koşulu için düzenlenecek sözleşmenin asıl borç için belirlenen şekle uygun olarak yapılması gerekmektedir. Asıl borç kanunun aradığı şekilde yapılmasına rağmen ceza koşulu aynı şekilde yapılmadıysa geçersiz olacaktır.[151]

Ceza koşulu geciktirici şarta bağlı bir borç olup ancak şartın gerçekleşmesiyle birlikte istenebilecektir.[152] Asıl borca ilişkin borçludan talepte bulunulabildiği anda ceza koşulu borçluyu temerrüde düşürmeye gerek olmaksızın muaccel olduğundan[153] ayrı

---

[149] İsmail Kayar, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri*, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2019), 224; Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"*, 967; İnan/Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 569; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 517.

[150] Kayıhan/Ünlütepe, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 387; Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 457; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi"*, 642; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 513; Çetiner vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 657.

[151] Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"*, 956; Oğuzman vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C:2, 556; Tunçomağ, *"Türk Hukukunda Cezai Şart",* 61. Halil Yılmaz, *"Borçların Sona Ermesinde Çekince (İhtirazi Kayıt) İleri Sürülmesi ve Uygulaması"*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 217.

[152] Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C:2, 549; Akkayan Yıldırım *"Cezai Şartın İşlevi-Türk ve Amerikan Hukukları Açısından Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme"* 362; Aksoy, *"Ceza Koşulunun Borçlunun Borca Aykırı Davranıştaki Kusuru İle İlişkisi Nedir?"*, 1007; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 515; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 552.

[153] Cansel/ Özel *"Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu"*, 729; İnan/ Yücel, "Borçlar

bir borç halini alır[154] ve asıl borca ilave, asıl borç dışında, alacak hakkını genişleterek yeni bir borç doğurur.[155]

Son olarak ifade etmek gerekir ki ceza koşuluna ilişkin düzenlemeler, hâkimin aşırı cezayı resen indirmesine dair hüküm dışında emredici nitelikte değildir. Taraflar ceza koşulunu ahlaka, emredici hükümlere, kişilik haklarına aykırı nitelikte edimler hariç olmak üzere serbestçe tayin edebileceklerdir. Aşırı ceza koşulunun hâkim tarafından resen indirileceği yasa hükmünde düzenlendiği için, bu hüküm emredici nitelikte olup ayrıca borçlunun talebinin aranmasına gerek olmadığı vurgulanmıştır.[156]

3.4.2. Ceza Koşulunun Yönetim Planında Düzenlenmesi

Ortak yerler başlığı altında ifade edildiği üzere[157] toplumumuzda birçok sebeple bir arada yaşam zorunlu hal almakla beraber, bir arada yaşarken uyulması gereken kurallar daha da önem kazanmaktadır. Yasalarımız ile ortak yaşamın sağlıklı işleyebilmesi için ortak yaşam içerisinde bulunan kişilere bir takım yükümlülükler öngörülmüştür. Bu yükümlülüklere uyulmaması halinde uygulanacak yaptırımlar konusunda hakimin müdahalesi talep edilebileceği gibi bağımsız bölümün devri de talep edilebilecektir.

Hukuku Genel Hükümler", 568; Tunçomağ, *"Türk Hukukunda Cezai Şart",* 95.

[154] Didem Başar, *"İfaya Eklenen Cezai Şart*", Dicle Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Dicle Adalet Dergisi 2/4 (Aralık 2018), 55; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi",* 620; Parlak Börü, *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hakimin Müdahalesi"*, 91; Doğan Ağırman, *"Uygulamada Ceza Koşulu (Cezai Şart) ve Benzeri Kurumlar"*, 1. bs., (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), 427.

[155] Gökhan Antalya, *"Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, Cilt V/1,1, 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), 62; Erdoğan, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"* 278; Türkoğlu, *"Ceza Koşulu"*, 22.

[156] Umut Yeniocak, *"6098 sayılı TBK'nun Getirdiği Yenlilikler ve Değişiklikler"*, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2013), 192; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 570; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 520.

[157] Bkz. 12 vd.

KMK md.32/f.3 hükmünde kat mülkiyeti sistematiğinde yer alanlar arasında ortaya çıkan anlaşmazlıkların kat malikleri kurulunda karara bağlanacağı düzenlemesine yer verilmesine rağmen istisnai haller dışında kat malikleri kuruluna başvurulmadan hakimin müdahalesinin istendiği görülmektedir. Hakimin aradaki ihtilafı çözümlemesi yargı sistemimizde maalesef yıllar sürmektedir. Ayrıca yargılamanın ciddi bir mali külfet gerektirmesi de ihtilafların çözümü için yargısal yollara başvurunun önüne geçmektedir.

Her ne kadar zorunlu arabuluculuk kurumu, hakimin müdahalesine başvurulmadan tüketilmesi gereken bir yol olarak getirilmişse de ortak yaşamdaki problemleri maliklerin kendi kurullarında, kendi aralarındaki kadar sağlıklı çözümleyemediği görülmektedir. Maliklerin kendi aralarında veya yöneticiler ile malikler arasında en fazla ihtilafa sebebiyet veren konulardan birisi de ortak yerlerin KMK düzenlemelerine aykırı şekilde kullanımıdır.

Öğretide bir kısım yazarlar, ceza koşulunun tüzel kişinin ana sözleşmesi veya tüzüğüne eklenebileceğini, böylelikle sonradan üye olanların yükümlülüklerini daha özenli ve dikkatli yerine getireceğini ifade etmiştir.[158] Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmasa dahi, KMK md.28/f.1 gereği yönetim planının "sözleşme hükmünde" olduğu ve tüm kat maliklerini bağladığı, md.28/f.4 ise yönetim planı ve bunda yapılacak değişikliklerin, kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ile denetçileri bağladığı düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere ek olarak KMK md.18/f.2 uyarınca kat maliklerinin borçlarına dair hükümlerin, bağımsız bölümden herhangi bir suretle faydananlara da uygulanacağı, borçlara uymayanların kat malikleriyle birlikte müteselsilen sorumlu oldukları düzenlenmiştir.

Uygulamada kat maliklerinin ya da bağımsız bölümden herhangi bir suretle faydalananların borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeleri, site kurallarının ihlal edilmesinin önüne geçilmesi için caydırıcılık[159] ve hukuki dayanak oluşturma çabası

---

[158] Cansel/Özel, *"Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu",* 728; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 567; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi"*, 610.

[159] Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 128; Kerem Cem Sanlı, *"Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi",* 1. bs. (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık,2015), 225; Tunçomağ, "*Türk Hukukunda Cezai Şart"*, 54-55; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim*

sebebiyle yönetim planında borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler için ceza koşulu niteliğinde düzenlemelere gidildiği görülmektedir.

Ceza koşuluna en sık rastladığımız yerler borçlar hukuku sözleşmeleri olsa da ceza koşulu yalnız sözleşmeden doğan borçlar için değil aynı zamanda sözleşme dışındaki hukuki işlemlerden doğan borçlar için de kararlaştırılabilir.[160] Yasal bir sınırlama getirilmediğinden ceza koşulu, asıl borcun konusunu oluşturan herhangi bir yapma, yapmama ya da verme borçlarında da kararlaştırılabilmektedir.[161]

Kat maliklerine ortak yerlerle ilgili KMK hükümleri uyarınca birtakım borç ve yükümlülüklerin de asıl borç olarak yüklendiği tartışmasızdır. KMK md.20 hükmünde ortak gider ve avans payı ödeme borcu verme borcuna[162], KMK md.19/f.1 hükmünde kat maliklerinin yapma borçlarına, md.19/f.2 hükmünde ise yapmama borçlarına yer verilmişken, KMK md.18 hükmünde hem yapma hem yapmama borçlarına yer verilmiştir.

Kat malikinin ya da bağımsız bölümden herhangi bir suretle faydalanan kişinin birtakım aykırı fiillerine karşılık sözleşme niteliğinde olan yönetim planına ceza koşulu eklenebilir. Yargıtayın, yönetim planında eski hale getirme ile ceza koşulunun

---

Planına Cezai Şart Konulması", 525. *"Kat mülkiyeti hukukunda da ceza koşulunun götürü tazminat belirlenmek suretiyle caydırıcılık işlevinin bulunduğu, ceza koşulunu ödemek zorunda kalacağını bilen kat malikinin düzeni bozacak, usul ve yasalar ile kendisine yüklenen borçlara aykırılık oluşturacak iş ve işlerden uzak duracağı değerlendirilmektedir."*

[160] Oğuzman/Turgut Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023), *Cilt:2,* 537; Mehmet Ayan, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 12. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 103; Tunçomağ, *"Türk Hukukunda Cezai Şart*", 9; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 564; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi",* 603 vd.; Belen, "*"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 514.

[161] Başar, *"İfaya Eklenen Cezai Şart*", 55; Tekinay vd., "Tekinay *Borçlar Hukuku Genel Hükümler"* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 358-359; Cansel/ Özel *"Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu"*, 718.

[162] Ayar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu"*, 863; Belen *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 523.

"birlikte" istenebileceğinin düzenlenmediği gerekçesiyle TBK md.179/f.1 uyarınca ceza koşuluna ilişkin talebin reddine karar veren yerel mahkeme kararını onamasından çıkarılacak sonuçta bu doğrultudadır.[163]

Ceza koşulu ile alacaklı, zararını ispat külfetine katlanmaya gerek olmadan, ceza koşulu olarak belirlenen edimin yerine getirilmesini borçludan isteyebilir.[164] Ortak yerlere müdahalede bulunulması durumunda her zaman bir zarar meydana gelmeyebilir, gelse dahi ispatındaki güçlükler, yargılamanın uzun sürmesi gibi sebeplerle malikler yargı yoluna gitmekten çekinebilir. Bu aksaklığa vakıf olan malik, kiracı ya da herhangi bir nedenle bağımsız bölümden faydalanan kişi, hiçbir çekince duymaksızın diğer maliklerin haklarını zedeleyebilir. Böyle bir durumda da ceza koşulunun caydırıcılık işlevinin zedeleneceği kuşkusuzdur. Açıklamalarımızdan da anlaşıldığı üzere borca aykırı davranan malikten ceza koşulu isteminde bulunabilmek için zararı ispat yükümlülüğü altında bulunmamak caydırıcılık işlevinin sağlanmasını kolaylaştırıcı niteliktedir. Ayrıca ortak yerlere müdahale sebebiyle bir zarar doğmuş ve bu zarar ceza koşulunu aşıyorsa ancak borçlunun kusuru ve zararın ispatıyla borçludan talep edilebilecektir.

Yönetim planında yer alan ceza koşuluna ilişkin düzenlemelerin geçerli olabilmesi için yukarıda ifade ettiğimiz hususlara riayet edilmesinin yeterli olduğu kanaatindeyiz. Ancak yine de yönetim planında düzenlenecek ceza koşulunun geçerliliği için hangi yükümlülüğün ihlal edilmesi durumunda ne tür bir ceza koşulunun öngörüldüğü, parasal bir edimin öngörülmesi durumunda bedelinin de belirlenmiş olması gerektiği gerek asıl borcun gerek ceza koşulunun emredici hukuk kurallarına, kişilik haklarına, ahlak kurallarına aykırı olamayacağını ifade edebiliriz.

---

[163] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2014/22520, K.2015/12288, T.25.5.2017, www.karararama.yargitay.gov.tr. [03.11.2023];

[164] Yılmaz, *"Borçların Sona Ermesinde Çekince (İhtirazi Kayıt) İleri Sürülmesi ve Uygulaması"*, 217; Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I",* 964; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 566; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi"*, 599; Parlak Börü, *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hâkimin Müdahalesi"*, 94 vd.

Öğretide kat malikleri dışında kalanların ceza koşuluna ilişkin düzenlemelere muhatap olup olmayacakları tartışmalıdır.[165] Yargıtay ise yakın tarihli bir kararında, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hükümler dışında cezai şart ve benzeri sözleşmeler yönünden ancak bunları imzalayanlar açısından geçerli olacağına, sonradan malik olanlar hakkında uygulanamayacağına" hükmetmiştir.[166]

Yönetim planında imzası bulunmayanların yönetim planıyla bağlı olmadığı düşünülemez. Defaatle ifade ettiğimiz üzere yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler sonradan malik olanlar için bağlayıcıdır. Kanunda Yargıtay çıkarımını destekler şekilde yönetim planının KMK'da öngörülen düzenlemeler dışında yer alan düzenlemelerin yeni malikleri bağlamayacağına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Yönetim planı içeriğinin KMK md.28/f.1 hükmünde yer alan hususlarla sınırlı olmadığı, kat maliklerinin diledikleri konularda, emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak, ahlaka aykırılık içermemek gibi birtakım sınırlamalar dahilinde, düzenlemelere yer verebileceği, yönetim planının yeni malik adayı tarafından tapudan incelenebileceği ve buna rağmen yeni malik olunduğu düşünüldüğünde böyle bir sınırlandırma yapılmasının ne amacı ne de gereği olmadığı ortaya konmuş olacaktır. Gerçekten de kat mülkiyetinde yönetim planının KMK'da

---

[165] *"Sözleşmede yer almamalarına rağmen kanundan doğan istisnai bir düzenleme söz konusu olduğu için ceza koşuluna muhatap olduklarına"* dair bkz. Çakır, "*Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar",* 234; *"KMK md.18/f.2 gereği ceza koşulu açısından borçlu konumda olduklarına"* dair bkz. Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim",* 129.

[166] Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.2022/4871, K.2022/9631, T.30.5.2022, www.kazanci.com.tr. [05.11.2023]; Öğretide bir kısım yazarlar farklı bakış açılarıyla Yargıtay ile aynı sonuca ulaşmıştır. "Müteselsil borçlarda hangi borçlu cezayı kabul etmişse ancak onun hakkında geçerli olacağına" dair bkz. Cansel/Özel*, "Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu"* 2013, 729. "Kanunla belirlenen içeriğin dışındaki hususlarda yeni maliklerin bağlı olmayacağına" dair bkz. Gönül Çeliker, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı"*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2012), 57. Hukuki işlem özgürlüğü çerçevesinde yönetim planı olarak adlandırılan hukuki işlemde anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili olmayan hususlarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bağlayıcı etkisinin değil, borçlar hukuku çerçevesinde bir hukuki işlem olarak değerlendirilmesi gerektiğine dair bkz. Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I"*, 511-512.

yer alan düzenlemeler dışında hükümler içermesi durumunda imzası bulunmayanlara uygulanamaması ihtimalinde sistemin işlemeyeceği kuşkusuzdur. Tüm bu nedenlerle Yargıtay'ın aksine, yönetim planında ceza koşuluna ilişkin düzenlemelerin yeni maliklere de uygulanması gerektiği kanaatindeyiz.

3.4.2.1. Seçimlik Ceza Koşulu

TBK md.179/f.1 uyarınca "Aksine bir düzenlemeye yer verilmediği takdirde alacaklı ya borcun ifasını ya da ceza koşulunu isteyebilir".[167] Alacaklıya tanınmış yenilik doğurucu nitelikte bir seçimlik hak söz konusudur. Öğretide bu hak, seçimlik ceza koşulu olarak da ifade edilmiştir.[168] Böyle bir durumda alacaklı, borcun ifası için borçludan aldığı edim konusu şeyleri iade etmekle yükümlü olacaktır.

Ceza koşuluna ilişkin sözleşmede aksine bir hususa yer verilmesi durumunda, kanunun açık hükmü karşısında alacaklının seçim yapmasının emredici nitelikte olmadığı anlaşıldığından alacaklı, ifayla birlikte ceza koşulunu da talep edebilecektir.[169] Ceza koşulu ile asıl alacağın birlikte talep edilebileceğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmadığı takdirde alacaklı yalnız ceza koşulu ya da asıl borcun ifasını talep edebilir.[170]

---

[167] Türk Borçlar Kanunu (TBK), *Resmî Gazete* 27836 (4/2/2011), Kanun No. 6098, md.179/f.1.

[168] Ayan, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 105; Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 458; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 533; Parlak Börü, *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hâkimin Müdahalesi"*, 99.

[169] Günay, "*Türk Borçlar Kanunu Şerhi*", 635; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 518; Tunçomağ, "*Türk Hukukunda Cezai Şart"*, 44.

[170] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E.2016/355, K.2017/2002, T.25.5.2017, www.kazanci.com.tr. [03.11.2023]; "*Taraflar arasında imzalanan 2013 tarihli sözleşmenin .... maddesinde; sözleşmeye konu olan taahhütler zamanında ve sözleşmeye uygun yerine getirilmediği ve makinalar kararlaştırılan tarihte belirtilen yerde teslim edilmediği takdirde teslim edecek şirket tarafından 30.000,00 TL cezai şart ödeneceği*

Düzenlenebilecek ceza koşulu türlerinden biri olan seçimlik ceza koşulunun, kat mülkiyeti kurumuna, malikler arasında süreklilik arz eden ilişkilere uygulanabilme yeteneği neredeyse yoktur.[171] En fazla görülen ihtilaflardan biri olan ortak yerlere haksız müdahalede bulunulması ile ilgili bir örnek olay değerlendirildiğinde, ortak yere gerekli çoğunluk sağlanmadan inşaat ya da tesis yapmak suretiyle müdahalede bulunan malik hakkında, seçimlik ceza koşulu düzenlemesi gereği, aksine bir düzenleme olmaksızın, ya asıl borcun ya da ceza koşulunun istenebileceği, her ikisinin birden istenemeyeceği şekilde düzenlenmesi varsayımında, hem ceza koşulu hem de müdahalenin önlenmesi birlikte istenemeyecektir. Bu sebeple ceza koşulu ile varılmak istenen amaç sağlanamayacak, ortak yere müdahale eden malik hakkında hem müdahalenin önlenmesi hem de ceza koşulu birlikte uygulanamadığından gerek müdahale eden malikin gerek diğer maliklerin sonraki haksız müdahalelerinin önüne geçilemeyecek ve caydırıcılık işlevi gerçekleştirilemeyecektir.

3.4.2.2. İfaya Ekli Ceza Koşulu

Ceza koşulunun bir diğer türü olan ifaya ekli ceza koşulu, TBK md.179/f.2'de ise md.179/f.1 düzenlemesine istisna olarak getirilmiş ve borcun belirlenen yer ve zamanda ifa edilmemesi durumunda ifaya ek olarak, ifayla birlikte ceza koşulunun da istenebileceği düzenlenmiştir.

Öğreti ve uygulamada ifaya ekli ceza koşuluna ilişkin talepte bulunabilme imkânı tanıyan düzenlemelerin emredici nitelikte olmadığı, ifayla birlikte ifaya ekli ceza koşulunun istenebileceği durumların ifanın belirlenen yer ve zamanda

---

kararlaştırılmıştır. Sözleşmenin bu maddesinde öngörülen cezai şart 6098 Sayılı TBK'nın 179/I. fıkrasında tanımlandığı üzere sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumu için kararlaştırıldığından seçimlik ceza niteliğindedir. Bu halde alacaklı ya borcun ifası ya da cezanın ödenmesini isteyebilir."

[171] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/1438, K.2017/5990, T.29.6.2017,

www.kazanci.com.tr. [03.11.2023]; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 533. *"Seçimlik ceza koşulu, kat mülkiyeti ilişkisinin niteliğine uymamaktadır. Alacaklının borcun ifası yerine, cezai şart ediminin ifasını istemesinin, kat mülkiyeti açısından sonucu, yükümlü kat malikinin borcuna aykırılığa devam etmesidir."*

gerçekleşmesiyle sınırlı olmadığı, bunlar dışındaki borç ihlallerinde de ifayla birlikte ifaya ekli cezanın istenebileceğinin kararlaştırılmasının olanaklı olduğu belirtilmiştir.[172] Yukarıdaki seçimlik ceza koşuluna dair açıklamalarımız ve ifaya ekli ceza koşuluna ilişkin ortaya konan bu düşünce doğrultusunda kat malikleri arasındaki ilişki ile kat mülkiyeti kurumunun yapısına ifaya ekli ceza koşulunun uygun olacağı kanaatindeyiz.[173]

Seçimlik ceza koşulu başlığı altında verdiğimiz örnekten yola çıkarsak, yukarıda ayrıntılarıyla incelediğimiz üzere yönetim planında ortak yerlere müdahalede bulunanların ceza koşulu ödeyeceğine ilişkin düzenlemelere yer verilmesi durumunda, ortak yerlerde gerekli çoğunluk sağlanmadan inşaat yapmak suretiyle müdahalede bulunan kişilerden, müdahalesinin önlenmesi ve ortak yerin eski hale getirilmesi ile ceza koşulu ödemesi istenebilecektir. Ortak yere inşaat yapmak amacıyla belirli bir mali yükün altına girecek ancak yaptığı inşaatı kullanamayacak ve ayrıca ceza koşulu ödemek durumunda kalacak kişiler üzerinde, ceza koşulunun caydırıcılık işlevinin sağlanacağı kuşkusuzdur.

---

[172] Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I",* 956; Günay, *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi"*, 640; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"C:2,* 528; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2023/11-838, K.2023/1131, T. 22.11.2023, www.kazanci.com.tr. [05.11.2023]; Tunçomağ, *"Türk Hukukunda Cezai Şart"*, 46.

[173] Aynı doğrultuda; Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 129; Ülkü Öztürk Demir, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Gider"* (Kayseri: Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans, 2019), 52; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 534; Genç Arıdemir, "*Kat Mülkiyeti I",* 555. Yazar kat mülkiyeti kurumunun yapısına uygun düşen ceza koşulu türüne dair bir değerlendirme yapmamakla birlikte yönetim planında cezanın ifaya ekli ceza koşulu ya da seçimlik ceza koşulu olduğu yönünde bir açıklık yoksa genel gidere veya avansa katılma borcunun zamanında yerine getirilmemesi halinde cezanın ifaya ekli ceza olduğunun kabul edilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

3.4.2.3. Dönme Cezası

TBK md.179/f.3 uyarınca asıl borcu ifa etmek istemeyen borçlunun, kararlaştırılan cezayı ödemek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmesine imkân tanınabilir. Belirlenen bu cezaya, dönme (fesih) cezası denmektedir.

Dönme cezasının borçluyu koruyacak şekilde düzenlenmesi mümkündür. Dönme cezası olarak düşük bir bedel belirlenmesi durumunda ifayı gerçekleştirmek istemeyen borçlunun dönme cezasını ödemek suretiyle sözleşmedeki yükümlülüklerini gerçekleştirmekten kaçınabilme imkânı bulunmaktadır.

Dönme cezasının her zaman düşük bir bedel olarak düzenleneceği düşünülmemelidir. Ancak böyle bir durumda borçludan beklenen davranış sözleşme gereği asıl borcunu ifa etmesidir.

Dönme cezası kat malikleri arasındaki ilişkinin sürekliliği ve KMK düzenlemelerinin niteliği gereği kat mülkiyetinden uygulanabilir değildir.[174] Kat malikleri ortak yerlere ilişkin dönme cezası ödeyerek kat malikinin borçlarından kurtulabileceğini ilişkin düzenlemeler ile KMK'nın emredici hükümlerine aykırı bir sonuç doğuramazlar. Bu şekilde düzenlemelere yer verilmesi aynı zamanda iyi niyet kurallarıyla da bağdaşmaz. Aksi düşünce emredici hükümlerin getiriliş amacını etkisiz kılar.

Yönetim planında ya da kat malikleri kurulunda kanunların emredici hükümlerine aykırılık teşkil edecek düzenlemelere gidilmesi halinde bu düzenlemeler "yok" hükmünde olup maliklerin bunlara uyma yükümlülüğü yoktur. Dönme cezasının kat mülkiyetinde uygulanamayacağına ilişkin örnek olarak, kat maliklerinin anagayrimenkulün mimari durumunu korumaya mecbur olduklarının düzenlenmiş olmasına rağmen mimari projede sığınak olarak belirtilen yerin kat maliki tarafından ofis olarak düzenlenmesi durumunda, mimari durumu koruma yükümlülüğüne aykırılık teşkil edeceğinden, belirlenen dönme cezasını ödeyerek kullanıma devam etmesinin mümkün olmadığı verilebilir.

---

[174] Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 130; Belen, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması",* 532-533.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ORTAK YERLERE MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ VE HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI DAVALARI

4.1. Müdahalenin Önlenmesi Davası

Müdahale kelimesi Türkçeleştirilerek elatma kelimesi halini almış olup, TMK'da "müdahalenin men'i" "elatmanın önlenmesi" terimi olarak kullanılmıştır. Müdahalenin tanımı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik md.11'de, "Zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hakimiyetinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi" olarak ifade edilmiştir.[175] Müdahale kavramının elatmadan daha geniş bir anlam ifade ettiği kanaati ve men kelimesinin günümüzde sık kullanılmadığı gerçeği ile uygulamada Yargıtay kararlarında "önleme" kelimesine yer verilmesi nedeniyle[176] çalışmamızda müdahalenin önlenmesi terimi kullanılmıştır.

4.1.1. Hukuki Niteliği

Müdahalenin önlenmesi davasında davacı mevcut olan müdahalenin önlenmesini isteyebileceği gibi öğreti ve Yargıtay içtihatlarında da belirtildiği üzere gelecekte gerçekleşebilecek müdahalelerin ya da tekrar gerçekleşebilecek müdahalelerin de önlenmesini isteyebilir.[177]

---

[175] Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik, *Resmî Gazete* 18828 (31.7.1985), md.11., https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18828.pdf

[176] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/3592, K.2018/3665, T.10.5.2018, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023].

[177] Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku"*, 224; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 324; Karahasan, *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I"*, 75; Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası",* 14*;* Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 288; Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E.2022/3413, K.2023/4637, T.11.10.2023, www.kazanci.com.tr. [22.01.2024]

İstenen hukuki korumanın çeşidine göre müdahalenin önlenmesi davası eda davası niteliğindedir. Gerçekleştirilen yargılama sonucunda davalının, davacının mülkiyet hakkına müdahalesini sonlandırması ya da müdahaleden kaçınması için yapması ya da yapmamasına karar verileceğinden hükmün icra edilebilir olması gereklidir.

Dava konusu yapılan maddi hukuka ilişkin ayrıma göre ise müdahalenin önlenmesi davası aynî dava niteliğindedir.

4.1.2. Şartları

4.1.2.1. Ortak Yerlere Müdahalede Bulunulmalıdır

Malikin ortak yerler üzerindeki mülkiyet hakkına müdahalede bulunulmalıdır. Müdahalenin önlenmesi davası, mülkiyet hakkının sağladığı bir imkan olarak[178], mülkiyet hakkına yönelmiş, mülkiyet hakkının tanıdığı yetkilerin kullanılmasını güçleştiren[179] haksız eylemlerin önlenmesi ve ortadan kaldırılması amacını

"Elatmanın önlenmesi davası açılabilmesi için kural olarak zararın doğmuş olması gerekir. İleride zarar doğacağından bahisle dava açılamayacağından bu şekilde açılan davalar reddedilmelidir. Ancak, istisnai durumlarda, henüz zarar doğmadığı halde, yakın gelecekte zarar doğacağı pek muhtemel veya muhakkak ise, davacıya zarar tehlikesinin önlenmesi davasını açma ... tanınmalı, zararın doğması beklenmemelidir." Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2001/8993, K.2001/9666, T.1.11.2001, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023] *"Dosyada toplanan delillere göre, davalının apartmanın ortak yeri olan bahçeye çıkış merdiveninin önüne çiçek saksıları koymak suretiyle diğer kat maliklerinin yararlanmasını engellediği sabit bulunmuş iken, dava esnasında saksıların kenara çekilmiş olması nedeniyle davanın, konusuz kaldığından bahisle reddine karar verilmiş olması doğru değildir.*

Şöyle ki; saksıların tekrar merdiven önünü kapatacak şekilde konulması suretiyle yeniden ortaya çıkabilecek böyle bir muarazaya meydan verilmemesi için, davalının, saksıları, bahçeye giriş çıkışı engelleyecek biçimde koymasının haksız bir eylem olduğu belirtilerek önlenmesine karar verilmesi gerekir."

[178] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2020/1488, K.2020/2673, T.07.09.2020, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023].

[179] Necla Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası"* (İstanbul:

taşımaktadır.[180] Yapılan müdahale doğrudan ya da dolaylı olabileceği gibi olumlu ya da olumsuz bir davranış olarak karşımıza çıkabilir.[181] Yargıtay emsal bir kararında apartmanın arka tarafına kurulan baca sisteminin çıkardığı koku ve ses nedeniyle gerçekleştirilen müdahalenin önlenmesine karar vermiştir.[182] Müdahalenin önlenmesi davasında kusurun ispatı gerekli değildir.[183] Malikin müdahalede bulunulan yerin ortak yer olduğunu[184], kendisinin mülkiyet hakkına sahip olduğunu ve bu yere müdahalede bulunulduğunu ispatı yeterlidir.[185] Müdahalede bulunulan yerin ortak yer olup olmadığı, dava açan malikin ortak mülkiyet hükümlerine göre dava açma hakkının olup olmadığı ile doğrudan bağlantılıdır. Şayet müdahalede bulunulduğu iddia edilen yer bir bağımsız bölümünün eklentisi ise yalnız bu bağımsız bölümün maliki dava açabilecektir. Müdahalenin önlenmesi davası açısından müdahalede

---

Fakülteler Matbaası, 1984), 7 vd; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 321; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 287.

[180] Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku"*, 223; Akıntürk, *"Eşya Hukuku"*, 189; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 288; Tekinay, vd. *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt-I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 5.bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989), 489.

[181] Fikret Eren, *"Mülkiyet",* 8.bs. (Ankara: Legem Yayıncılık, 2024), 46; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku"*, 2. bs., (Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984), 367; Tekinay, vd., *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 494-495; *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası"*, 15.

[182] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/4323, K.2016/10105, T.27.06.2016, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023].

[183] Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)";* 366; Akıntürk, *"Eşya Hukuku"*, 189; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 288; Kaplan, *"Türk Eşya Hukuku ile Sorulu-Cevaplı TMK.Madde 683-1030"*, 47; Gürsoy vd, "*Türk Eşya Hukuku*", 366.

[184] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.2005/1497, K.2005/2149, T.2.3.2005, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[185] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 324; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 290; Erman, *"Eşya Hukuku Dersleri"*, 61.

bulunulan yerin ortak yer olması yeterli olup ortak yerin özel amaca tahsisli olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde bağlantılı bağımsız bölüm malikinin rızasıyla tadilat ve değişiklikler yapılabilirse de bağımsız bölümün ortak yer ile bağlantılı olması durumunda kat maliklerince, bağlantı yerlerinde yapılacak tadilat ve değişiklikler için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmalıdır. Sığınak ile depo arasında bulunan duvarın yıkılmasına ilişkin davada Yargıtay, yeter çoğunluğun yazılı rızasının alınmaması nedeniyle müdahalenin önlenmesi talebinin kabulüne karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir.[186]

Müdahalenin önlenmesi davasında bir kısım yazarlar ve Yargıtay'ın bazı kararlarında malikin haksız müdahaleyi uzun süredir bilip bu duruma ses çıkarmasa bile yine de müdahalenin önlenmesi davası açabileceği ifade edilmişse de öğretide aksi görüşler de ileri sürülerek bu durumun iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayabileceği ifade edilmiştir.[187]

Yargılama aşamasında, gerçekleştirilen müdahalenin plan ve projenin yerinde uygulanmak suretiyle tespit edilmesi gerekmektedir.[188] Müdahalenin önlenmesi

---

[186] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2013/20868, K.2014/3753, T.03.03.2014, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023]

[187] Eraslan Özkaya, *"Açıklamalı-İçtihatlı Elatmanın Önlenmesi Davaları-I"*, 5. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 27-28; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2001/12579, K. 2002/2561, T. 13.3.2002, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023]; İyiniyet kurallarına aykırılık teşkil ettiği görüşü için bkz. Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 368*;* Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 289; Tekinay, vd. *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet",* 498.

[188] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/5216, K.2020/1237, T.09.03.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023], *"Mahkemece yerinde uzman bilirkişiler marifetiyle yeniden inceleme yaptırılarak, onaylı mimari proje getirtilip yerinde uygulanarak, dosya içerisinde bulunan 20/06/1997 tarihli "muvafakatname" başlıklı belge de dikkate alınarak müdahale edilen yerler ayrıntılı olarak tespit edilerek krokiye de bağlanmak suretiyle hiçbir kuşku ve duraksamaya meydan verilmeden belirlenmelidir.";* Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/4464, K.2020/945, T.24.02.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023] *"Davalı tarafın, plan ve projeye aykırı olarak gerçekleştirdiği müdahalelerin nelerden*

talebinin kabulü için müdahalenin mimari projeye aykırı olduğunun ispatı yeterli olduğundan müdahale sebebiyle yapının statiğine zarar verilmediği gerekçesiyle dava reddedilmemelidir.[189]

Müdahalede bulunulan yerin mimari projede bahçe, sığınak gibi tahsisli bir alan olmaması, diğer bir deyişle arsa boşluğu olarak kabul edildiği durumlarda bu yerin ne şekilde kullanılacağını kat malikleri alacakları bir karar ile belirleyebilir. Bu takdirde alınan karar geçerli olup müdahalenin önlenmesi istenemez.[190] Ancak müdahalede bulunulan yerin ortak yer olma niteliği değişmese dahi mimari projeye aykırılık içermesi durumunda müdahalenin önlenmesine karar verilir. Ortak yerlerin ve eklenti niteliğindeki depoların birleştirilmek suretiyle kapıcı dairesi olarak düzenlendiği bir davada Yargıtay, gerçekleştirilen bu değişikliğin onaylı mimari projeye aykırılık teşkil etmesi nedeniyle müdahalenin önlenmesine dair yerel mahkemece verilen kararı onamıştır.[191]

4.1.2.2. Müdahale Haksız Olmalıdır

Gerçekleştirilen müdahalenin haksız olması gerekir. Şayet malikin rızasının olması ya da müdahalenin yasadan veya sözleşmeden kaynaklanması[192] ya da müdahaleye

---

ibaret olduğunun hüküm fıkrasında açıkça belirtilmeden hüküm kurulması doğru görülmemiştir."

[189] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/6403, K.2020/2533, T.07.07.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[190] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.1993/18-64, K.1993/425, T. 09.06.1993, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023].

[191] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/4197, K.2017/8927, T.06.11.2017, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023],

[192] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2008/6499, K.2008/10282, T.13.10.2008, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023]; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2010/18-269, K.2010/268, T. 12.05.2010, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023]. *"Aksaray 2.Noterliğince düzenlenen 09.04.2004 gün ve 4067 yevmiye sayılı olup davanın tarafları olan kat irtifak hakkı sahiplerince imzalanmış bulunan inşaat sözleşmesinin "binanın dağılımı" başlıklı*

katlanılmasını gerektirir bir sebebin bulunması durumlarında müdahalenin önlenmesi istenemeyecektir.[193] Yargıtay'ın istikrar kazanmış kararları doğrultusunda ortak yerlerin kiraya verilmesine ilişkin tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir karar bulunmalıdır. Kat maliklerince oybirliği ile alınan bir karar bulunmadığı takdirde kira sözleşmesi geçersiz olacağından karara katılmayan kat maliklerinden her biri müdahalenin önlenmesini isteyebilir. Yargıtay yönetim planında ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin karar yeter sayısının oybirliğinden farklı olarak belirlenmesi durumunda bu düzenlemenin geçersiz olduğuna ve yönetim planında yer alan düzenleme doğrultusunda alınan karara karşı hak düşürücü sürenin geçtiği gerekçesiyle müdahalenin önlenmesine dair davanın reddine karar veren yerel mahkeme kararını doğru bulmamıştır.[194]

Müdahalede bulunan, müdahalenin önlenmesi talebinin dürüstlük kuralına aykırı olduğunu[195], müdahaleye konu yerin kiralanmasına ilişkin kararın alındığı kat

---

bölümünde bodrum katın yasaya uygun olarak projelendirileceği ve kullanımının yüklenici (bu davanın davalısı) Ramazan Ünalan'a ait olacağı kararlaştırılmış bulunmaktadır. Dava konusu edilen ve davalının müdahalesinin önlenmesi istenilen bodrum kattaki garaj ve kömürlüklerin sözü edilen sözleşmeyle davalının kullanımına bırakıldığı, bu sözleşmede davacıların da taraf olup imzalarının bulunduğu gözetildiğinde belirtilen yerleri davalının kullanmasının haksız olduğu söylenen ve bu yerlere müdahalesinin önlenmesi konusunda davacıların dava açması Türk Medeni Yasasının 2.maddesinde öngörülen dürüstlük kuralıyla bağdaştırılamaz. Bu durumda bodrum katta yer alan kömürlük ve garajla ilgili olarak müdahalenin önlenmesi isteminin yukarıda açıklanan nedenle reddi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir."

[193] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 326; Karahasan, *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I"*, 78; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 370; Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası",* 16.

[194] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2020/2029, K.2020/2488, T.06.07.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[195] Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 289, Ortak yerin kiraya verilmesine olumlu oy vermesine rağmen, müdahalenin önlenmesini istemenin dürüstlük kuralına aykırı olduğuna dair bkz. Ayan, "*Eşya Hukuku-II- (Mülkiyet)",* 151; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/5216, K.2020/1237, T.09.03.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023]. Bahçenin otoparka

malikleri toplantısında davacının hazır bulunmasına rağmen karara muhalefet edip muhalefet şerhi düşmediği gibi kararın iptali için dava da açmadığını[196], müdahale iddiasına konu alanın aslında eklenti olduğunu,[197] kullanımının yönetim planıyla kendisine bırakıldığını[198] ya da arsa payı oranında müdahalenin gerçekleştiğini[199], yeter çoğunluğun rızasıyla ortak yerde inşaat ve onarım gerçekleştirdiğini ya da yenilik ve ilaveler yaptığını veya ortak yeri kiraladığını, KMK md.23/f.1 hükmüne kıyasen bağımsız bölümünde hasarın onarımı için ortak yerin kullanımına katlanmaları gerektiği gibi sebeplerle müdahalenin haklı olduğuna ilişkin savunmalarını ispatlayarak kendini savunabilir.

Haksız müdahale yanında, hakkın aşırı kullanılması anlamını taşıyan müdahelelerin önlenmesi de davanın konusunu oluşturabilecektir.[200] Hakkın aşırı kullanımına örnek olarak, bağımsız bölüme tahsis edilen bahçeye ağaç dikme imkanı tanınan kimsenin diktiği ağaçların fazla büyümesiyle üst katta bulunan bağımsız bölümün manzarasını kapatması verilebilir.

Müdahalenin önlenmesi davası açabilmek için, bir zarara uğramış olmak şart değildir. Herhangi bir zarara uğranılmayan durumlarda dahi müdahale haksız ise önlenmesi talep edilebilir.

çevrilmesine yönelik karara olumlu oy kullanan kat malikinin sonradan dava açmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğuna dair bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2008/5818, K.2008/11983, T.13.11.2008, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023]

[196] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2015/18879, K.2015/17427, T.30.11.2015, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[197] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2015/20117, K.2016/1512, T.08.02.2016, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[198] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2004/8578, K.2004/10283, T.29.12.2004, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

[199] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2014/7219, K.2014/10135 (09.06.2014), www.kazanci.com.tr. [25.12.2023].

[200] Arpacı, *"Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim"*, 75; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2023/7716, K.2023/11200, T.20.11.2023, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023].

4.1.2.3. Müdahale Belli Bir Süre Devam Etmelidir

Müdahalenin önlenmesi davası, aynî bir dava olup zamanaşımı ya da hak düşürücü süreye tabi değildir.[201] Ancak bu davayı açabilmek için müdahalenin devam etmesi gerekmektedir. Açılan davadan feragat edilmesi, müdahalenin devam etmesi durumunda kesin hüküm teşkil etmeyecek ve devam eden müdahalenin sonlandırılması tekrar talep edilebilecektir.[202] Son bulan müdahalenin önlenmesi istenemez.[203] Ancak mahkemece keşfe gidildiği gün müdahalenin tespit edilememesi, müdahalede bulunulmadığı anlamına gelmediğinden sunulan tüm delillerin değerlendirilerek sonuca varılması gerekmektedir.[204] Yargılama aşamasında müdahalenin son bulması halinde ise davanın konusuz kalması ve tarafların davanın esası hakkında karar verilmesinde hukuki yararları kalmaması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmelidir.[205] Yargılama aşamasında mimari

---

[201] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 324; Karahasan, *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I",* 75; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 367*;* Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 289; İbrahim Kaplan, *"Türk Eşya Hukuku ile Sorulu-Cevaplı TMK. Madde 683-1030"*, (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021), 47; Tekinay vd., *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 497.

[202] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E. 2013/16928, K.2014/1384, T.29.1.2014, www.kazanci.com.tr. [18.12.2023].

[203] Akipek, *"Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)",* 86; Karahasan, *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I"*, 77; Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası",* 14; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 366*;* Tekinay, vd*, "Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"* 494.

[204] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2015/11916, K.2016/8583, T.30.05.2016, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023] *"Keşif günü masa ve sandalye olmaması bu şekilde kullanım olmadığı anlamına gelmez. Tarafların gösterdikleri deliller toplanarak karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik araştırma ile karar verilmesi doğru görülmemiştir."*

[205] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/7778, K.2020/1238, T.09.03.2020, www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

projenin değiştirilmesi suretiyle gerçekleştirilen müdahalenin mimari projeye uygun hale getirilmesi mümkündür. Bu takdirde de dava hakkında karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmelidir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus tadilat projesinin belediye tarafından kabulünün tek başına yeterli olmadığı, mimari projenin tüm kat maliklerinin yazılı izni ile değiştirilmesi gerektiğidir.[206]

Müdahalenin sürekli olması aranmamaktadır.[207] Söz gelimi haftanın yalnız iki günü veyahut farklı aralıklarla müdahalenin gerçekleştirilmesi halinde de müdahalenin önlenmesi istenebilmektedir. Tek seferlik bir ihlalde gerçekleşen ihlalin son bulması nedeniyle dava açılması mümkün değildir. Müdahalenin önlenmesi davası açabilmek için aşağıda ayrıntılı şekilde inceleyeceğimiz intifaden men şartı aranmamaktadır.[208]

4.1.2.4. Müdahalede Bulunulan Yerde Malik Olunmalıdır

Müdahalenin önlenmesi davası, TMK md.683/f.2'de düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca "Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası

---

[206] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2020/99, K.2020/2665, T.07.09.2020,

www.kazanci.com.tr. [21.12.2023] *"Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisine esas mimari projede sonradan bir değişiklik yapılıp bu konuda bir tadilat projesi hazırlanabilmesi için tadilat projesinin belediyece onaylanması ve projenin onaylandığı tarihte bütün bağımsız bölüm maliklerinin yazılı izni gerekir. Dolayısı ile mahkemece her ne kadar ilgili belediyesince onaylanmış olsa dahi 20/10/2015 tarihli tadilat projesinin tüm kat maliklerinin muvaffakatını taşıyıp taşımadığı araştırılmalı oluşacak sonuca göre karar verilmelidir."*

[207] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/18-2001, K.2022/81, T. 8.2.2022,

www.kazanci.com.tr. [25.12.2023]. "Ortak yerler üzerinde bütün bağımsız bölüm maliklerinin arsa payı oranında ve ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olması nedeniyle, masa-sandalye konulmasına yönelik eylemin geçici nitelikte olması hâlinde dahi diğer kat maliklerinin kullanımı da engellenmiş olacağından ortak alana el atma niteliğinde bulunduğu kabul edilmiştir. Bu nedenle tarafların gösterdiği deliller de toplanmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir."

[208]Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.2014/10462, K.2015/11005, T.29.09.2015,

www.kazanci.com.tr. [21.12.2023].

açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir".[209] Madde başlığı ve fıkra içeriğinden açıkça anlaşıldığı üzere müdahalenin önlenmesi davası açabilmek için malik olmak, mülkiyet hakkına dayanmak gerekmektedir.[210]

Mülkiyet hakkına kısaca değinmek gerekirse, mülkiyet hakkının tanımı TMK'da yer almamaktadır. TMK md.683 hükmünde mülkiyet hakkının malike tanıdığı yetkilere yer verilmiş olup bu hükme göre, hak sahibine hukuk düzeninde yasaklanmamış olan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerini sağlayan mutlak bir hak olduğu ifade edilmiştir.[211] Mülkiyet hakkının mutlak olması ilkesi onu tüm yabancı müdahalelere karşı korumaktadır.

Mülkiyet ile zilyetlik kavramları birbirinden farklıdır. Malın üzerinde sağlanan hukuki hakimiyet mülkiyet kavramını ifade ederken, fiili hakimiyet ise zilyetlik kavramını ifade etmektedir.[212] Mülkiyet hakkının korunması için müdahalenin önlenmesi davası açacak olan malikin zilyetliğini kaybetmemiş olması aranmaktadır.

---

[209] TMK md.683/f.2.

[210] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E.2022/1022, K.2023/3, T.1.2.2023, www.kazanci.com.tr. [18.12.2023].; Odyakmaz, *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 84; M. Reşit Karahasan, "*Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I"* (İstanbul: Arıkan Basım, 2008), 74; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 452.

[211] Ümit Doğanay, vd. *"Eşya Hukuku Dersleri"*, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1968), 78; Rona Serozan, *"Eşya Hukuku I",* 3. bs., (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014), 41; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu/Galip Esmer, *"Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı"*, 2. bs., (İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1956), 23 *"Mutlak hak taallûk ettiği şey üzerinde mevcut olan bir iktidar ve salâhiyet olup, hak sahibi bu salâhiyetini herkese karşı dermeyan edebilir. Onun mutlak hakkına istisnasız olarak her şahıs riayetle mükelleftir."*

[212] Gökhan Antalya, *"Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku- Cilt IV/I"*, 4.bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), s.205; Hüseyin Hatemi, *"Eşya Hukuku"*, 1. bs., (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 16; Velidedeoğlu/ Esmer, *"Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı"*, 273; Hüseyin Avni Göktürk, *"Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Ayni Haklar",* (Ankara: Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T.A.O, 1949), 752; Oğuzman'a göre zilyetlik fiili hakimiyetten ziyade fiili bir durumu işaret etmektedir. Bu görüşe göre hakimiyet kullanmayan kişinin de zilyet sayılması nedeniyle fiili durum ifadesi daha doğru

Müdahalenin önlenmesini isteyecek kişinin kural olarak mülkiyet hakkına sahip olması gerekmekle birlikte bazı istisnai durumlarda ayni ya da şahsi bir hakka dayanarak zilyet olan kişi de, intifa hakkı sahibi ya da kiracı gibi, müdahalenin önlenmesi davası açabilecektir.[213]

Bu kişilerin müdahalenin önlenmesi davası açma hakları mülkiyet hakkı sahiplerine nazaran daha kısıtlıdır. Ortak yerlere herhangi bir müdahalede bulunulması bu kişilerin dava açabilmeleri için yeterli olmayıp gerçekleştirilen müdahalenin bağımsız bölümden ve ortak yerlerden yararlanmayı engeller nitelikte olması aranmaktadır.[214]

4.1.3. Komşuluk Hukuku Açısından Müdahalenin Önlenmesi

Kat mülkiyeti kurumuyla yakın ilişki içerisinde olan komşuluk hukukundan doğan müdahalenin önlenmesi ile ilgili de ayrıca değerlendirmelerde bulunmayı ve yer yer

---

olup aksi takdirde fiili hakimiyetin, fiilen elde bulundurma anlamında kullanılması durumunda kişinin sokakta bıraktığı otomobili üzerinde zilyet olmadığı söylenebilecektir. Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 44; Fiili hakimiyetin, eşyadan doğrudan ya da dolaylı olarak yararlanabilecek, onu kullanabilecek, dilediği yerde bulundurabilecek veya koruyabilecek durumda olma anlamına geldiğine yönelik bkz. Halûk Nami Nomer/Mehmet Serkan Ergüne, "*Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyetin Genel Hükümleri-Taşınır Mülkiyeti-Rehin Hakları",* 16. bs., (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019), 18; *"Fiili hakimiyetten şeyin maliki olma, şey üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olma, şeyi nisbî bir hakka dayanarak elinde bulundurma, şeyi dilediği gibi kullanma, yabancı müdahalelerden koruma anlaşılır."* Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *"Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı"*, s.12; Zilyetliğin hukuki niteliğine ilişkin görüşler için bkz. Safa Reisoğlu, *"Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu"*, 5. bs. (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1977), 23 vd.

[213] Yargıtay 1.Hukuk Dairesi, 09.04.1979 tarihli 4696/4550 sayılı kararı için bkz. Tekinay vd, *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet",* 499

[214] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2005/88, K.2005/2176, T.14.03.2005, www.kazanci.com.tr. [13.08.2024]

dar anlamda TMK md.683/f.2'de düzenlenen müdahalenin önlenmesi davası ile farklılıklara kısaca değinmekte yarar görüyoruz.

TMK md.737 gereği taşınmaz, mülkiyet hakkının sağladığı yetkiler aşılmadan, taşkınlık yapılmadan kullanılmalı ve işletilmelidir. Taşınmazın bulunduğu yerdeki adetlere göre komşular arasında hoşgörü sınılarını aşan, taşınmazın durumu ve niteliği ile uyuşmayan rahatsız edici davranışlarda bulunulması yasaktır.

Komşuluk hakkı başlığı altında düzenlenen maddede özellikle malikin komşularına karşı yapmaması, kaçınması gereken davranış ve faaliyetlerin düzenlendiği görülmektedir. Gerçekten bir yerin kullanılması durumunda duman, buğu, kum, toz, koku, gürültü veya sarsıntı çıkarılması pek tabiidir. Kanun koyucu da hükümde bunları tamamen yasaklamamış olup taşınmazın durumu, niteliği ve yerel adetlere göre makul sayılabilecek derecedeyse komşuya katlanma yükümlülüğü getirmiştir. Görüldüğü üzere maddede hangi hallerde taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerin kullanılmasının taşkınlık teşkil edeceğine dair genel ölçüler ortaya konulmamıştır. Hâkim somut olaya göre hareket etmeli ve tarafların subjektif durumlarından, kültürel ve duygusal yönlerinden ziyade objektif esaslara göre değerlendirme yapmalı, ortalama bir insanı nazara almalıdır. Örnek olarak kaportacıların yoğun olarak yer aldığı sanayi sitelerinde toz, gürültü, sarsıntı çıkarılması makul karşılanarak komşunun katlanması gerektiği düşünülebilirse de ofislerin yoğun olarak bulunduğu yapıların zemin katında yer alan kaportacıların çıkardığı toz, gürültü, sarsıntı makul karşılanmayacaktır.

Mülkiyet hakkının TMK md. 737 hükmüne aykırı kullanılması neticesinde bir zarar meydana gelmesi yada zarar tehlikesinin doğması gerekmekle birlikte zarar ve tehlike ile aykırı kullanım arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir. TMK md.730 uyarınca durumun eski hale iadesi ve zararın tazmin edilmesi talep edilebilir. Fırın olarak kullanılan bağımsız bölümde böceklerin ortaya çıkması engellenecek şekilde, gerekli önlemler alınmadan işletilmesi sebebiyle meydana gelen zararda taşınmaz malikinin sorumluluğuna gidilebilecektir.

TMK md.683/f.2 düzenlemesinde malikin haklarının korunmasına ilişkin düzenlemelere yer verilmesine karşın TMK md.737 düzenlemesinde malike birtakım ödevler yüklenerek komşuların hakları korunmaktadır. Her iki düzenleme nazara alınarak varılan sonuçta, gerçekleşen ihlalde malikin konumunun değişmekte olduğu

görülmektedir. TMK md.683/f.2 düzenlemesinde malik mülkiyet hakkına yönelen saldırı nedeniyle hakkı sınırlanan taraf iken TMK md.737 hükmünün ihlalinde yükümlülüklerini yerine getirmediğinden, gerçekleştirdiği faaliyetler ile komşusunun hakkına saldıran konumundadır.

Komşuluk hukukunda ihlali gerçekleştirenin malik olması, hakkı ihlal edilen kişinin malik olamayacağı, müdahalenin önlenmesini isteyemeyeceği anlamına gelmemelidir. Bu noktada komşuluk kavramının gerek coğrafi konum açısından gerek hakkı ihlale uğrayan kişi açısından geniş yorumlanması gerekmektedir. Komşuluk kavramı içerisine bitişik konumdaki taşınmazlar girebileceği gibi bitişik olmamasına rağmen gerçekleştirilen ihlalden etkilenebilecek mesafede bulunan taşınmazların da girebileceği, taşınmaz malikinin yükümlülüklerinden etkilenenler arasında diğer taşınmaz malikinin yanında taşınmazı ayni veya şahsi bir hakka dayanarak kullanan intifa hakkı sahibi ya da kiracıların da bulunabileceği değerlendirilmelidir. [215]

TMK md.737 düzenlemesinin kat mülkiyeti kurumundaki tezahürünün KMK md.18/f.1 olduğu kanaatindeyiz. Bu doğrultuda her iki hükmün de maliklerin taşınmazı kullanırken uymaları gereken yükümlülükleri düzenlediği, himayeye layık görünenlerin malikten ziyade diğer şahıslar olduğu, KMK md.18/f.1 hükmünün özel hüküm mahiyetinde olmasıyla birlikte TMK md.737 düzenlemesinde yer alan yükümlülüklerin ihlal edilmesi durumunda da müdahalenin önlenmesinin istenebileceği kanaatindeyiz. Yargıtay kararlarında da komşuluk hukukuna dayanılarak açılan müdahalenin önlenmesi davalarında, ihlalin KMK hükümlerinde yer alması durumunda, ihlalin KMK hükümlerindeki karşılığına göre hüküm kurulduğu görülmektedir.[216]

---

[215] Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 601; Göktürk, *"Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Ayni Haklar",* 916.

[216] Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.2023/10331, K.2024/1223, T.06.02.2024, www.kazanci.com.tr. [25.06.2024]; Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.2023/9251, K.2023/12955, T.20.12.2023, www.kazanci.com.tr. [25.06.2024]; Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.2023/9563, K.2023/12401, T.13.12.2023, www.kazanci.com.tr. [25.06.2024]; Yargıtay 5.Hukuk Dairesi, E.2023/7074, K.2023/11644, T.27.11.2023, www.kazanci.com.tr. [25.06.2024].

Özellikli bir durum olarak gerek kat mülkiyeti kurumu gerek TMK'nın komşuluk hukukuna ilişkin kesişim noktalarından olan baz istasyonlarının konulması sebebiyle müdahalenin önlenmesi istemine kısaca değinilmesinde fayda görüyoruz. Ortak yer olan çatının kiralanarak baz istasyonu konulmak suretiyle gerçekleştirilen müdahalenin önlenmesiyle baz istasyonunun kaldırılmasına ilişkin davalarda komşuluk hukukuna dayanılması durumunda TMK md.683/f.2 hükmünde aranan malik olma şartının mevcut olmadığı, talebin çıkış noktasının zarar görenin mülkiyet hakkı olmayıp zarar verenin mülkiyet hakkı olduğu ifade edilmelidir.[217] Komşuluk hukukuna dayanılarak açılan müdahalenin önlenmesi davalarında baz istasyonu konulması sebebiyle doğan zararın ya da doğabilecek zarara ilişkin tehlikenin ortaya konulması gerekmektedir. Kat mülkiyeti müessesinde ise bağımsız bölüm maliki, KMK md.16 uyarınca TMK md.683/f.2 gereği aranan malik kapsamındadır. Bu doğrultuda kat maliki, müdahalenin önlenmesi talebinde birden çok sebebe dayanabilecektir. Kat malikinin ayrı ayrı komşuluk hakkına dayanması, mülkiyet hakkına dayanması yanında her iki hakka da dayanabileceği kabul edilmelidir. Kat malikinin komşuluk hukukunun ihlali sebebiyle müdahalenin önlenmesi talebinde bulunması durumunda zararı yahut zarar tehlikesini ispatlaması gerekirken mülkiyet hakkına dayanması durumunda hiçbir zarara uğradığını ispata gerek duymadan, ortak yere baz istasyonu konulması için kat malikleri kurulunda oybirliği ile karar alınmadığını belirterek, müdahalenin önlenmesi talebinde bulunabilecektir.

4.1.4. Müdahalenin Önlenmesi Davasının Maddi Hukuk Bakımından Neticeleri

Müdahalenin önlenmesi davası, gerçekleştirilen haksız müdahalenin önlenmesine ilişkin olup, meydana gelen zararın karşılanmasını ya da müdahale neticesinde oluşan durumun önceki hale iadesini sağlamaz.[218] Müdahale neticesinde zarara uğranılması

---

[217] Cansu Kaya Kızılırmak, *"Baz İstasyonları ve Komşuluk Hukukundan Doğan Elatmanın Önlenmesi Davası",* Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları*,* Cilt I: Eşya Hukuku, 20 Ekim 2016, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2016), 239-270; Tekinay vd, *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 490; Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası"*, 129.

[218] Ayşe Havutcu vd., "*Gayrimenkul Davaları Cilt-I"*, 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık,

halinde, müdahalenin önlenmesi talebinden farklı olarak zararın giderilmesi istenebilir.[219] Böyle bir durumda zararın meydana gelmesinde müdahalede bulunanın kusuru aranır. Bağımsız bölüme tahsis edilen bahçeye ağaç dikme imkanı tanınan kimsenin diktiği ağaçların rüzgardan devrilmesiyle, ortak yere verilen zararda bu kimsenin kusuru ispatlanamadığı takdirde zarardan sorumluluğu bulunmayacaktır. Zararın giderilmesi istemi, müdahalenin önlenmesinden farklı olarak zamanaşımına tabidir.

Müdahale neticesinde oluşan durumun eski hale iadesi talep edilmediği takdirde talebin aşılarak eski hale iade kararı verilemez. Gerçekleştirilen müdahale neticesinde yeni durumun her zaman olumsuz olması beklenemez. Örnek olarak kat maliklerinden birinin bahçeye kendi isteğine göre ağaç dikmesi ve ürünlerinden kendisinin yararlanması durumunda diğer kat maliklerinin bu müdahaleyi önleme isteği olmasına rağmen ağacın sökülerek eski hale döndürülmesini istememesi verilebilir. Öğretide bir görüşe göre müdahalenin sona erdirilmesi talebinin eski hale iadeyi de içerdiği düşünülmeli ve müdahale sonucu eski hal tesis edilmedikçe, müdahalenin sonlandırıldığı kabul edilememelidir.[220] Örnek bir olayda Yargıtay aksi düşünce ile gerçekleştirilen yargılama neticesinde ilk derece mahkemesince yalnız müdahalenin önlenmesine karar verildiği, havuzun yıkılmasına ilişkin hüküm kurulmadığı için havuzun yıkılamayacağına hükmetmiştir.[221]

Müdahalenin önlenmesi davasında gerçekleştirilen yargılama neticesinde müdahalenin tamamen ortadan kaldırılmasına karar verilebileceği gibi gerekli önlemlerin alınarak müdahalenin tahammül seviyesine çekilmesine de karar

---

2019), 540; Gürsoy vd., "*Türk Eşya Hukuku*", 366; Tekinay, vd., *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet",* 489-490.

[219] Akıntürk, *"Eşya Hukuku",* 189; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 288; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku"*, 368.

[220] Özkaya, *"Açıklamalı-İçtihatlı Elatmanın Önlenmesi Davaları-I"*, 26-27; Giritlioğlu, *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası",* 52; Aksi yönde bkz. Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 366.

[221] Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E. 2002/2902, K. 2002/4783, T. 8.3.2002, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023]

verilebilir. Köpek gibi evcil hayvanların ortak yerlerde beslenmesi durumunda, bahçeye dışkılamasından rahatsız olan kat maliki müdahalenin önlenmesi talebinde bulunduğunda hakim, köpeğin yaşam hakkını da dikkate alarak, gerektiğinde eğitim verilerek müdahalenin tahammül sınırlarına çekilmesine karar verebilir.

4.1.5. Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Hüküm ve İnfazı

Mahkemece gerçekleştirilen yargılamada müdahalenin varlığının tespiti neticesinde müdahalenin önlenmesine karar verilecektir. İlamda müdahalede bulunanın müdahaleyi ne şekilde önleyeceğine ilişkin yapması ya da yapmaması gereken işlere dair hüküm kurulur. Örnek olarak otoparkta diğer maliklerin yerlerine taşacak şekilde araçların park edilmemesine ya da sosyal alanda doğum günü kutlamalarında çıkan sesin tahammül seviyesine çekilebilmesi için ses yalıtımının yapılmasına karar verilmesi gösterilebilir. Ancak ortak alana bir inşaat yapılması durumunda yukarıda da bahsettiğimiz üzere ayrıca bir talep bulunmaması halinde yapının yıkılmasına dair hüküm kurulmamalıdır. Örnek olarak kat maliklerinden birinin kış sezonunda yalnız kendisinin kullanımı amacıyla terasa camlarla kapalı bir yapı inşa etmesi durumunda diğer malikler müdahalenin önlenmesini talep ederken tüm kat maliklerinin de kullanabilmesi amacıyla yapının yıkılması ile eski hale iadeyi talep etmeyebilir. Bu takdirde mahkemece yapının yıkımına karar verilmemelidir. Bu örneklerden de anlaşılacağı üzere mahkemece somut olay özelinde değerlendirme yapılmalı ve hüküm kurulmalıdır.

Müdahalenin önlenmesine ilişkin kararın ne şekilde infazının sağlanacağı İİK md.30/f.3 hükmünde düzenlenmiştir. Borçluya yapmama yükümlülüğü yüklenmiş ise ilam icra dairesine sunulduğunda icra dairesi icra emri düzenleyerek borçluya tebliğ eder. İcra emrinde müdahalenin önlenmesine ilişkin ilama muhalefet edilmesi durumunda İİK md.343'te yer alan cezaların tatbik edileceği yazılır.

Müdahalenin önlenmesine ilişkin hükmün yerine getirilmesinden sonra borçlu tarafça tekrar müdahalede bulunulması durumunda mahkemeden yeniden bir ilam almaya gerek kalmadan verilmiş ilamın tekrar yerine getirilmesi sağlanır.

Müdahalenin önlenmesine ilişkin ilamlarda mahkemece müdahalenin önlenmesi ve eski hale iade talebi var ise ne suretle yerine getirileceği ve süre tanınması ile yetinilmesi gerekmektedir. Mahkemece yapılacak işlerin yapılmaması durumunda

infaz aşamasında dikkate alınması gereken bir husus olan eski hale getirme masraflarının davalıdan alınmasına ilişkin bir hükme yer verilmemelidir.[222] İİK md.30/f.2 uyarınca ilamın yerine getirilmesi için gerekli masraflar icra memuru tarafından bilirkişiler eliyle tespit edilecektir.

Mahkemece ortak yerin eski hale iadesi için belirlenen sürelerin icra dairesi tarafından hazırlanan icra emrinde açıkça belirtilmesi gerekir. Aksi takdirde icra emrinin iptali gerekir.[223] İlamda süre belirtilmemişse işin mahiyetine göre süre icra memurunca tayin edilecektir.

Borçlunun belirlenen süreler dahilinde işe başlamaması veya bitirmemesi halinde yapılması gereken iş borçlunun şahsı tarafından yapılması gereken işlerden olmadığı takdirde masrafı ileride borçludan alınmak üzere alacaklı tarafından karşılanarak üçüncü kişilere yaptırılabilir. Alacaklının masrafları karşılamayı kabul etmemesi durumunda yeni bir ilama gerek kalmaksızın borçlunun masrafı karşılayacak miktarda malı haczedilerek paraya çevrilir ve masraflar karşılanır.

4.2. Haksız İşgal Tazminatı Davası

Haksız işgal terimi uygulamada ecrimisil olarak da kullanılmaktadır. Ecrimisil deyimine TMK, TBK, KMK'da hiçbir şekilde yer verilmemiştir. Ecrimisil[224] için öğretide çok farklı tanımlar yapılmıştır.[225] Genel bir tanım vermek gerekirse ecrimisil,

---

[222] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2010/8982, K. 2010/13989, T. 26.10.2010, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023]

[223] Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E. 2018/3680, K. 2018/8079, T. 17.09.2018, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023]

[224] Ecrimisil kavramı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik md.4'te açıklanmıştır. Buna göre ecrimisil," *Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen" tazminattır."* Bkz. *"Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik"*, 26557 (19 Haziran 2007), md.4.

[225] Ceren Yavuzaslan, *"Ecrimisil"*, 2. bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021) Ecrimisilin "*hak*

"eşdeğer ücret" olarak adlandırılmakta olup haksız işgal tazminatı, malikin rızası yahut haklı bir neden olmaksızın, kötüniyetli zilyet olan gerçek veya tüzel kişilerin taşınmazı işgal etmesi nedeniyle ödemekle yükümlü olacakları, kira bedeline denk tazminattır.[226]

Haksız işgal tazminatının hukuki kaynağını TMK md.995 hükmü oluşturmaktadır. Bu hükme göre kötüniyetli zilyet, bir şeye haksız el koyması sebebiyle hak sahibinin uğradığı zararları tazmin etmeli ve sağladığı veya ihmali nedeniyle sağlayamadığı getirilerin karşılığında tazminat ödemelidir. Ancak kötüniyetli zilyet haksız el koyduğu şeyi kime iade edeceğini bilmiyorsa yalnızca kendi kusuru ile neden olduğu zararları tazminle yükümlüdür.

---

sahibinin açık veya örtülü rızası olmaksızın ve geçerli bir hukuki nedene dayanmadan, ona ait taşınır veya taşınmaz bir şeyin, üçüncü kişi tarafından kullanılması karşılığında hak sahibinin bu kullanım nedeniyle elde edemediği yararların karşılığı" olduğuna ilişkin, 7; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"*, 160 *"Ecrimisil, bir gayrimenkule haksız olarak zilyet bulunanın, hak sahibine ödemekle mükellef olduğu bir tazminat olup, bu da, o gayrimenkule benzer yer, onun emsali sayılabilen diğer gayrimenkullerin icarları göz önünde tutularak tayın ve tespit olunur; diğer bir deyimle, tespit edilen öyle bir tazminat ne şagilin (haksız zilyedin) şeyden fiilen vaki istifadesi, ne de hak sahibi malikin fiilen uğradığı zarardır; o sadece, benzeri gayrimenkullerin sağladığı menfaatten ibarettir." ;* Akıntürk, *"Eşya Hukuku",* 220 *"Ecrimisil, zilyedin haklı bir sebep olmadan fiili hakimiyetinde bulundurduğu bir eşyayı ve özellikle bir taşınmazı kendisinin kullanmasına karşılık asıl hak sahibine ödemesi gereken tazminat demektir.";* Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku"*, 89, *"iyiniyetli olmayan taşınmaz zilyetliğinde, zilyetliğin kötüniyete dayandığı veya kötüniyetin başladığı tarihten, hak sahibine geri verilmesi tarihine kadar ödenmesi gereken tazminattır.";* Hatemi/Aybay, *"Eşya Hukuku",* 62, *"İslam-Osmanlı Hukuku'nda; taraflar arasında kira sözleşmesi ile belirlenen bir kullanma ve yararlanma bedeli varsa, buna "ecr-i müsemma" denirdi. Kullanma karşılığı bir bedel istenebildiği hallerde, tarafların belirlediği bir "ecr-i müsemma" bulunmadığı için, hakim "bi-garaz ehl-i vukuf'a (tarafsız bilirkişi) "kullanma karşılığı"nın "rayiç bedeli"ne göre ne olması gerektiğini tespit ettirir, buna da "rayiç bedel" anlamında ecr-i misil denirdi."*

[226] Aydın Tekdoğan, *"Ecrimisil Davaları"*, 5.bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 55;

Kılıçoğlu, *"Eşya Hukuku*", 89; Akıntürk, *"Eşya Hukuku"*, 220; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2013/18-1849, K.2015/1164, T. 8.4.2015, www.kazanci.com.tr. [25.12.2023].

Her ne kadar KMK'da ecrimisil ya da haksız işgal tazminatına değinilmemişse de TMK md.995 uyarınca ortak yerlerin işgali halinde haksız işgal tazminatı talebinde bulunulması mümkündür.

4.2.1. Hukuki Niteliği

Yargıtay'ın haksız işgal tazminatına olan yaklaşımı zamanla değişikliğe uğramıştır. Eski tarihli kararlarda hukuki netice itibariyle kira alacağı olarak kabul edilen[227] haksız işgal tazminatının, öğretide haksız fiilden doğan bir sorumluluk olduğuna yönelik görüşler neticesinde[228], hukuki niteliğine dair yaklaşımda görüş değişikliğine gidilmiş ve haksız fiil benzeri olduğuna hükmedilmiştir.[229] Haksız işgal tazminatının hukuki niteliğinin haksız fiil olduğu değerlendirilmesine rağmen, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen karar ve sonrasında verilen kararlar ile istikrar kazandığı üzere haksız işgal tazminatı taleplerinde zamanaşımına ilişkin kira alacaklarına uygulanan beş yıllık süreye tabi olduğunu ifade etmek gerekir.[230]

---

[227] Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu, E.1937/29, K.1938/10, T. 25.5.1938 sayılı kararı, www.lexpera.com.tr, [27.12.2023]; Reisoğlu, *"Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu"*, 82.

[228] Reisoğlu, *a.g.e.,* 83; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 136.

[229] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.2011/17672, K.2011/19576, T. 5.12.2011, www.kazanci.com.tr. [27.12.2023] *"Haksız fiil benzeri olan ecrimisil davalarında ecrimisile hükmedilebilmesi için öncelikle davacının taşınmazın haksız olarak kullanıldığı ispat etmesi gerekmektedir."* Aynı yönde bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.2004/1153, K.2004/1030, T.17.2.2004, www.kazanci.com.tr. [27.12.2023].

[230] Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu, E.1937/29, K.1938/10, T.25.5.1938, www.lexpera.com.tr, [27.12.2023].

4.2.2. Şartları

4.2.2.1. Zilyet Kötüniyetli ve Haksız Olmalıdır

Haksız işgal tazminatı isteminde bulunabilmek için öncelikli şart, ortak yere müdahalede bulunanın kötüniyetli zilyet olmasıdır.[231] Zilyet, TMK md.973'te ifade edildiği üzere bir şey üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimsedir. TMK md.3/f.2 gereği "Durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse" iyiniyetli olamaz.[232] Bir başka deyişle haksız olduğunu bilen veya gerekli özeni göstermiş olsaydı bunu öğrenebilecek olan kimse kötüniyetli zilyettir.[233] Malikin rızası yahut haklı bir sebebi olmaksızın taşınmazı işgal eden gerçek veya tüzel kişi, haksız işgal tazminatı ödemekle yükümlü olur. Giriş katında bulunan bağımsız bölümün onarımı için bahçe kullanımının zorunluluk arz ettiği bir durumda kötüniyetten bahsedilemeyeceği için haksız işgal tazminatı istenemez.

Zilyet başlangıçta kötüniyetli olabileceği gibi sonradan da başlangıçta verilen rızanın geri alınması örneğinde olduğu gibi, kötüniyetli olabilir. Haksız zilyet kötüniyetli olduğu andan itibaren haksız işgal tazminatı ile sorumlu olacaktır.

Kat maliklerince ortak yerleri haksız olarak işgal boyutunda kullanan diğer kat malikine karşı uzunca bir süre ses çıkarılmaması, işgal eden kat malikine herhangi bir hak kazandırmamasına rağmen, bu halde sessiz kalan maliklerin haksız işgal tazminatı talep edebilmesi mümkün değildir.

İşgal eden kişinin herhangi bir hakka dayanmadan ortak yeri kullandığı malik tarafından ispat edilecektir.[234] Ortak yerin kullanımı maliklerin rızasıyla, yasadan ya

---

[231] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2011/2-553, K.2011/679, T. 02.11.2011, www.kazanci.com.tr. [13.01.2024].

[232] TMK md.3/f.2.

[233] Oğuzman vd., "*Eşya Hukuku"*, 138 vd; Nurdoğan Ünal/Emine Özleyen, *"Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil)",* 2. bs., (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2019), 31; Nomer/ Ergüne, "*Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyetin Genel Hükümleri-Taşınır Mülkiyeti-Rehin Hakları",* 105; Reisoğlu, *"Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu",* 78.

[234] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.2011/17672, K.2011/19576, T. 5.12.2011,

da sözleşmeden kaynaklı kullanım hakkının tanınması sebebiyle gerçekleşiyorsa zilyet bir hakka dayandığından dolayı haksız işgal tazminatıyla sorumlu tutulamaz. Zilyedin malik olması durumunda ortak yerin niteliğine uygun düştüğü ölçüde arsa payı oranını aşmayacak şekilde ortak yeri kullanıp istifade etmesi durumunda haksız işgal tazminatı sorumluluğu doğmayacaktır.

4.2.2.2. Taşınmaz İşgal Edilmiş Olmalıdır

Haksız işgal tazminatına hükmedilebilmesi için bir diğer şart ise, taşınmazın malikin rızası dışında elde tutulması, kullanılmasıdır. Taşınmaza gerçekleştirilen müdahalenin belirli bir süre devam etmesi gerekir. Müdahalenin anlık olarak gerçekleşmesi ve sonrasında devam etmemesi durumunda haksız işgal tazminatı istenemez. Ortak yer içerisindeki bahçeden geçip gidilmesi durumunda haksız işgal tazminatı istenmesinin mümkün olmadığını izaha gerek yoktur.[235] Ancak geçip gitme mahiyetinde olmayan, bahçeye yapı inşa edilerek devamlı surette faydalanılması durumunda haksız işgal tazminatı ödenmesi gerekmektedir.

Kat mülkiyetinde ortak yerlerin haksız işgali sıklıkla ortak yere inşaat yapılması, ağaç dikilmesi, diğer maliklerinin kullanımının engellenmek suretiyle ortak yerin kullanımının bir ya da birkaç kişi tarafından gerçekleştirilmesi veya ortak yerin kiraya verilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Haksız işgal tazminatına hükmedilebilmesi için, malikin taşınmazın işgale uğradığını ispat külfeti bulunmasına karşın zarara uğradığını ya da işgal edilen yerden ne şekilde bir gelir elde ettiğini ispat külfeti bulunmamaktadır. Kanımızca başka biri ya da birilerine ait olduğu bilinmesine rağmen ortak yere el atılmış olması ve bu şekilde yararlanılmış olması haksız işgal tazminatına hükmedilmesi için yeterlidir.

Kat malikleri haksız işgal tazminatı taleplerini gerek diğer kat maliklerine gerekse üçüncü kişilere karşı ileri sürebilirler. Aynı şekilde ortak yeri işgal edenin gerçek veya tüzel kişi olmasında herhangi bir farklılık yoktur. Haksız işgal tazminatı, KMK

www.kazanci.com.tr. [13.01.2024].

[235] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2009/13477, K.2010/3595, T.30.3.2010.

md.19/f.3 hükmünde düzenlenen kusur ile anagayrimenkul ve diğer bağımsız bölümlere verilen zarardan farklıdır.

Haksız işgal tazminatı, kat mülkiyeti kurumunda kiraya verilebilir nitelikte olan ortak yerlere müdahalenin neticesinde ödenmesi gereken tazminat olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple "Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi" başlığı altında incelenecek, kat mülkiyeti kurumunda nerelerin kiraya verilebileceği ile yakından ilgilidir.

Yargıtay Hukuk Dairelerinin özel amaca tahsisli ortak yerlerden gelir elde edilemeyeceği yaklaşımı doğrultusunda, özel amaca tahsisli ortak yerler olarak tespit edilen yerleri haksız işgal eden paydaş yahut üçüncü kişilere karşı müdahalenin önlenmesi davası açılması mümkün olsa dahi haksız işgal tazminatı talebinde bulunulamayacaktır.[236] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise kanaatimizce daha doğru bir yaklaşımla Yargıtay Hukuk Dairelerinin aksine, işgal edilen yerin başkasına ait olduğunun bilinmesini yeterli görerek tahsis amacının etkili olmadığına hükmetmiştir.

Bu konuda kat mülkiyeti uyuşmazlıklarının çözümüyle görevli Yargıtay dairelerinden farklı düşüncede olduğumuzu, Yargıtay tarafından ihdas edilen özel amaca tahsis edilmiş ortak yerlerin gelir getirme niteliği olsa dahi haksız işgal tazminatı istenemeyeceği görüşüne[237] katılmadığımızı, günümüzde metrekarelerin dahi kiralandığı göz önüne alındığında, anagayrimenkul üzerinde amacı olmayan herhangi bir yer bırakılmadığını, kanunda karşılığı olmayan bu düşüncenin günümüze ve kat mülkiyeti dışındaki uygulamaya benzerlik sağlanması suretiyle uyarlanması

[236] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2011/3354, K.2011/4451, T.04.04.2011, www.kazanci.com.tr. [27.11.2023]; Yargıtay 20.Hukuk Dairesi E.2019/5394, K.2020/1424, T.1.6.2020, www.kazanci.com.tr. [27.11.2023]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E.2021/2974, K.2021/7722, T. 26.5.2021, www.kazanci.com.tr. [28.11.2023].

[237] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/5394, K.2020/1424, T. 1.6.2020, www.kazanci.com.tr. [30.12.2023]; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2018/1218, K.2019/1812, T. 18.3.2019, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2013/4186, K.2013/5225, T. 1.4.2013, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024].

gerektiğini ifade edelim.[238] Yargıtay, otopark[239], çatı[240], sığınak[241], bahçe[242], kapıcı dairesi[243], kalorifer dairesi ile kömürlük, aydınlık ve bunlar arasındaki koridor[244] gibi ortak yerlerin özel amaca tahsis edildiği gerekçesiyle işgal edilmesi durumunda haksız işgal tazminatı istenemeyeceğine hükmetmiştir.

4.3. Dava Şartı Zorunlu Arabuluculuk

Arabuluculuk, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu md.2/b fıkrasında tanımlanmış olup, kısaca sistematik teknikler ile tarafları bir araya getiren ve çözüm bulmalarını sağlayabilecekleri iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, ancak çözümsüzlük halinde çözüm önerisi getirilebilen, eğitimini alarak uzmanlaşan tarafsız ve bağımsız üçüncü kişilerin katılımıyla ihtiyari olarak yürütülen çözüm yöntemidir.

---

[238] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.2017/3741, K.2017/4674, T. 27.9.2017, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024]; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.2011/11463, K.2011/16600, T.27.10.2011, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024]; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2013/3-752, K.2014/334, T. 19.3.2014, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024].

[239] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/2739, K.2017/6740, T. 25.9.2017, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024].

[240] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2013/3-752, K.2014/334, T. 19.3.2014, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024].

[241] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2017/7096, K.2019/7362, T. 11.12.2019, www.kazanci.com.tr. [03.01.2024].

[242] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2018/2656, K.2019/2558, T. 11.4.2019, www.kazanci.com.tr. [07.01.2024].

[243] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/7096, K.2019/7362, T.11.12.2019, www.kazanci.com.tr. [07.01.2024].

[244] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2011/3354, K.2011/4451, T. 4.4.2011, www.kazanci.com.tr. [13.01.2024].

Arabuluculuk süreci kural olarak ihtiyari olmasına rağmen, HUAK md.18/A gereği bir takım uyuşmazlıklarda arabuluculuk başvurusu dava şartı olarak kabul edilmiştir. Dava dilekçesine arabuluculuk sürecinin tamamlandığını gösterir son tutanağın eklenmesi zorunludur. Son tutanağın eklenmemiş olması durumunda mahkeme tarafından davacıya bir hafta içinde son tutanağı sunması için süre verilir. Bu başvurunun yapılmadığının anlaşılması halinde dava usûlden reddedilecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yeni tarihli bir kararında, kat mülkiyetinde olduğu gibi bireysel iş uyuşmazlıklarında arabuluculuk başvurusunun dava şartı olarak düzenlenmesi sebebiyle başvurunun sonradan tamamlanamayacağına hükmedilmiştir.[245]

28/3/2023 tarihli 7445 Sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un md.37 hükmü uyarınca kat mülkiyeti uyuşmazlıklarında HUAK md.18/f.1 c bendi gereği dava yoluna gidilmeden önce arabuluculuk başvurusunda bulunmuş olmak, dava şartı olarak kabul edilmiştir.

Aşağıda görev ve yetki başlıkları altında ayrıntılarıyla inceleneceği üzere yaşanabilecek bir takım uyuşmazlıklar kat mülkiyetinden kaynaklanmamaktadır. Bu sebeple uyuşmazlığa ilişkin arabuluculuk başvurusu dava şartı olmadığından doğrudan dava açılabilecektir. Müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı talepli dava ikamesinden önce uyuşmazlıkta KMK hükümlerinin mi yoksa genel hükümlerin mi

---

[245] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2023/995, K.2023/1251, T. 13.12.2023,

www.kazanci.com.tr. [14.01.2024] "*Gelinen bu noktada belirtilmelidir ki, bir davanın esası hakkında incelemeye geçilmesi için gerekli olan usuli şartlar dava şartıdır. Davanın esasına ilişkin tahkikat işlemlerinin yapılabilmesi için hâkim tarafından öncelikle dava şartlarının bulunup bulunmadığı saptanmalıdır. Bireysel iş uyuşmazlıklarında da arabulucuğa başvuru dava şartı olmakla hâkim tarafından işin esasına geçilmeden önce arabuluculuk dava şartının yerine getirilip getirilmediği incelenmeli, dava şartının mevcut olmaması hâlinde davanın usulden reddine karar verilmelidir. Kanuni düzenlemeler gereği eksik olan arabulucuya başvuru dava şartının sonradan tamamlanması da mümkün olmadığından arabulucuya başvuru olmadan dava açıldığı tespit edildiği takdirde herhangi bir işlem yapılmaksızın dava şartı yokluğu nedeniyle dava usulden reddedilmelidir."*

uygulanacağı değerlendirilmeli ve bu sonuca göre arabuluculuk sürecine başvurulmalıdır. Örnek olarak idarenin ortak yere sağlık ocağı inşa etmesi durumunda ihtilaf KMK'dan kaynaklanmadığı için arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunmamaktadır. KMK hükümlerinin uygulanacağı sitenin zemin katında mevcut kafenin ortak yere masa sandalye koymak suretiyle müdahalede bulunması durumunda ise arabulucuğa başvuru zorunluluğu bulunmaktadır. Haksız işgal tazminatına illişkin genel hükümlerin uygulanması sebebiyle zorunlu arabuluculuğa tabi olmadığı ifade edilmelidir.

Arabuluculuk bürosuna başvurulduğu andan gerçekleşen görüşmeler tamamlanıp olumlu ya da olumsuz son tutanak imzalanıncaya kadar zamanaşımı durur ve hak düşürücü süreler işlemez. Sürelerin durması olarak da ifade edilen bu sürecin önemi, kat malikleri kurulunda alınan kararlara karşı hakimin müdahalesinde karşımıza çıkmaktadır.

4.4. Ortak Yerlere Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı Davalarında Görev ve Yetki

4.4.1. Görev

Görev, bir davaya o yerdeki hukuk mahkemelerinden hangisi tarafından bakılacağını belirtir.[246] Mahkemelerin görevleri 5235 Sayılı Kanun md.1 uyarınca belirlenmiştir. Sulh hukuk ve asliye hukuk mahkemelerinin görevi de bu kanun içerisinde düzenlenmiştir. Aynı Kanun'un md.6/f.1 düzenlemesi gereği sulh hukuk mahkemeleri HMK ile diğer kanunlarda belirtilen görevleri yerine getirmektedir. Kanunun öncelikle sulh hukuk mahkemesinin görevlerinden bahsetmesi ve kalan dava ve işlerin asliye hukuk mahkemesince görüleceğini ifade etmesi ile amaçladığı özel ve genel görevli mahkemelerin belirlenmesidir.[247] Gerçekten de görev kurallarının belirlenmesinde

[246] Baki Kuru, *"İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku"* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), s.50.

[247] Adlî Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun, Resmî Gazete 25606 (7 Ekim 2004), 5235, md.6/f.2 *"Asliye hukuk mahkemeleri, sulh hukuk mahkemelerinin görevleri dışında kalan ve özel hukuk*

aklımıza ilk olarak özel görevli mahkemeler gelmelidir[248] zira HMK md.2/f.3 uyarınca kanunlarda aksine bir düzenleme bulunmadıkça aslolan asliye hukuk mahkemelerinin görevli olduğudur.[249]

5235 Sayılı Kanun'un atfıyla HMK md.4/ç bendi gereği diğer kanunların sulh hukuk mahkemesi ya da hakimini görevlendirdiği davaları görürler. Diğer kanunların sulh hukuk mahkemesi ya da hakimini görevlendirdiği davalar arasında kat mülkiyeti uyuşmazlıklarına dair davalar da bulunmaktadır. KMK Ek Madde-1 hükmü uyarınca KMK uygulamasından doğacak her türlü uyuşmazlıklar sulh mahkemelerinde çözümlenecek olup bu kanun dışında kalan uyuşmazlıklar ise asliye hukuk mahkemelerinde görülüp karara bağlanacaktır.

Görevli mahkeme belirlenirken ilk olarak taşınmazda kat mülkiyetine geçilip geçilmediği araştırılmalıdır. Kat mülkiyetine geçilmemiş ise KMK uygulama alanı bulamayacaktır.[250] Kat mülkiyetine geçilmiş ise uyuşmazlığın KMK uygulamasından doğup doğmadığı araştırılmalıdır. Şayet taşınmazda kat mülkiyetine geçilmemiş ancak kat irtifakı kurulmuş ise, yapının fiilen tamamlanıp bağımsız bölümlerinin üçte ikisinin fiilen kullanılıp kullanılmadığı araştırılacaktır. KMK md.17/f.3 hükmü gereğince bu hal de dahil, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, KMK hükümleri

---

ilişkilerinden doğan her türlü dava ve işler ile kanunların verdiği diğer dava ve işlere bakar."

[248] Hakan Pekcanıtez/Muhammet Özekes/Mine Akkan/Hülya Taş Korkmaz, *"Medeni Usul Hukuku"* (İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2017, c.1., 15.bs.), s.233

[249] Harun Bulut, *"Doktrin ve Yargıtay İçtihatları Işığında Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi"* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), s.143; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2020/2447, K.2020/2666, T.07.09.2020, www.kazanci.com.tr., [16.01.2024]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2012/7310, K.2012/8847, T. 09.07.2012, www.kazanci.com.tr., [16.01.2024].

[250] Hamdi Yasaman, "*Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplu Yönetime Geçememiş Şahıs Topluluğunun Hukuki Durumu",* Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ocak-Şubat 2023/164.Sayı, s.313. *"Kat mülkiyeti tesis edilmemiş parsel ya da parseller söz konusu olduğunda KMK'nın uygulanmayacağı tabiidir. Böyle parsellerde çıkan ihtilaflarda uygun geldiği ölçüde TMK ile TBK hükümleri uygulanacaktır."*

uygulanacağından, Ek Madde-1 gereği uyuşmazlık sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir.

KMK Ek md.1 gereği sulh hukuk mahkemelerinin görevli olabilmesi için davanın yönetici, kat maliki ya da intifa hakkı sahibi gibi kişilerce açılması gerekir.[251] Aksi takdirde genel hükümlere göre görev kuralları belirlenecektir.

Yargıtay tarafından KMK'da yer almamasına ve toplu yapı olarak nitelendirilmesi için şart koşulmamasına rağmen, birden fazla parsel üzerine kurulu sitelerin tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde toplu yapı olduğunun gösterilmesi ve birbirleri ile irtibatlandırılıp imar planlarına işlenmesi aranmaktadır.[252] Yönetim planının toplu yapılar temel alınarak hazırlanması ve KMK md.66'daki şartların sağlanmış olması halinde dahi Yargıtay tarafından aranan bu şartların tesis edilmemesi durumunda KMK hükümleri uygulanamayacak ve uyuşmazlık asliye hukuk mahkemelerinde görülecektir. Uygulamada mahkemeler tarafından davaya konu anataşınmazın birden fazla parsel üzerinde kurulup kurulmadığı, kurulu ise ada ve parsel numaralarıyla irtibat kurulup kurulmadığı, yapının bulunduğu parselde kat mülkiyetinin kurulup/kurulmadığı, birden fazla parselde kurulu ise toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediği, toplu yapıyı oluşturan imar parsellerinin ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantılanmak suretiyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığına ilişkin Tapu Müdürlüğü'ne müzekkere yazdığı görülmekte olup kurumlarda tutulan kayıtlar üzerinden sonuca varılmaya çalışılmakta, fiili bir bağlantı olup olmadığı keşif suretiyle tespit edilmemektedir.

Son olarak ifade etmek gerekir ki, tek parsel üzerine kurulu, yönetim planının toplu yapılar temel alınarak hazırlandığı ancak toplu yapı şartlarını sağlamayan sitelerde, sitenin tek parsel üzerinde kurulu olması ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olması durumunda, KMK hükümleri uygulanacaktır.

Görev kuralları kamu düzenine ilişkin olup, davanın her safhasında, istinaf ve temyiz aşamaları dahil, taraflarca ileri sürülebileceği gibi hakim tarafından da re'sen nazara

---

[251] Mustafa Kırmızı, "Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki" (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011, 1.bs.), s.336

[252] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/18-1995, K.2021/383, T. 30.3.2021, www.kazanci.com.tr. [19.01.2024]

alınabilecek, mahkemenin görevsiz olması halinde ise görevsizlik kararı verilerek hangi mahkemenin görevli olduğunu kararında gösterecektir.

4.4.2.Yetki

Yetki, davaya neredeki görevli mahkeme tarafından bakılacağını belirler. Hangi mahkemenin görevli olduğu kanunda düzenlendiği gibi hangi mahkemenin yetkili olduğu da kanunda düzenlenmiştir. Mahkemelerin yetkisi 5235 Sayılı Kanun md.7/f.1 uyarınca bulunduğu ilçenin sınırları içerisinde mevcuttur. Gerçekten de Türkiye genelinde tüm davaları bakıp inceleyen bir sulh hukuk mahkemesi bulunmamaktadır.

Hangi mahkemenin yetkili olduğuna ilişkin kurallara HMK md.5 ila md.16 arasında yer verilmiştir. Genel kural davaya bakmakla yetkili mahkemenin, davanın açıldığı tarihte davalı gerçek ya da tüzel kişinin bulunduğu yerleşim yeri mahkemesi olmasına karşın davacı veya davalının durumuna ya da dava konusunun niteliğine göre değişebilmektedir.

Yetki kurallarına dair düzenlemelerin, görevden farklı olarak kamu düzeniyle ilgili olmadığı kabul edilir. Genel yetkili mahkemeler yukarıda belirttiğimiz üzere davalı gerçek ya da tüzel kişinin dava tarihindeki yerleşim yeri mahkemeleridir. Bunun yanında istisnai durumlarda davalının yerleşim yeri dışında ayrıca davacıya dava açarken yetkili mahkemeyi seçebilme imkanı tanınmıştır. Davacıya tanınan bu imkan doğrultusunda, davacının genel mahkeme dışında kendi isteği doğrultusunda davasını açtığı mahkeme özel yetkili mahkemedir.

Kanun ayrıca bazı durumlarda, yetkinin kamu düzeniyle ilgili olduğunu öngörmüş ve bu yerlerde dava açılmasını şart koşmuştur. Bu yer mahkemeleri kesin yetkili mahkemeler olup, kesin yetkili mahkemede açılması emredici nitelikte olduğundan, davacının başka yerde dava açabilmesi için seçimlik bir hak tanınmış değildir.

Kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme KMK md.33 uyarınca anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. Bu yer mahkemeleri kesin yetkili olup, bu hüküm emredici niteliktedir ve yetki dava şartı olarak her aşamada incelenecektir.[253]

[253] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/291, K.2019/806, T. 11.2.2019, www.kazanci.com.tr.,

4.4.3. Görev ve Yetkiye İlişkin Genel Değerlendirmeler

Netice olarak müdahalenin önlenmesine ilişkin yaptığımız ayrıntılı açıklamalardan anlaşılacağı üzere, kat mülkiyeti kurumunda ortak yerlere müdahale farklı suretlerde karşımıza çıkmaktadır. Burada ortak yere sürekli olarak çöp konulmasından, yeterli çoğunluk sağlanmadan inşaat yapılmasına, kat mülkiyeti sistematiğinde yer almayan üçüncü kişilerin eylemlerine kadar müdahaleler çeşitlenecektir. Bu sebeple saymak mümkün olmamaktadır. Müdahalenin önlenmesine ilişkin davalarda, görev ve yetki, uyuşmazlığın KMK'dan kaynaklanıp kaynaklanmadığı ile tapu kayıtları getirilmek suretiyle[254], uyuşmazlığa konu ortak yerin bulunduğu parselde kat mülkiyetine geçilip geçilmediğine[255], müdahalede bulunanın sıfatına[256] ve birden fazla parsel üzere kurulu

---

[27.01.2024] *"634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca, bu Kanunun uygulanmasından kaynaklanan davalarda, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulu ana taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir. Bu maddede yazılı davalar taşınmazın aynına ilişkin olmasa da, açıklanan özel hüküm kamu düzeni ile ilgili bulunduğundan emredici niteliktedir. Bilindiği üzere, kesin yetki, kamu düzeni ile ilgili olduğu gibi 6100 Sayılı HMK'nın 114/...-ç maddesi uyarınca dava şartı olup yargılamanın her aşamasında istek olmaksızın gözetilir."*

[254] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.1994/18-759, K.1995/38, T.1.2.1995; Germeç, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, s.73

[255] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/6251, K.2016/9762, T. 31.05.2016, www.kazanci.com.tr., [13.03.2024] *"Davaya konu anataşınmazda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulu olmayıp, somut olay Kat Mülkiyeti Yasasına göre değil, müşterek mülkiyet hükümlerine göre çözülmelidir. Bu nedenle uyuşmazlıkta, kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir."*

[256] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.1999/3482, K.1999/5128, T. 26.4.1999, www.kazanci.com.tr., [13.03.2024] *"Her ne kadar taşınmazda kat irtifakı kurulmuş ise de, davalı kat maliki olmayan ya da bağımsız bölümden herhangi bir nedenle sürekli yararlanan kişi konumunda bulunmayan bir kimsenin gerçekleştirdiği öne sürülen "projeye aykırılığın" giderilmesi ve eski hale getirilmesi davasında Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri uygulanamaz. Dava Asliye Hukuk Mahkemesinin görevi kapsamı bulunduğundan, mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken esas hakkında hüküm*

ise toplu yapı hükümlerine geçilip geçilmediğine göre[257] değişecektir. Hâkim tarafından yapılacak değerlendirmelerde belirttiğimiz hususların karşılığı bizi KMK hükümlerinin uygulanmasına götürüyor ise KMK md.33 ve Ek Madde-1 uyarınca dava anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde görülecektir. Aksi takdirde HMK hükümleri nazara alınarak HMK md.12/f.1 uyarınca taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde görülecektir.

Haksız işgal tazminatı talepli davaların ise müdahalenin önlenmesi davalarına nazaran görev ve yetkiye ilişkin daha az karmaşık olduğunu, Yargıtay'ın kararlarının istikrarlı olduğunu[258], haksız işgal tazminatının KMK'dan kaynaklanmaması sebebiyle genel hükümlerin uygulanacağını ve bu sebeple sulh hukuk mahkemelerinin değil, asliye hukuk mahkemelerinin görev alanına girdiğini, davanın davalının yerleşim yerinde açılması gerektiği ifade edilmelidir. Davacının davasını, genel görevli mahkeme olan asliye hukuk mahkemesi dışında görevsiz mahkemede açması durumunda, hakim re'sen ve öncelikle görevli olup olmadığına ilişkin değerlendirme yaparak sonucuna göre davada görevsizlik kararı vererek kararında görevli mahkemeyi belirterek dosyadan el çekecektir.

Haksız işgal tazminatı, taşınmazın aynına ilişkin olmadığından kesin yetki kuralından bahsetmek mümkün değildir. Bu davaların genel yetki kuralları çerçevesinde davanın açıldığı tarihte davalının bulunduğu yerleşim yeri mahkemesinde açılması gerekir.

---

kurulması doğru görülmemiştir." Aynı doğrultuda bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.1999/14514, K.1999/557, T. 2.2.1999, www.kazanci.com.tr., [16.03.2024]

[257] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/8847, K.2016/9904, T. 20.6.2016,

www.kazanci.com.tr., [16.03.2024] *"Toplu yapı kapsamında olmayan farklı parsellerle ilgili uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Yasası değil, genel hükümler uygulanmalıdır ve görevli mahkeme buna göre belirlenmelidir."*

[258] Yargıtay haksız işgal tazminatının KMK'dan kaynaklanıp kaynaklanmadığı doğrultusunda

istikrarlı kararlarından nadiren sapmıştır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2015/8785, K. 2015/9828, T.21.10.2015, www.kazanci.com.tr., [20.03.2024] *"Somut olayda uyuşmazlık, ana taşınmazın ortak yerlerine davalının müdahalesi nedeniyle ecrimisil istemine yönelik olup, uyuşmazlık Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındadır.", aynı doğrultuda bkz. Yargıtay 20 Hukuk Dairesi, E.2015/1751, K.2015/6722, T. 1.7.2015,* www.kazanci.com.tr., [20.03.2024]

Farklı bir yer mahkemesinde açılması durumunda hâkim kendiliğinden yetkili olup olmadığını araştıramaz. Ancak davalının yetki itirazında bulunması durumunda hâkim yetki itirazını değerlendirebilir.[259]

Müdahalenin önlenmesi ile birlikte haksız işgal tazminatı talep edilmesi durumunda ise davaların objektif birleşmesi gündeme gelecektir. Öğretide bir kısım yazarlar[260] ve Yargıtay[261] tarafından, müdahalenin önlenmesi ile birlikte haksız işgal tazminatına ilişkin davaların ayrı ayrı mahkemelerde açılması gerektiği, birlikte açılması durumunda görev alanına girmeyen konu hakkında mahkemenin görevsizlik kararı vermesi gerektiği haklı olarak ifade edilmiştir.

---

[259] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi HD, 10.09.2015, 9736/10623, www.kazanci.com.tr., [20.03.2024] *"Ecrimisil alacağına konu davalar taşınmazın aynına ilişkin bulunmadığından kesin yetki kuralı uygulanmaz. Bu nedenle, ecrimisilin konu yapıldığı davalarda yetki, kamu düzenine ilişkin olmayıp, yetki itirazı ancak itiraz olarak ileri sürülebilir."*

[260] Pekcanıtez/Özekes/Akkan/Taş-Korkmaz, *"Medeni Usul Hukuku"*, s.239. *"Kanımızca, eğer genel ve özel mahkemenin görevine giren birden fazla talebin ileri sürüldüğü bir dava (objektif dava birleşmesi) söz konusu ise bu durumda, her bir talep (dava) için, ilgili görevli mahkemede ayrı ayrı dava açılması gerekir. Çünkü görev kuralları Kanun'la belirlenir ve kamu düzenine ilişkindir, bu bağlamda özel mahkemelerin, genel mahkemelerin görevine giren uyuşmazlıkları çözebileceğine ilişkin bir kanuni düzenleme bulunmamaktadır. Görev kuralları kamu düzenine ilişkin olduğundan, dava yığılması yolu ile davacının mahkemenin görevi hakkında tek başına tasarruf edebilmesi ve taleplerinden birisini görevsiz mahkeme önüne götürmesi mümkün değildir. Kanaatimizce, bu durumda davaya bakan mahkemenin, görev alanı dışında kalan talep bakımından görevsizlik kararı vermesi gerekmektedir."*

[261] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/1370, K.2019/3648, T. 27.5.2019, www.kazanci.com.tr., [27.03.2024] *"Mahkemece, ecrimisil talebi yönünden dosyanın tefrik edilerek görevsizlik kararı ile asliye hukuk mahkemesine gönderilmesi yerine işin esasına girilerek bu konuda karar verilmesi doğru görülmemiştir."*

4.5. Ortak Yerlere Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı Davalarında Taraf Sıfatı

Taraf sıfatı öğretide "Dava konusu subjektif hak ile taraflar arasındaki ilişki" olarak tanımlanmış olup bu tanım Yargıtay tarafından da benimsenerek karar verilmiştir.[262]

Sıfat yerine uygulamada sıklıkla husumet[263] terimi kullanılmaktadır. Sıfat, tarafın bir özelliği olmayıp maddi hukuk illişkisinin gerçek sujesi olup olmadığı ile ilgilidir.[264] Bir hakkın dava edilebilmesi ancak hakkın gerçek sahibi tarafından mümkündür. Aynı bağlamda, hakkın istenebileceği, hakkı yerine getirmekle borçlu olan kişi ancak davada davalı olabilecektir. Gerçekte davacının hak sahibi olmadığı ya da borçlunun hakkı yerine getirmekle yükümlü kişi olmadığı anlaşılırsa dava, sıfat yokluğundan, uygulamada husumet yokluğundan, reddedilecektir.[265]

Taraf sıfatının yokluğu, dava konusu hakkın doğumuna ilişkin olduğundan def'i değil, yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilecek bir itiraz niteliğindedir.[266]

---

[262] Baki Kuru vd., "Medeni Usul Hukuku", 25. bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 224.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2010/4-4, K.2010/56, T. 3.2.2010, www.kazanci.com.tr. [18.01.2024].

[263] Husumet terimi yerine taraf ehliyeti, dava ehliyeti, taraf sıfatı terimlerinin kullanılmasının daha doğru olacağına ilişkin" bkz. Kuru vd., *"Medeni Usul Hukuku",* 223; Filiz Berberoğlu Yenipınar, *"Hukuk Davalarında Taraf Sıfatı (Husumet Ehliyeti) 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 50.-70 Maddeleri Mevzuat İncelemesi"*, 1. bs. (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020), 33. Aynı terimin kullanıldığına ilişkin bkz. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E.2007/3238, K.2008/423, T. 23.1.2008, www.kazanci.com.tr. [18.01.2024].

[264] Hakan Pekcanıtez vd., *"Medeni Usul Hukuku",* c.1., 15. bs. (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017). 607.

[265] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2022/1-946, K. 2023/1154, T. 29.11.2023, www.kazanci.com.tr. [18.01.2024].

[266] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2022/1-202, K.2023/1138, T. 22.11.2023, www.kazanci.com.tr. [23.01.2024].

Taraf sıfatına ilişkin kısa açıklamadan sonra kimlerin hak sahibi olarak davacı, kimlerin hakkı yerine getirmesi gereken olarak davalı sıfatına haiz olabileceğini değerlendirebiliriz.

4.5.1. Davacı

4.5.1.1. Kat Maliki

Kat mülkiyetinde ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı uyuşmazlıklarında taraf sıfatına haiz olabilecek gerçek veya tüzel kişi olarak ilk akla gelen, ortak yere paylı mülkiyet esaslarına göre ortak olan kat malikidir.[267] Mahkemece, ortak yere müdahalenin önlenmesi talebi ile açılan davada öncelikle tapu kayıtlarının celbi ile davacının malik olup olmadığı tespit edilmelidir.[268] Kat maliki ortak yerde mülkiyet hakkına sahip olduğundan dava hakkına sahiptir. Kat maliki tarafından müdahalenin önlenmesi ya da haksız işgal tazminatı talep edilebilmesi için diğer kat maliklerinin rızalarını almasına yahut onları da davaya dahil etmesine gerek bulunmamaktadır.[269] Kat malikinin yalnız kendi payı doğrultusunda müdahalenin önlenmesini talep edebileceğini düşünmek, paylı mülkiyet ve kat mülkiyeti kurumlarına uygun olmadığından, kat maliki müdahalede bulunulan ortak yer için müdahalenin önlenmesi talebinde bulunabilecektir.

Kat maliki dava açtıktan sonra bağımsız bölümün devrini gerçekleştirirse ortak yerler üzerindeki ortak mülkiyet payının da kendiliğinden yeni malike geçeceği kuşkusuzdur. Bu takdirde HMK md.125/f.2 uyarınca yeni malik görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden devam eder.

---

[267] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2000/399, K.2000/1184, T. 10.2.2000, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024].

[268] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/4519, K.2020/921, T. 24.2.2020, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024].

[269] Karahasan, *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I",* 77; Ali Suphi Kurşun, *"Elatmanın Önlenmesi Davası",* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 202; Giritlioğlu, "*Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası"*, 38; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2008/14926, K.2009/401, T. 21.1.2009, www.kazanci.com.tr. [22.06.2024].

4.5.1.2. Bağımsız Bölümden Herhangi Bir Suretle Faydalananlar

Mülkiyet hakkına sahip olmamakla birlikte intifa hakkı sahibi ve kiracıların da müdahalenin önlenmesi davasında davacı olarak taraf sıfatını haiz olabileceği kabul edilmektedir.[270] Bu kişilerin dava hakları, mülkiyet hakkının tanıdığı geniş yetkiler kadar olmayıp, sadece kendi haklarının konusu olan bağımsız bölümü kullanabilmek için zorunlu ortak yerlere müdahale edilmesiyle sınırlıdır.[271] Kiralanabilecek nitelikteki ortak yerin aranan usullere uygun şekilde kiralanmış olması ve bu yeri kötüniyetli zilyedin işgal etmesi durumunda kiracıların da "zilyet" sıfatıyla davacı sıfatını haiz olabileceği kanaatindeyiz.

4.5.1.3. Yönetici

Yönetici kat maliki ise yukarıda belirttiğimiz üzere, kat maliki sıfatıyla müdahalenin önlenmesi davası açabilecektir. Fakat yöneticinin aynı zamanda kat maliki olmadığı durumlarda açılacak davada taraf sıfatı olup olmadığının irdelenmesi gerekmektedir.[272] Günümüzde toplu yapıların ya da çok katlı binaların artmasıyla birlikte kat maliklerinin binlerce kişiye ulaştığı görülmektedir. Kat maliklerinin sayısının oldukça fazla olması ve ortak kullanım alanlarının bir disiplin içinde bakılıp

---

[270] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2017/3595, K.2018/5073, T.2.7.2018, www.kazanci.com.tr. [22.06.2024]; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 325; Karahasan, "*Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I",* 76; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)"* 369; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2011/6531, K. 2011/7305, T. 16.6.2011, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024].

[271] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2009/12220, K.2010/5936, T.13.4.2010, www.kazanci.com.tr. [05.12.2023]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.1995/9673, K.1995/11657, T.16.11.1995, www.kazanci.com.tr., [05.12.2023];

[272] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2003/4944, K.2003/5806, T.02.07.2003, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023] "*Mahkemece, dava açılmadan önce ya da sonrasında kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye eldeki davayı açması için açıkça yetki verilmiş olup olmadığı araştırılıp varsa dayanak belge dosyaya getirtilerek aktif husumet ehliyetinin varlığı saptanmadan davaya bakılarak esas hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir."*

korunması, diğer bir deyişle yönetilmesi gerekliliği karşısında, bu yerlerde meydana gelecek müdahaleler için tüm kat maliklerinin dava açmasını şart koşmak uyuşmazlıkları çözümsüzlüğe terk etmenin yanında usul ekonomisine de uygun düşmeyecektir.[273]

Uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere, kanun lafzı doğrultusunda, yöneticinin kat maliki olma şartı aranmamaktadır. Yöneticinin mülkiyet hakkına dayalı olarak açılabilen müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı davalarında kural olarak taraf sıfatı bulunmamaktadır.[274] Müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı talebiyle dava ikame edilebilmesi için yöneticiye kat malikleri kurulunda bu konuda özel ve açık yetki verilmiş olmalıdır.[275]

Yöneticiye verilecek yetki ile dava açabilmesinin hukuki temeli ise, kural olarak yöneticinin taraf sıfatı bulunmasa da yöneticinin "Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi"[276] görevleri arasında olduğundan, bu davaları açması için yetkilendirilmesi ve görevlendirilmesi durumunda bu görevleri KMK md.35/a bendi gereği yerine getirme zorunluluğudur.[277] Davanın yönetici tarafından, kat malikleri kurulundan yetki alınmadan açılmış olması durumunda, bu yetkinin sonradan

---

[273] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/1-1282, K.2017/604, T. 5.4.2017, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024].

[274] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2020/1488, K.2020/2673, T.07.09.2020, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2004/7091, K.2004/8645, T.23.11.2004, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023].

[275] M.Şeref Kısacık, Özlem Kaya, *"Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı"*, İstanbul Barosu Dergisi, C.94, S.3, Yıl 2020, 96; Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 477; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 792; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2001/8926, K.2001/9815, T.5.11.2001, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024]; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.1998/6747, K.1998/8261, T.2.7.1998, www.kazanci.com.tr. [25.03.2024].

[276] KMK md.35/a.

[277] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/15-260, K.2018/1931, T. 13.12.2018, www.kazanci.com.tr. [25.03.2024]; Aynı doğrultuda bkz. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2022/11953, K.2023/2217, T.08.03.2023, www.kazanci.com.tr. [28.03.2024].

tamamlanabilmesi mümkün olduğundan, yargılama aşamasında da yetki verilebilecektir.[278]

Kat maliklerince haksız işgal tazminatı davası açmak için yetkilendirilmeyen yöneticinin aynı zamanda malik olması durumunda, yöneticinin kat malikleri kurulunca yetkilendirilmemiş olması nedeniyle dava taraf sıfatı yokluğundan reddedilmeyip, yöneticinin malik olması sebebiyle görülecek ve yöneticiye payı oranında düşecek miktar yönünden haksız işgal tazminatına hükmedilecektir. Kat maliki olmayan yönetici, müdahalenin önlenmesine ilişkin açıklamalara paralel olacak şekilde ancak kat malikleri kurulunca ya da toplu yapılarda temsilciler kurulunca yetki verilmiş olması halinde haksız işgal talepli dava açabilecektir.[279]

Son olarak ifade edilmesi gereken husus, yönetici kat malikleri kurulunca kendisine hangi davayı açması için yetki verildiyse, yetki verilen kararın dışına çıkmadan, yalnız yetkilendirildiği davayı açması gerekmektedir. Bir diğer anlatımla, yöneticiye müdahalenin önlenmesi için dava açma yetkisi verildiyse, yönetici bu karara ve aldığı yetkiye dayanarak haksız işgal tazminatı açamayacaktır. Bu halde mahkeme, yetkilendirilmeyen yöneticinin taraf sıfatı yokluğundan davanın reddine karar verecektir. Yöneticinin müdahalenin önlenmesi yanında haksız işgal tazminatı talebinde bulunabilmesi için de ayrıca yetkilendirilmesi gerekmektedir.[280]

---

[278]Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2005/7438, K.2005/9948, T.15.11.2005,

www.kazanci.com.tr. [28.03.2024] *"Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre anataşınmazda kat maliki olmayan yöneticinin kat malikleri kurulundan yetki almadan böyle bir davayı açması durumunda yargılama sırasında (daha uyuşmazlık karara bağlanmadan) kat malikleri kurulu yönetime bu konuda açıkça yetki vermiş ise davaya bakılıp işin esası hakkında hüküm kurulması gerekir."*

[279] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.2013/11902, K.2013/15117, T. 5.11.2013,

www.kazanci.com.tr. [28.03.2024]; Aynı doğrultuda bkz., Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2015/1-1864, K.2016/20, T. 20.1.2016; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2023/1977, K.2023/9613, T. 24.10.2023, www.kazanci.com.tr. [01.04.2024].

[280] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2018/3144, K.2019/1811, T. 18.3.2019,

www.kazanci.com.tr. [01.04.2024].

4.5.2 Davalı

4.5.2.1. Kat Maliki

Mülkiyet hakkının herkese karşı ileri sürülebilmesi nedeniyle, müdahalenin önlenmesi davasında davalı, kusurlu yahut kusursuz olarak mülkiyet hakkına müdahale eden, müdahaleyi sürdüren herhangi bir gerçek veya tüzel kişi olabilir.[281]

Davacı başlığı altındaki açıklamalarımıza paralel olarak, paylı mülkiyet hükümlerine tabi ortak yerlere müdahalenin davacı tarafında kat maliki bulunmaktayken, uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı üzere, davalı tarafında da diğer kat maliki ya da malikleri olmaktadır. Müdahalenin önlenmesi davasına ilişkin verilecek karar malik yanında üçüncü kişiyi de etkileyecek nitelikteyse onların da davaya dahil edilmesi gerekmekte olup yalnız davanın ihbar edilmesi yeterli değildir.[282]

Kat malikleri arasında müdahalede bulunan kat maliklerine karşı müdahalenin önlenmesi talebinde bulunabilmek için herhangi bir dava şartı bulunmamasına rağmen, haksız işgal tazminatında, işgalci kat malikinin ortak yeri kullanımdan men edilmesi ve kullanma isteğininin iletilmesi gerekmektedir. Uygulamada bu men etme ve istekte bulunmaya intifadan men koşulu denilmektedir. İntifadan men koşulunun temelinde paylı mülkiyet esaslarında paydaşların tüm taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanmalarına ilişkin bir alanın belli olmaması, kullanım ölçüsünün hisse olarak belirlenmesi yatmaktadır.

İşgalcinin intifadan men edilmesi herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp her türlü delille ispatlanabilecektir. Bu şartın varlığı hakim tarafından re'sen araştırılacak ve intifadan men koşulunun gerçekleşmediği anlaşılırsa dava reddedilecektir. Haksız işgal tazminatı üçüncü kişiden istenecek ise ya da kiraya verilebilir nitelikteki ortak yerin işgalci kat malik tarafından kiraya verilmek suretiyle işgali halinde intifadan men koşulu aranmamaktadır.

---

[281] Giritlioğlu, "Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası", 45; Talih Uyar, *"Yargıtay Kararlarında "El atmanın Önlenmesi" (Men'i Müdahale) ve "İstihkak Davaları" (MK. 618)"*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl: 2000 Sayı:1, 97-150, 100.

[282] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/5555, K.2020/1812, T. 15.6.2020, www.kazanci.com.tr. [01.04.2024].

4.5.2.2. Bağımsız Bölümden Herhangi Bir Suretle Faydalananlar

Bağımsız bölümü herhangi bir nedenle devamlı yararlanmak suretiyle kullanan kişilerin ortak yerlere müdahalede bulunmaları durumunda bu kişiler de davalı olacaklardır. Bu kişiler bağımsız bölümde kiracı olabilecekleri gibi intifa hakkı sahipleri yahut herhangi bir hukuki sebebe dayanmadan devamlı suretle yararlanan kişiler olabilecektir.[283] Yargıtay emsal bir kararında ortak yere müdahale edilerek bağımsız bölümün genişletilmesine ilişkin davanın yalnız bu kişilere açılması durumunda verilecek karar bağımsız bölüm malikini de etkileyeceğinden güncel tapu kayıtlarının celbi sağlanarak bağımsız bölüm malikinin de davaya dahil edilmesi gerektiğine hükmetmiştir.[284]

4.5.2.3. Yönetici

Bir diğer davalı ise yönetici/yönetim kurulu olabilmektedir. Yöneticinin, kat malikleri kurulunda gerekli karar nisapları sağlanmadan ortak yerlerde inşaat yaptığı, ortak yerleri farklı amaçlarla kullandığı, ortak yerleri kiraladığı görülmektedir. Nasıl ki herhangi bir kat maliki yahut herhangi bir nedenle devamlı suretle faydalanan bir kişi, KMK ve ilgili yasal düzenlemeler ile yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüyse, yönetici de onlar gibi yükümlüdür. Bu sebeple yönetici de müdahale niteliğindeki iş ve işlemleri sebebiyle davalı konumunda olabilecektir.

Ortak yerin kiraya verilmesi durumunda ise kira sözleşmesinin geçersiz olup olmamasına göre kiracı dahi davalı olabilir. "Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi" başlığı altında inceleyeceğimiz üzere, Yargıtay tarafından özel amaca tahsisli ortak yerler oybirliği ile karar alınsa dahi kiraya verilemeyecek nitelikte olup kiraya verilmesi durumunda ise sözleşme geçersiz sayılacaktır. Yine özel amaca tahsisli ortak yer dışında kalıp KMK md.45 çerçevesinde tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar

[283] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/2123, K.2016/4036, T. 9.3.2016, www.kazanci.com.tr. [01.04.2024].

[284] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/4519, K.2020/921, T. 24.2.2020, www.kazanci.com.tr. [22.03.2024].

alınmadan kiraya verilmesi durumunda da kira sözleşmesi geçersiz sayılacağından, kiracıya karşı müdahalenin önlenmesi davası açılabilecektir.

Kat malikleri kurulu kararına dayanmaksızın yöneticinin ortak yerlere müdahalede bulunması sebebiyle doğacak haksız işgal tazminatı sorumluluğunda davalı taraf, yöneticinin gerçekleştirilen işlemde hangi sıfatla hareket ettiğine göre değişecektir. Yönetici kendi lehine ve hesabına hareket ettiyse yöneticinin şahsı davalı konumunda olacaktır. Şayet yönetici kat malikleri leh ve hesabına hareket ediyorsa yönetici sıfatıyla davalı konumunda bulunacaktır.

Kat malikleri kurulunda kararın varlığıyla birlikte geçersiz olması ve kararın uygulanması suretiyle ortak yerlere müdahalede bulunulması sebebiyle haksız işgal tazminatı sorumluluğu doğması durumunda, yöneticinin bu sıfatla davalı konumunda olacağını söyleyebiliriz. Ancak dava sonucunda mahkum olunan tutar tüm kat maliklerinden değil, karara olumlu oy kullanan maliklerden alınacaktır.

4.5.2.4. Diğer Kişiler

Müdahalede bulunanın kat mülkiyeti kurumunda yer alması şart değildir. Müdahalesi olası kişiler olarak, yan parsel malikleri ve yüklenici firma ya da idare örnek olarak verilebilir. Bu halde dikkat edilmesi gereken husus, müdahalede bulunanların kat mülkiyeti sistematiği içinde yer almamaları nedeniyle yargılamanın KMK'ya göre değil, genel hükümlere göre gerçekleştirilip karara bağlanması gerektiğidir.[285]

Haksız işgal tazminatı talepleri de yukarıda müdahalede bulunmak suretiyle davalı sıfatı bulunan kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Haksız işgal tazminatı davasında, taşınmazı bir hakka dayanmadan kullanan ya da taşınmazdan yararlanan gerçek veya tüzel kişiler davalı tarafını teşkil edecektir.[286] Haksız fiili gerçekleştirenlerin davalı

[285] Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 806; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.1994/2124, K.1994/4519, T. 07.04.1994 sayılı kararı için bkz. Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 85; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 212.

[286] Yargıtay 1.Hukuk Dairesi, E.2015/1089, K.2016/2387, T.1.3.2016 www.kazanci.com.tr.

sıfatına sahip oldukları söylenebilecektir. Fiili hakimiyete konu taşınmaza haksız müdahalesini sonlandırması gerekirken bunu yapmayan gerçek veya tüzel kişiler de davalı tarafını teşkil edecektir.[287]

4.6. Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler Yapılması

4.6.1. Faydalı Yenilik ve İlaveler

KMK md.42/f.1 gereği kat maliklerinin ortak yerlerde değişiklik yapabilmeleri birtakım şartların gerçekleşmesine bağlanmıştır.

Bu hükme göre;

> *Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.*[288]

KMK'da yenilik ve ilavelere ilişkin bir tanıma yer verilmemiştir. Hangi işlerin yenilik hangi işlerin ilave olacağına yönelik bir ayrıma gidilmediği gibi KMK md.42/f.1 düzenlemesinde belirtilen yenilik ve ilavelerin nelerden oluşacağına ilişkin de belirlemeye gidilmemiştir. Kanun koyucu KMK md.42/f.3 düzenlemesinde "Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre" ödeneceği ifade edilmiş olup yenilik ve ilave kavramlarını yenilik kavramı çatısı altında toplamıştır. Yargıtay içtihatlarında da ekseriyetle yenilik ve ilavenin tek bir kavram olarak ele alındığı, gerçekleştirilen değişikliklerin yalnız yenilik ya da ilave olarak değerlendirilmediği görülmektedir. Ancak istisnai olarak Yargıtay birkaç kararında gerçekleştirilen işlemin "yenilik" ya da "ilave" olduğuna hükmetmiştir. Yargıtay emsal kararlarında su depoları konulmasının ortak yerlerden elde edilecek faydayı

[22.03.2024]. *"Ecrimisil haksız işgal tazminatı olup husumetin 6100 sayılı HMK'nun 50. maddesi (1086 HUMK.'nun 38. maddesi) hükmü uyarınca taşınmazı haklı ve geçerli bir neden olmaksızın kullanan ve kullandıran kişilere yöneltilmesi gerekir."*

[287] Yavuzaslan, "*Ecrimisil*", 196; Tekdoğan, "*Ecrimisil Davaları*", 557.

[288] KMK, md. 42/f.1.

artıran nitelikte ilave olduğuna[289], dış cephe mantolomasına ilişkin yeter çoğunluk sağlanmadan alınan kararın iptaline dair verdiği kararda dış cephenin mantolaması işleminin faydalı yenilik olduğuna[290], ağaçların bulunduğu ortak yere beton dökme işleminin ortak yerin niteliği dikkate alınarak faydalı yenilik kapsamında kalıp kalmadığının değerlendirilmesi gerektiğine[291] hükmetmiştir. Yargıtay'ın bu yaklaşımı neticesinde ilave kavramından ortak yerlerin amacına uygun olarak faydayı arttıracak nitelikte su deposu, hidrofor pompası gibi daha önce orada bulunmayan şeylerin takılması anlaşılmaktadır. Yenilik kavramından ise ortak yerlerde bulunmakla birlikte eskiyen, zarar gören veya yetersiz kalan şeylerin değiştirilmesi anlaşılmaktadır.[292] Her ne kadar kat mülkiyeti kurumunda bu kavramları ayrı olarak tanımlamaya çalışmış olsak da bu iki kavramın çoğunlukla iç içe geçmesi sebebiyle kesin çizgilerle birbirinden ayrılamadığı ifade edilmelidir.

4.6.1.1. Yenilik ve İlavelerin Gerçekleştirilme Şartları

Ortak yerlere ilişkin "Temel Kavramlar" başlığı altındaki açıklamalarımızda ifade ettiğimiz üzere, bu yerler tek bir kat malikinin mülkiyetinde olmayıp, kat maliklerinin ortak mülkiyetinde olduğundan, bu yerlerde gerçekleştirilecek yenilik ve ilaveler ancak tüm kat maliklerinin belirli bir çoğunluğuyla karar vermesi halinde mümkün olacaktır.

Ortak yerlerde yenilik ve ilave gerçekleştirilebilmesi için öncelikle bu yerlerin mimari proje veya yönetim planında özel amaca tahsisli yerlerden olmaması gerekmektedir.[293]

---

[289] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1993/8430, K. 1993/9253, T. 09.09.1993, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

[290] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/9639, K. 2017/10561, T. 14.12.2017, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

[291] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/2404, K. 2018/7266, T. 12.11.2018, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

[292] www.sozluk.gov.tr

[293] Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 40; Ali Hulki Cihan,

Özel amaca tahsisli yerlerde, tüm kat maliklerinin yararına dahi olsa, kullanım amacına aykırılık teşkil edecek kararlar ancak tüm kat maliklerinin beşte dört çoğunluğuyla alınabilecektir.[294] Özel amaca uygun olmayan değişikliklerin de sayı ve arsa payı ile alınacak karar doğrultusunda gerçekleştirilebileceğinin kabulü KMK md.19 emredici hükmüne aykırılık teşkil edecektir. Çoğunluk kararına dayalı olarak gerçekleştirilebilecek yenilik ve ilaveler ancak mimari projesinde mevcut olan tesisle veya yerle ilgili olabilir.[295] Yargıtay mimari projede depo olarak belirlenen yere kalorifer tesisatı yapılması için sayı ve arsa payı çoğunluğunun yeterli olmadığına, jenaratör yerleştirilebilmesi için kat maliklerinin beşte dört çoğunluk ile karar alması gerektiğine bu sebeple müdahalenin önlenmesi ile kurulan kalorifer tesisatının kaldırılmasına karar vermiştir.[296]

Gerçekleştirilecek tadilatların zaten mimari projede olması durumunda, KMK md.42 ile belirlenen şartları yerine getirmeye gerek kalmadan kat malikleri, mimari projeye uygun eklemelerin yapılmasını isteyebilecektir.[297] Yargıtay mimari projesinde

---

"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Kullanılmasına İlişkin Esaslar", (E-kitap: Aristo Yayınevi, 2021), 26; Pulak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 583; Sirmen *"Eşya Hukuku",* 533; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2002/9873, K. 2002/11112, T. 12.11.2002, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023]

[294] Ekinci, *"A'dan Z'ye Kat Mülkiyeti Hukuku ve Site Yönetimi El Kitabı"*, 141; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2009/465 K. 2009/1456, T. 23.02.2009, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023], *"Bahçe olarak özgülenen bu ortak alanın bir bölümünün jenaratör tesisi kurmak suretiyle kısmen işgal edilmesi, bahçe olarak kullanma amacına aykırı bulunduğu gibi buradan yararlanmayı da önemli ölçüde kısıtlanmaktadır. Tüm bu açıklamalardan anlaşılacağı gibi davalıların kurmuş oldukları jenaratörün Kat Mülkiyeti Yasasının 42. maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceği hususu mahkemece dikkate alınarak öncelikle beşte dört çoğunlukla bahçeye jenaratör yerleştirilmesi konusunda anataşınmazın kat malikleri kurulunca alınmış bir karar bulunup bulunmadığı"*

[295] Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E. 1996/1182, K. 1996/2198, T. 05.03.1996, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023],

[296] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2002/10547, K. 2002/11953, T. 10.12.2002, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023];

[297] Cihan, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Kullanılmasına İlişkin Esaslar"*, 24; Aksan Nar,

bulunmasına rağmen asansör bulunmayan bina için KMK md.42 şartlarının aranmayacağına, her bir kat maliki tarafından mimari projenin olduğu gibi uygulanmasını isteyebileceğine hükmetmiştir.[298]

Projesinde asansör olmayan bir yapıda asansör tesisine ilişkin davada Yargıtay, mimari durumunun elverişli olması halinde, KMK md.42 veya md.43 kapsamında, anagayrimenkulün pay ve paydaş çoğunluğu ile hazırlatılacak ve yetkili mercilere onaylattırılacak projeye uygun biçimde asansör tesisisin mümkün olduğuna hükmetmiştir.[299]

Gerçekleştirilecek yenilik ve ilavenin tüm kat maliklerinin yararına olması[300], ortak yerin amacına uygun olması[301] ve herhangi bir kat malikini sürekli olarak rahatsız etmemesi gerekmektedir.[302]

"*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim",* 83; Necat Kurak, *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar",* 1.bs., (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020), 827.

[298] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2002/7092, K. 2002/8738, T. 26.09.2002, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

[299] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1995/668, K. 1995/1412, T. 06.02.1995, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

[300] Ertaş*, "Eşya Hukuku"*, 479; Mahir Ersin Germeç, *"Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre, Ana Taşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar",* Terazi Hukuk Dergisi 2/10 (Haziran 2007), 41.

[301] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2009/465, K. 2009/1456, T. 23.02.2009, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023];

[302] Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim",* 84; Mahir Ersin Germeç/Ezgi Tanrıverdi, *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları",* 1. bs. (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022), 173; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1993/9465, K. 1993/11605, T. 27.10.1993, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1991/679, K. 1992/294, T. 03.02.1992, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023]

4.6.1.2. Yenilik ve İlavelere İlişkin Hükümler ile Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım ve Tesis Yapılmasına İlişkin Hükümler Arasındaki Farklılıklar

Yenilik ve ilavelerin KMK md.19/f.2 düzenlemesiyle birlikte değerlendirilerek farklıların ortaya konulması gerekmektedir. İlk farklılık aranan karar nisabında ortaya çıkmaktadır. KMK md.42/f.1 gereği kat malikleri sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlamalıdır. Ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yapılabilmesi için ise KMK md.19/f.2 uyarınca tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gereklidir.

Kat maliklerince gerçekleştirilecek birtakım onarım ya da tadilatlar için diğer maliklerin beşte dördünün yazılı rızası gerekmemektedir. KMK md.19/f.2 hükmüne göre;

> *Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme ya da bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin mimari projeye ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır.*[303]

KMK md.19 düzenlemesi, maliklerin beşte dört çoğunluk ile mimari projeye aykırılığa yazılı rıza gösterilmesini kapsamamaktadır. Mimari durumun korunması yükümlülüğü gereği, onaylı mimari proje dışına çıkılmaksızın, anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptırılabilir.[304]

KMK md.19 ile md.45 arasındaki en büyük fark, gerçekleştirilecek yenilik ve ilavelerden faydalanacak kişiler sebebiyle oluşmaktadır. KMK md.19 uyarınca gerçekleştirilecek değişiklik ve ilavelerden kimin yararlanacağına dair netlik

---

[303] KMK, md. 19/f.2.

[304] Mahir Ersin Germeç, "*Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri"*, Terazi Hukuk Dergisi 10/104 (Nisan 2015), 37; Süheyla Zorlu, *"Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması",* Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (NEÜHFD) 6/2 (2023), 586

bulunmasa da öğreti[305] ve uygulamada[306], malikin yalnız kendi yararına ortak yerlerde değişiklik ve ilaveler yapması durumunda md.19 hükümlerinin uygulanacağı şeklinde yorumlanmıştır.

Üçüncü farklılık ise KMK md.19/f.2 hükmünde yapılacak işlerin belirtilmesine rağmen KMK md.42/f.1'de yenilik ve ilavelerin neler olduğunun belirtilmemesinden kaynaklanmaktadır. Gerçekten de kanunda nelerin faydalı yenilik ve ilave olduğu sayılmamış olup buna lüzum da bulunmamaktadır.

KMK md.42 lafzında açıkça kat maliklerinin vereceği "karar"dan bahsedildiği için KMK md.19 düzenlemesi gibi maliklerin yazılı rızaları yeterli olmayacak, muhakkak kurulda görüşülüp karar alınması gerekecektir.

4.6.2. Çok Masraflı veya Lüks Yenilik ve İlaveler

Çok masraflı ve lüks nitelikteki yenilik ve ilaveler KMK md.43'te düzenlenmiştir. Bu hükme göre;

> *Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmıyorsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.*[307]

Kanun lafzından anlaşıldığı üzere, çok masraflı veya lüks yenilik ve ilaveler için hangi çoğunluk ile karar alınması gerektiği belirtilmemiş olup yalnız masraflar ile ilgili

---

[305] Reisoğlu, *"Uygulamada Kat Mülkiyeti",* 76; Ali Hulki Cihan, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Kullanılmasına İlişkin Esaslar",* 25; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 342; Kayaduman, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim"*, 48.

[306] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 1981/2912, K. 1981/4078, T. 13.4.1981, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023]; Arcak, "*Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 380.

[307] KMK, md. 43/f.3.

düzenlemelere yer verilmiştir. Aslında kanun koyucu md.42'yi temel olarak almış ve onun üzerine bu maddeyi dayandırmıştır. Çok masraflı veya lüks yenilik ve ilaveler için de kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı bir karar aranacaktır.[308]

KMK md.43 düzenlemesinde nelerin çok masraflı veya lüks yenilik ve ilaveler olduğu sayılmamıştır. Öğretide bir görüşe göre, ihtiyaç veya zorunluluk olmamasına rağmen, yenilik ve eklemelerin yapılması lüks nitelikte yenilik ve ilavelerdir.[309] Biz bu görüşe katılmıyoruz. Gerek ihtiyaç ve zorunluluk kavramları gerek çok masraflı ve lüks kavramları, anagayrimenkulün bulunduğu muhitten muhite, kat maliklerinin sosyal ekonomik durumlarına göre değişebilecek türdendir.[310] İstanbul Halkalı'da yalnız memurların bulunduğu sitede havuzun bulunması lüks olarak değerlendirilebilirken, İstanbul Göktürk'te havuzun bulunmaması bir eksiklik olarak değerlendirilebilecektir.

Çok masraflı veya lüks yenilikler ile ilgili müdahalenin önlenmesine ilişkin değerlendirmelerimiz KMK md.42 ile aynı doğrultudadır.

4.6.3. Bağımsız Bölüm İlavesi

Ortak yerlerde gerçekleştirilebilecek yenilik ve ilaveler sınıflandırmasında bağımsız bölüm ilavesi KMK md.44'te düzenlenmiştir.

Yasa koyucu KMK md.44/f.1 hükmünde, ilave edilecek bağımsız bölümün kapsamını açıklamıştır. KMK md.44/f.1 uyarınca;

> *Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24*

---

[308] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.1981/4233, K.1981/5053, T. 11.5.1981, www.kazanci.com.tr. [15.11.2023].

[309] Aksan Nar, "*Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim",* 91-92; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I"*, 563; Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 966

[310] Aynı yönde, Pulak *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 606; Pınar Alkım Bekar, *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar".* Doktora Tezi, (Hacettepe Üniversitesi, 2021), 169; Kayaduman, *"Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim",* 52.

üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;

c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasiyle 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.[311]

Kanunda açık ve kesin olarak kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar alması ifade edildiği için, kurula katılan kat maliklerinin değil, tüm kat maliklerinin kurulda verecekleri bağımsız bölüm ilavesine kabul kararı aranmaktadır.[312]

KMK md.44 ile md.19 düzenlemelerinin hangi ihtilaflarda uygulanacağına ilişkin değerlendirmelerin somut olay özelinde yapılması gerekmektedir. Bağımsız bölüm ilavesi için kat malikleri kurulunda oybirliği ile karar alınması gerekirken, KMK md.19 uyarınca kat maliklerince yazılı rıza yeterli olacaktır. Arsa payı değişikliği gerektirmeyen bir bölüm oluşturulması durumunda da KMK md.44 uygulaması söz konusu olmayacak, uyuşmazlık KMK md.19 çerçevesinde ele alınacaktır.

Bağımsız bölüm ilavesine geçerli bir sebep olmadan olumsuz oy kullanan malikin hakkını kötüye kullandığından bahisle hakimin müdahalesine karar verilmesinin istenmesi hakkında gerek öğretide gerek uygulamada farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bizim de katıldığımız görüşe göre oybirliğinin oluşmasına engel olan malikin yasanın kendisine tanıdığı hak ve yetki çerçevesinde olumsuz oy kullanması hakkın kötüye

---

[311] KMK md.44/f.1.

[312] Reisoğlu, *"Uygulamada Kat Mülkiyeti"*, 79.; Aynı yönde bkz. Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti",* 975.; Oğuzman vd., *"Eşya Hukuku"*, 752.

kullanılması anlamına gelmeyeceği için, oyunun yargısal yolla alınması mümkün olmadığı gibi olumlu oy kullanmayan malik gerekçesini de açıklamak zorunda değildir.[313]

Aksi görüş ise kat malikleri kurulu kararlarının KMK md.33 uyarınca hakimin müdahalesine konu olması sebebiyle sulh hukuk mahkemesine başvurabilmesi, aksini gerektirir bir sebep olmaması durumunda ise gerekli müsaadeyi alabilmesi gerekmektedir.[314]

Uygulamada Yargıtay, KMK md.44 ile ilgili ilk kararlarında, geçerli bir sebep olmadan bağımsız bölüm ilavesini kabul etmeyen malik için hakkın kötüye kullanıldığı kanaatine varmışsa da[315] sonrasında ve yakın tarihli verdiği tüm kararlarında, bağımsız bölüm ilave edilmesine onay vermeyen kat malikinin bir sebep belirtmek zorunda olmadığına, bu durumun hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmeyeceğine, hakimin kat malikleri yerine geçerek karar veremeyeceğine hükmetmiştir.[316]

4.6.4. Yenilik ve İlavelerde Müdahalenin Önlenmesi ile Haksız İşgal Tazminatı İstemi

Tez konumuz yönünden bu düzenlemeler üzerinde ayrıca durulması gerektiği kanaatindeyiz. Zira kat maliklerinin yararına olan bir yenilik ve ilave, bir kat malikinin

---

[313] Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 204; Gürsoy vd., *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 462.

[314] Reisoğlu, *"Uygulamada Kat Mülkiyeti"*, 79; Göknar, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı",* 203; Güneş Ayyıldız, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama"*, İstanbul Barosu Dergisi, 80/2 (Mart 2006), 696.

[315] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, K. 4124/5623, T. 10.11.1969 sayılı kararı için bkz. Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 999.

[316] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E. 2017/9529, K. 2019/1268, T. 26.02.2019, www.kararara ma.yargitav.gov.tr. [22.11.2023]; Necat Kurak, *"Kat Mülkiyeti Hukuku"* 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 1003.

ortak yerlerdeki mülkiyet hakkını zedeler nitelikteyse, hakkı zedelenen malik ya da maliklerin müdahalenin önlenmesini isteme hakkının değerlendirilmesi gerekir.

Kat maliklerince gerçekleştirilecek yenilik ve ilaveler herhangi bir kat malikini rahatsız edici nitelikte olmamalıdır.[317] Aksi takdirde gerçekleştirilecek yenilik ve ilavelere karşı müdahalenin önlenmesi istenebilir.

Hâkim yenilik ve ilavelere ilişkin uyuşmazlıkta öncelikle Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanabilmesi için taşınmazda kat mülkiyetinin kurulup kurulmadığını inceleyecek, sonrasında kat malikleri kurulunda bir karar alınıp alınmadığını araştıracak, kararın varlığını tespit etmesi halinde tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun sağlanıp sağlanmadığını inceleyecektir. Yapılacak yenilik ve ilaveler zaten mimari projede mevcut ise bu çoğunluğun aranmasına gerek yoktur.[318] Bu takdirde müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı istenemez.

Hâkim, yenilik ve ilavenin yapılacağı ortak yerin özel bir amaca özgülenip özgülenmediğini araştıracak ve sığınak gibi özel amaca özgülenen bir ortak yer olması halinde sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınsa dahi özgülendiği amaca uygun olmayan yenilik ve ilaveler hakkında müdahalenin önlenmesi kararı verecektir. Özel amaca tahsisli ortak yerler üzerinde özgülenen amaç dışında gerçekleştirilen yenilik ve ilaveler için müdahalenin önlenmesi istenebilirse de özel amaca tahsisli yerler kiralanabilir nitelikte yerler olmadığından haksız işgal tazminatı isteminde bulunulamayacaktır.

Özel bir amaca özgülenmemiş ise, davaya konu gerçekleştirilecek yenilik ve ilavenin tüm kat maliklerinin mi yoksa bir kısım kat maliklerinin mi yararına olup olmadığını değerlendirecektir.

Hâkim ayrıca gerçekleştirilecek yenilik ve ilavenin mimari projeye aykırılık teşkil edip etmediğini araştırmalıdır. Yenilik ve ilave mimari proje değişikliği niteliğinde ise,

---

[317] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2016/5805, K.2016/9718, T. 16.06.2016, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2015/6624, K.2016/2628, T. 17.02.2016, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023];

[318] Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2017/4411, K.2018/7960, T. 6.12.2018, www.kazanci.com.tr. [13.11.2023].

mimari proje değişikliği için tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerektiğinden[319], yeterli çoğunluğun bu minvalde sağlanıp sağlanmadığı araştırılmalıdır. Yeter çoğunluk sağlanmadığı takdirde müdahalenin önlenmesine karar verilmelidir.

Kat maliklerinin geneli yararına olsa dahi hâkim, gerçekleştirilen yenilik ve ilavenin, ortak yerin niteliğine uygun olup olmadığını araştıracak, yenilik ve ilavenin ortak yerin niteliğine uygun olmadığı tespit edilirse müdahalenin önlenmesine karar verecektir. Ancak hâkim, kat malikleri kurulu yerine geçmek suretiyle karar vermeyecektir.[320] Örnek olarak bahçeye çardak konulması, bahçenin niteliğine uygun olmasına rağmen, bahçenin içerisine jeneratör tesisi kurulması ortak yerin niteliğine aykırıdır.[321]

Hâkim somut olay özelinde değerlendirme yapmak zorundadır. Örnek olarak su yalıtımının daha iyi sağlanması amacıyla kat mülkiyeti kurulu taşınmazda, tüm kat maliklerinin yararına olduğu düşüncesiyle, malikler usulüne uygun toplantı gerçekleştirse ve 10 malikten 6 malikin kararıyla 5 kat ve 10 daireli bir binada 5. katta oturan bağımsız bölüm malikinin üst katındaki terasın açık alanlarının açılıp/kapanabilen cam ile (bağımsız bölüm yahut çatı oluşturmayacak şekilde) kapatılmasına dair kat malikleri kurulunda karar alınması değerlendirilmelidir. Bu karar gereği yenilik ve ilave gerçekleştirmek suretiyle ortak yere müdahalenin önlenmesi ile eski hale iade davası açılması halinde, kat malikleri kurulunun usul ve yasalara uygun teşekkül etmesi, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile "karar" alınması, su yalıtımının sağlanması amaçlandığından tüm kat maliklerinin yararına hareket edildiği, açık alanlarının açılıp/kapanabilen cam ile kapatılması nedeniyle ortak yerin niteliğine uygun hareket edildiği düşünülse dahi, mimari projesinde olmayan ve mimari projeyi değiştirecek nitelikte aykırılık oluşturacağı[322], bu sebeple kat malikleri

[319] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2004/9825, K.2005/1756, T. 7.3.2005, www.kazanci.com.tr. [15.11.2023].

[320] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2014/15229, K.2015/3972, T.23.3.2015, www.kazanci.com.tr. [15.11.2023].

[321] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2009/465, K.2009/1456, T. 23.02.2009, www.kazanci.com.tr. [15.11.2023].

[322] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 1970/4401, K.1970/4884, T.19.10.1970 sayılı kararı için bkz.

kurulunda tüm kat maliklerinin onayı ile alınması gereken bir karar olduğu gerekçeleriyle müdahalenin önlenmesine karar verilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kat maliklerinin çoğunlukla elektrik araç sahibi olduğu yapıda otopark bitişiğinde yer alan herhangi bir amaca özgülenmemiş ortak yerde, yönetimin araçların sitede şarj edilmesi amacıyla kat malikleri kurulunda karar alınmadan, elektrikli araç şarj istasyonu kurması durumunda, herhangi bir kat maliki tarafından gerek müdahalenin önlenmesi gerek haksız işgal tazminatı istenebileceği kanaatindeyiz. Ancak kat malikinin hem şarj istasyonunu kullanması hem de müdahalenin önlenmesi ile haksız işgal tazminatı isteminde bulunmasının dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği kanaatindeyiz. Şarj istasyonu kurulması hakkında gerçekleştirilen kat malikleri kurulu toplantısında, elektrikli aracının olmadığını belirterek olumsuz oyunu şerh düşen malikin, aranan karar nisabı ile olumlu karar alınması durumunda, yukarıda belirttiğimiz birtakım haller ayrık kalmak kaydıyla, müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı isteminde bulunulması mümkün değildir.

Kararın kat malikine tebliğ edilmesi ya da davacının kat malikleri kurulunda hazır bulunması ve aykırı oyunu tutanağa geçirtmesi ancak 1 aylık hak düşürücü süre içerisinde dava açmaması durumunda dahi mimari projenin değişikliği anlamına gelecek uygulamaların tüm kat maliklerinin oy birliği ile alacakları karar neticesinde gerçekleştirilebileceği ve belirlenen karar nisabının ihlali halinde malik hak düşürücü süre koşuluyla bağlı olmadığından, süresi içerisinde açılmayan davanın hak düşürücü sürenin geçmesine rağmen reddine karar verilmeyip esasına girilerek incelenmesi gerekmektedir.

KMK md.44 hükmünde bağımsız bölüm eklenebilmesi için uygulanması gereken İmar Kanunu'na bir atıfta bulunulmamıştır. Ancak KMK md.44 düzenlemesinin gerekleri yerine getirilse dahi, İmar Kanunu'na uygunluk sağlanamıyorsa bağımsız bölüm ilavesi mümkün olmayacaktır.[323] Aynı şekilde imar kanunlarına göre yapının bulunduğu yer Belediyesince bağımsız bölüm ilavesi uygun görülse dahi KMK md.44

Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 199.

[323] Aybay/Sanal, "*Kat Mülkiyeti Kanunu",* 204; Zorlu, *"Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması",* 583; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2004/18-3, K.2004/41, T. 28.1.2004

hükümlerine uygun şekilde kat maliklerince karar alınmadığı takdirde değişiklik projesinin onaylanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınmasının herhangi bir geçerliliği olmayacaktır.[324] Bu sebeple herhangi bir kat maliki tarafından, gerçekleştirilen müdahalenin önlenmesi talep edilebilecektir.

Kat malikleri kurulu toplantısı gerçekleştirilmeden, satış vaadi sözleşmesinde veya noterde düzenlenen muvafakatname ile ya da herhangi bir suretle rıza verilmesi durumunda, KMK md.19 uyarınca aranan yazılı rıza verilmesi gibi haller hariç, rıza veren malik sonradan bu rızasını geri alabilir. Yargıtay kararlarında yerinde ve istikrarlı olarak, tüm kat maliklerinin usulüne uygun toplanan kurulda rıza göstermeleri, kurul dışında verilecek rızanın yeterli ve geçerli olmayacağı, verilen bu rızanın rızayı vereni bağlamayacağı, geri alınabileceği belirtilmiştir.[325]

Sonradan rızasını geri alan malikin, ortak yere gerçekleştirilen müdahalenin önlenmesi için mahkemeye başvurması ihtimalinin, ilavenin yapılmış olup olmamasına göre ikili bir ayrıma tabi tutulması gerektiği kanaatindeyiz. Bağımsız bölüm ilavesinden önce rızanın geri alınması durumunda, rızaya bağlanan sonuç doğmadan, rızaya güven ile herhangi bir ilave gerçekleştirilmediğinden, rızanın geri alınmasına rağmen bağımsız bölüm ilavesi gerçekleştiren malik ya da maliklerin bunun sonucuna katlanması gerektiği ve bunların gerçekleştirdiği müdahalenin önlenmesi ile haksız işgal tazminatına mahkum edilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Maliklerin tümünden yazılı olarak, haricen aldığı rızaya güvenerek, bağımsız bölüm ilavesi gerçekleştiren malik ya da maliklerin, usulün esastan önce gelmesi ilkesi gereği, sonradan rızasını geri alan ve kurul kararı olmadığından bahisle eklenen yerin yıkılmasını isteyen kat maliklerinin müdahalenin önlenmesi hakkı olduğunun kabul edilmesiyle birlikte, verilen rızanın geri alınması sebebiyle haksız işgal tazminatı taleplerinin reddine karar verilmelidir.

Tüm kat maliklerinin usulüne uygun toplandığı bir kat malikleri kurulu toplantısında bağımsız bölüm ilavesine olumlu oy kullanan kişinin sonradan vazgeçerek

---

[324] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2006/2723, K.2006/3833, T. 08.05.2006, www.kazanci.com.tr. [17.11.2023]; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2002/785, K. 2002/2032, T. 4.3.2002, www.kazanci.com.tr. [20.11.2023].

[325] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2004/4571, K 2004/5220, T. 21.6.2004 sayılı kararı için bkz. Germeç, "*Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 1150.

müdahalenin önlenmesini isteme hakkı yoktur. Zira malikin usule uygun toplanan kurulda olumlu oyunu kullanmasıyla birlikte muvafakati kurul kararı niteliğine bürünmüş olduğundan artık tek taraflı irade ile vazgeçmesiyle, kurul iradesi geri alınmış olamaz. Aksinin kabulü ise, kurul olarak alınan kararlarda maliklerin istedikleri zaman vazgeçebilecekleri ve bu kararlara güvenilemeyeceği sonucunu doğuracaktır.

Bağımsız bölüm ilavesine ilişkin kanun hükmü yukarıda açıkladığımız üzere açık ve kesin olarak kat malikleri kurulunda alınacak kararı aradığı için yönetim planına konulacak kat maliklerinin rıza verdiklerine dair bir hüküm ile kat maliklerinin rıza verdikleri kabul edilemeyeceğinden, bağımsız bölüm ilavesi durumunda, bağımsız bölüm ilavesini istemeyen maliklerin müdahalenin önlenmesi için mahkemeye başvurma hakları vardır. Ayrıca uygulama ve öğretide bu konuda yönetim planı ile adı ayni hak olmasa dahi ayni hak niteliğinde bir hakkın tesis edilemeyeceği ifade edilmiştir.[326] Uygulamada bu yönde içtihatlar bulunmaktadır. Yargıtay bir kararında yönetim planında ortakların ayni hakları üzerinde düzenleme yapılamayacağını, bir hakkın kazanılması veya kaybedilmesinin ancak tescil ile olacağını, yönetim planına bu doğrultuda konulan hükümler geçerli olmayacağı gibi bağımsız bölüm eklenmesinin yönetim planına konulacak bir madde ile sağlanamayacağına karar vermiştir.[327]

---

[326] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2001/6697, K.2001/8239, T. 01.10.2001,

www.kazanci.com.tr. [17.11.2023]; Kurşat, *"Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması"*, 1177-1188, 1184; Karahasan, *"Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi"* 29; Serhat Küçükçapraz, "*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması",* Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 5/2 (2023), 996.

[327] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, K. 1527/6463 (05.06.1981) sayılı kararı için bkz. Arcak,

"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti", 990; Aynı yönde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 18-417/514, T. 22.09.1993 sayılı karar için bkz. Pulak, *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 613.

4.7. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi

4.7.1. Genel Olarak

Ortak yerlerin kat mülkiyeti kurumunda ne denli önem arz ettiği çalışmamızın önceki kısımlarında ifade edilmeye çalışılmıştır. Ortak yerlerin kiraya verilmesi gerek malikler arasında gerek malikler ile yöneticiler arasında gerekse malikler ve yöneticiler ile kiracılar arasında ihtilaflara sebep olduğundan değerlendirilmesinin yararlı olacağı kanaatine varılmıştır. Bu başlık altında ortak yerlerin kiraya verilebilme şartları ile bu şartlara uyulmamasının sonuçları olarak müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı taleplerine konu edilmesi bakımından, KMK, TMK ve TBK'nın ilgili maddeleri değerlendirilmek suretiyle incelenecektir.

4.7.2. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinin KMK, TMK ve TBK Açısından Genel Değerlendirmesi

TBK md.299 gereği kira sözleşmesi ile kullanma hakkının bırakılacağı düzenlenmiştir. İlk bakışta her bir paydaşın, kendi payını başkasına kiraya vererek kullandırabileceği düşünülebilirse de bir paydaşın kullanma hakkı, paydaşlar arasında özel bir paylaşım öngörülmediği takdirde, taşınmazlarda her bir paydaş için belirlenen bir alan gibi paylı mülkiyete konu şeyin tamamı üzerinde payı oranında kendini göstermekte olduğundan, kira sözleşmesi ile üçüncü kişilere kendi payı oranında kullanma hakkını bırakması mümkün değildir. Bu durum ise TMK md.693 hükmünün doğal sonucudur.

Paylı mülkiyet düzenlemelerinde TMK md.691 uyarınca paylı malın kiraya verilebileceği düzenlenmiş olup önemli yönetim işleri arasında sayılmıştır. Paylı mülkiyete konu şeyin kiralanması, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasını gerektirmektedir.[328] KMK düzenlemelerinde de ortak yerlerin kiraya verilmesine ilişkin bir yasak bulunmamaktadır. Aksine KMK md.45 uyarınca anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanmasının tüm kat maliklerinin oybirliği ile vereceği karar neticesinde kiralanabileceği açık bir şekilde

[328] Aydın Zevkliler/ K. Emre Gökyayla, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri",* 20. bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 198; Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri",* 16. bs. (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), 328; Mustafa Alper Gümüş, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 3. bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), C.1, 225.

düzenlenmiştir. KMK md.45'te bu gibi kiralama işleri önemli işler arasında sayılmıştır.

TBK'da kira sözleşmesi, "Kiraya verenin bir bedel karşılığında kiralanan şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği sözleşmedir" ifadesiyle tanımlanmıştır.[329] Kanuni tanımda kira sözleşmesinin bir üst kavram olduğu anlaşılmakla adi kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin bu kavram kapsamında olduğu sonucu çıkarılmaktadır.[330]

Kira sözleşmesi ile kiracı şahsi bir hak elde etmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesi ile kiracıya ayni hakkın tanıdığı tüm yetkilerden ziyade yalnızca kullanım hakkı bırakılmaktadır.[331]

Kira sözleşmesi herhangi bir geçerlilik şekline bağlanmamıştır.[332] Bu sebeple kira sözleşmesinin yazılı yapılması mümkün olduğu gibi sözlü olarak yapılması da geçerliliğini etkilemeyecektir.

Ortak yerlerin kiraya verilmesi, bağımsız bölümün kiraya verilmesi nedeniyle ortak yerleri kullanma ve faydalanmadan farklı olarak, bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, ortak yerlerdeki kullanım veya kullanımla birlikte yararlanma hakkının kira akdi ile üçüncü kişiye bırakılmasını ifade etmektedir. Yaptığımız tanım üzere, ortak yer olan terasın kullandırılması, kullandırma borcu doğuran kira sözleşmesine,

---

[329] Türk Borçlar Kanunu (TBK), *Resmî Gazete* 27836 (4/2/2011), Kanun No.6098 md.299.

[330] Fikret Eren, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler",* 5.bs. (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), 317; Ahmet Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 5. bs. (Ankara: Turhan Kitabevi, 2023), 221; Gümüş, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, C.1, 225.

[331] Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 221; Aral/Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 319; Eren, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 319.

[332] Faruk Acar, *"Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)",* 4. bs. (İstanbul: Beta Yayınevi, 2017), 74; Aral/Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri",* 328; Zevkliler/Gökyayla, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri",* 223; Gümüş, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, C.1, 236; Eren, *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler",* 331.

bahçedeki ağaçlardan faydalanılması ise yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmesine örnek olarak verilebilir.

4.7.3. KMK md.45 Hükmünün Hukuki Niteliği

KMK md.45 hükmü uyarınca aranan oybirliği şartı emredici niteliktedir. Oybirliği şartının yanında ayrıca kat malikleri kurulunda görüşülüp karara bağlanması gerekmektedir. KMK md.19/f.2 hükmünde düzenlendiği gibi yazılı rıza alınması genel kurulda alınacak bir karar niteliğini sağlamayacağı için kabul edilmeyecektir.

TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri genel hükümler niteliğinde olup KMK içerisinde düzenlenen önemli yönetim işlerine dair hükümler ise özel hüküm niteliğindedir. KMK uygulamasında öncelikli olarak KMK'da düzenlenen emredici hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Bu sebeple TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümlerden önce gelmektedir.

KMK md.45 hükmünde sayılan yerlerin, reklam amacıyla kiralanması gibi nedenlerden meydana gelecek uyuşmazlıkta oybirliği ile karar alınıp alınmadığı değerlendirilirken, hükümde sayılan yerler dışındaki ortak yerler için öncelikle kiralama sebebiyle ortak yerin tahsis amacının değişip değişmediği araştırılmalı, değişmediğinin anlaşılması halinde KMK md.30 uyarınca alınmış bir kararın varlığı halinde kira sözleşmesinin geçerli olduğu sonucuna varılmalıdır.

4.7.4. Kiraya Verilebilecek Nitelikteki Ortak Yerlerin Tespiti

Ortak yerlerin kiraya verilmesi yasaklanmadığı gibi ortak yerlerden nerelerin kiraya verilebileceğine ilişkin sınırlama içeren bir düzenleme de bulunmamaktadır. Her ne kadar sınırlayıcı bir hüküm bulunmasa da ortak yerlerin tamamının kiraya verilebileceğini düşünmek doğru olmaz. Bir kısım ortak yerlerin doğası gereği kiraya verilemeyeceği aşikardır. Örnek olarak merdivenlerin kiraya verilmesinin mümkün olmadığını, yine ana giriş kapısının kiralanamayacağını ifade edebiliriz. Bu gibi ortak yerler üzerinde de paylı mülkiyet hükümleri gereğince ortak olunsa dahi bu yerlerin kat maliklerince kullanımında arsa payı ölçüt değildir. Kanaatimizce bu yerlerde her ne kadar ana giriş kapısının bütünü kiralanamazsa da ana giriş kapısına reklam panosu asılmak suretiyle bir kısmının kiralanabilmesi mümkündür.

Zorunlu ortak yerlerin kiraya verilmesini engelleyen yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. KMK md.45 hükmü de bu çıkarımı doğrulayacak şekilde, açıkça dış duvarların, çatı veya damın reklam amacıyla kiralanabileceğini öngörmüştür. KMK md.4'te sayılan zorunlu ortak yerler arasında yer alan asansörlerin, içlerinde bulunan panolarının reklam amacıyla kiralanması da sıklıkla görülmektedir. Bu sebeple her olayda kiraya verilebilme niteliğinin ortak yer özelinde ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

4.7.5. Özel Amaca Tahsisli Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi Sebebiyle Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı İstemi

Yargıtay verdiği kararlarda herhangi bir yasal düzenlemede yer almayan "özel amaca tahsisli ortak yerler" kavramını ihdas etmiş ve bu gibi yerlerin kira getirmesi ve oybirliği ile kiraya verilmesi kararı alınsa dahi kiralanmasının mümkün olmadığını ifade etmiştir.[333] Yargıtay'ın bu yaklaşımına karşı ilk itirazımız, "özel amaca tahsis edilmiş ortak yer" kavramının kanunda bir karşılığı olmadığıdır.[334] KMK md. 4 uyarınca her halde ortak yer sayılan birtakım yerler belirtilmişse de özel amaca tahsisli ortak yerlere dair bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Gerçekten de ortak yerlerden nelerin kiraya verilebilecek nitelikte olup olmadığına dair yasada olmayan bir ölçüt getirmenin ne gereği ne de faydası bulunmaktadır. Paylı mülkiyet gereği sahip olunan ortak yerlerin akıbeti, Yargıtay tarafından getirilen kısıtlamalar ile değil, kanuni sınırlar dahilinde paydaşların iradelerine göre şekillenmelidir.

---

[333] Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2017/3341, K.2018/223, T. 26.3.2018, www.kazanci.com.tr. [22.11.2023], "Kat Mülkiyeti Kanunun uygulamasında, ortak amaçlara tahsis edilmiş olan yerlerin herhangi bir gelir getirmesi ve tüm kat maliklerinin oybirliğiyle karar alması halinde dahi kiraya verilmesi mümkün olmadığından..."; Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E.2006/7513, K.2006/10438, T. 11.12.2006, www.kazanci.com.tr. [22.11.2023]; Aynı doğrultuda Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2011/3354, K.2011/4451, T. 04.04.2011, www.kazanci.com.tr. [22.11.2023].

[334] Ertaş, *"Eşya Hukuku",* 458; Aynı yönde Halil Yılmaz, *"Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları"*, Terazi Hukuk Dergisi, 2/10 (Haziran 2007) 49-58, 56.

İkinci itirazımız ise kiralanan ortak yerlerin, salt kiraya verilmiş olması sebebiyle ortak yer vasfını kaybetmemesidir. Yargıtay yaklaşımında, bir yerin mimari projede özgülendiği amaca uygun olarak kullanılmasının asıl olduğu düşüncesiyle "özel amaca tahsisli ortak yer" kavramına varılmışsa da bu tarz genelleyici yaklaşımın doğru olmadığını, her olay özelinde ortak yerin mimari projede özgülendiği amacının değişip değişmediğinin ayrıca değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmeliyiz. Örnek vermek gerekirse, ortak yer olan sosyal tesis içerisinde mevcut spor salonunun, spor salonu olarak faaliyetini devam ettirmek üzere maliklerden birine yahut üçüncü kişiye kiralanması durumunda ortak yer vasfının değiştiğini, mimari projeye aykırı olarak kullanıldığını söylemek mümkün olmayacaktır.

Özel amaca tahsisli ortak yerlere ilişkin yaklaşımımızı ortaya koymakla birlikte uygulamada özel amaca tahsisli ortak yerlerin kiraya verilmesi durumunda maliklerin müdahalenin önlenmesi talebinde bulunabileceğini ifade etmeliyiz. Kat maliki karar nisabının sağlanması ve toplantıda olumlu oy kullanması halinde dahi kiralanan ortak yere müdahalenin önlenmesi talebinde bulunabilecektir. Yargıtay, kurulda olumlu oy kullanan malikin müdahalenin önlenmesi istemini, kararın özel amaca tahsisli olmayan ortak yerlere ilişkin olması durumunda dürüstlük kuralına aykırılık kapsamında değerlendirerek kabul etmemesine rağmen kararın özel amaca tahsisli ortak yerlere ilişkin olması durumunda dürüstlük kuralına aykırılık kapsamında değerlendirmemektedir. Bununla beraber gelir getirse dahi özel amaca özgülenen ortak yerlerin kiraya verilmesinin mümkün olmadığı kabul edildiğinden bu yerlere gerçekleştirilen müdahale nedeniyle haksız işgal tazminatı isteminde bulunulamaz.

4.7.6. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinde Aranacak Karar Nisabı

Kat Mülkiyetinde ortak yerlerin kiraya verilmesine ilişkin öğretideki baskın görüş[335] ve Yargıtay içtihatları, ortak yerlerin ancak kat maliklerinin oybirliği ile karar alması

[335] Tekinay, "*Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*, 108; Nihat Yavuz, *"Kira Hukuku"*, 8. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 123; Pulak *"Kat Mülkiyeti Kanunu",* 620; Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar"*, 770; Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 209; Germeç/Tanrıverdi, *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları"*, 161.

halinde kiraya verilebilmesinin mümkün olduğuna yöneliktir. Kat malikleri kurulunda, yalnız toplantıya katılan kat maliklerinin oybirliği olmayıp tüm kat maliklerinin oybirliği gereklidir. Burada aranan yalnız toplantıya katılan kat maliklerinin oybirliği olmayıp tüm kat maliklerinin oybirliğidir. Öğretide neticeten bizim de katıldığımız azınlıkta kalan bir diğer görüş ise KMK md.30 gereği alınacak karar ile ortak yerlerin kiralanmasının mümkün olduğunu ifade etmektedir.[336]

KMK md.45 gereği "Dış duvarların, çatı veya damın reklam maksadıyla kiralanması gibi işler önemli yönetim işi olarak değerlendirilmiş ve kat maliklerinin oybirliğiyle alacakları karar ile" mümkün kılınmıştır.[337] Kanunun açık hükmü bulunması nedeniyle dış duvarların, çatı veya damın reklam amacıyla kiralanması için tüm kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermesi gerektiği kuşkusuzdur. Ancak öğretide bir kısım yazarlar tarafından maddede yer alan "gibi" edatıyla ortak yerlerin örnekleme amacıyla sayıldığı, tüm ortak yerlerin maddeye dahil olduğu belirtilmiştir.[338]

Öğretide bir görüşe göre KMK'da değişiklik yapılmalı ve ortak yerlerin kiraya verilmesi bakımından oybirliği şartının esnetilerek çifte çoğunluğa tabi tutulmalıdır.[339] Bu görüşe göre de herhangi bir ayrım yapılmadan tüm ortak yerlerin kiraya verilebilmesi ancak kat maliklerin oybirliği ile karar almasıyla mümkündür.

Kanaatimizce, KMK md.45 hükmüne tüm ortak yerlerin dahil edilerek kiraya verilmesinde kat maliklerinin oybirliğini aramak doğru değildir. Zira TMK'da paylı mülkiyete konu malın kiraya verilmesi ve işletme usulünün değiştirilmesi önemli işler

---

[336] M. Murat İnceoğlu, *"Kira Hukuku"*, 1.bs. (İstanbu: On İki Levha YayınYayıncılık, 2014), 68; Çakır, *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 973; Emre M. Tarık Karaosman ve Güleryüz, E. T., *"Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek"*, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 6/1 (Haziran 2016): 212-228, 221; Şeref Ertaş, *"Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi",* 2. bs. (Ankara: Bilge Yayınevi, 2015), 627.

[337] KMK, md.45.

[338] Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 1012; Karahacıoğlu/Altın, *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar",* 770; Arpacı, *"Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim"*, 145; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı",* 1180; Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*", 580.

[339] Abdulkerim Yıldırım, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim"* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 232.

arasında sayılmış ve pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak karar ile kiraya verilebileceği düzenlenmiştir. Tüm paydaşların rızaları ancak olağanüstü yönetim işleri için aranmış olup paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi halinde öngörülmüştür.

Öğretide ortak yerlerin kiralanmasında oybirliği aranmasının sebebi olarak, kanun koyucunun amacının, KMK md.24 uyarınca "bağımsız bölümlerin" tahsis amacındaki değişikliğe dair düzenlemenin, aynı şekilde ortak yerlerdeki tahsis gayesindeki değişiklikler için de uygulanması olduğu ifade edilmiştir.[340]

Arcak ise farklı bir açıdan yaklaşmış ve ortak yerlerin kiraya verilmesinde kiraya verilen süreye göre önemli iş olup olmadığının değerlendirilmesi gerektiğini, buna göre oybirliği aranıp aranmayacağı sonucuna varılmasını öngörmüş olup ona göre kat maliklerinin ortak yer olarak belirlenen dükkanı 1 yıl için kiraya vermesi önemli yönetim işi sayılmazken 10 yıl için kiraya vermesi önemli yönetim işidir.[341] Bu görüşte dahi bir ölçüt esas alınmışken Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarında genelleyici bir yaklaşımla ortak yerlerin kiraya verilmesinde bir ölçüt ortaya koyamaması kat mülkiyeti kurumunun en önemli değerlerinden biri olan ortak yerleri işlevsiz hale getirmektedir. Ortak yerin işlevi değişecek şekilde kiralanması durumunda, ortak yer olmaktan çıkartılıp bağımsız bölüm haline getirilmesi örneğinde olduğu gibi tüm kat maliklerinin rızalarının aranması gerekecektir. Ancak ortak yerin mimari projede özgülendiği amaç değiştirilmeden, TMK md.691 hükmünde belirtildiği şekilde işletme usulünün değiştirilerek kiraya verilmesi halinde, pay ve paydaş çoğunluğu ile KMK md.30 uyarınca karar alınmasının yeterli olacağı kanaatindeyiz. Paylı mülkiyet hükümlerine göre işletme usulünün değiştirilmesi, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi niteliğinde olmayan, maldan yararlanma biçiminde gerçekleştirilen değişiklikleri ifade etmektedir.[342] Bu hükmün kat mülkiyeti kurumundaki karşılığına örnek olarak, ortak yerin mimari projede spor tesisi olarak belirlenmesi durumunda,

---

[340] Arpacı, *"Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim",* 146.

[341] Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti",* 1012; Aynı yönde, Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 209.

[342] Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 320; Selahattin Sulhi Tekinay, vd.*"Tekinay Eşya Hukuku Cilt-I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 5.bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989), 573;

buranın yine spor tesisi olarak kalması kaydıyla kiralanmasında KMK md.30 gereği alınacak kararın yeterli olması verilebilir. Bu halde maliklerin mimari projede ortak yer olarak özgülenen bir yerin özgülendiği amaçta değişiklik olmaması sebebiyle etkilenmesi de söz konusu olmayacaktır.

Başka bir görüşe göre, "gibi" edatının kullanılması yapılacak işlemin kira sözleşmesi ile sınırlı olmadığını, zilyetlik tesisi ile kullanma hakkı tanıyan tüm işlemlerin önemli yönetim işi olduğu değerlendirilerek kat maliklerinin oybirliğinin ile karar alması gerektiği ifade edilmiştir.[343]

Ortak yerlerin kiraya verilmesinde KMK md.30 uyarınca alınacak kararın yeterli olduğuna ilişkin bir görüşe göre, "KMK md.45 hükmünde anılan yerler için kat maliklerinin paylı mülkiyet esasına göre sahip oldukları kullanma haklarını doğrudan kullanmaları mümkün olmadığı için oybirliği aranmamalıdır".[344] Biz bu görüşe katılmıyoruz. Zira bu görüş tarafından maliklerin doğrudan kullanmadığı düşünülen yerlerin, doğrudan kullanıma elverişsiz yerler olmayıp, dış duvarlara arsa payı oranına karşılık gelecek şekilde malik tarafından tabela konulmak suretiyle kullanılabileceği, yine çatının arsa payı oranına karşılık gelecek şekilde anten yerleştirilmek suretiyle kullanılabileceği gerçeği karşısında, bu yerlerin doğrudan kullanımının mümkün olduğu kabul edilerek belirlenen kıstasın uygun olmadığı sonucuna varılmalıdır.

Bu görüşe katılmamamızın ikinci sebebi ise mefhumu muhalifinden çıkan sonuçtur. Bu sonuca göre maliklerin doğrudan kullanım imkânı olan yerlerin kiralanması için oybirliği ile karar alması gerekir. Biz bu genelleyici yaklaşımın doğru olmadığını, her somut olaya göre değerlendirme yapılmasının daha uygun olacağını düşünüyoruz.

Başka bir görüşe göre ise KMK md.45 dışındaki ortak yerlerin kiraya verilebilmesi için oybirliği şartını aramak kanunun ruhuna ve lafzına uymamakla birlikte ortak yerlerin kiraya verilebilmesi aşırı güçleşecek yahut imkansızlaşacaktır.[345] Bu görüşe

---

[343] Aybay/Sanal, *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 146; Abdülkadir Arpacı, *"Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim"*, (İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984), 169; Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi"*, 579;

[344] İnceoğlu*, "Kira Hukuku",* 67.

[345] Çakır, *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 973; Karaosman/Güleryüz, *"Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek"*, 221.

kısmen katılmakla birlikte KMK md.30 gereği alınacak kararın yeterli olacağına ilişkin hukuki bir temel sunamaması nedeniyle eksik kaldığını düşünüyoruz.

Reklam maksadı ile kiralamanın örnek olarak yer aldığı düşüncesinde olmakla birlikte, kanun koyucunun bu örneği vermesindeki amacın, ortak yerlerin kullanım amacı dışına çıkılarak farklı amaçlarla kullanılacağı şekilde kiraya verilmesi gibi zilyetlik tesisi suretiyle kullandırılması durumlarında oybirliğini aradığı, kullanım amacına uygun şekilde kiraya verilmesi durumunda, paylı mülkiyet hükümleri gereği sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınıp kiralama yapılabilmesinin, paylı mülkiyet esasına göre ortak olunan ortak yerler için daha doğru olacağı kanaatindeyiz. Nitekim kanun koyucunun ortak yerlere ilişkin düzenlemeleri, TMK'da yer alan paylı mülkiyete ilişkin düzenlemelere paralel olduğundan, ortak yerlerin kiraya verilmesinde TMK hükümlerinden sapılmasını gerektirir bir sebep bulunmadığı gibi hükümden de farklı yönde bir düzenleme yapıldığı sonucu çıkartılmamalıdır.

Kati bir şekilde tüm ortak yerlerin kiraya verilmesinde oybirliği şartını arayan görüşlerce, KMK'nın ortak yerlere ilişkin düzenlemelerinin hukuki temeli olan TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri bir kenara itilmiş, KMK hükümleri bağımsız olarak değerlendirilerek kanun koyucunun temel aldığı düzenlemelere amacı dışında yorumlar getirilerek KMK md.45 hükmünün uygulama alanı genişletilmiştir.

KMK md.45 uyarınca "Anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceği" düzenlenmiştir.[346] Aslında hükümde her ne kadar önemli yönetim işleri denilmişse de bu düzenleme ile amaçlanan yukarıda ifade ettiğimiz üzere ortak yerin mimari projede belirlenen kullanım amacı dışında ya da ilaveten başka bir amaçla kullanım için kiralanması olup, TMK md. 692 ile düzenlenen olağanüstü yönetim işlerine karşılık gelmektedir. Ayrıca şunu da ifade etmeliyiz ki, ortak yerin ilk kez kiraya verilmesinde aranan karar nisabı, kiralama süresinin uzatılmasında da aranacaktır.[347]

[346] KMK, md. 45.

[347] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2023/4690, K. 2023/9924, T. 30.10.2023, www.kazanci.com.tr. [03.12.2023].

KMK md.45 düzenlemesinde kullanılan "gibi" edatı vardığımız sonucu destekler mahiyette olup tüm ortak yerlerin dahil edilmesinden ziyade başka bir amaçla yer aldığı kanaatindeyiz. Kanun koyucunun md.45'te *"... maksadiyle kiralanması gibi"* ifadesini bilinçli kullandığını, sayılan ortak yerlerden sonra "gibi" edatını kullanmamasıyla birlikte "tüm" ortak yerlerden de bahsedilmemesi sebebiyle, ortak yerin mimari projede belirlenen kullanım amacının farklılaşması ya da ilaveten başka bir amaçla kullanılması halinde oybirliği aranmasını amaçladığı sonucuna ulaşmaktayız.

Bir örnekle açıklamaya çalışırsak, dış duvarların öncelikli amacı reklam geliri getirmek olmamasına rağmen amacının dışına çıkılarak, başka bir amaçla da kullanılması için kiralanması durumu TMK md.692 hükmünde yer alan, özgülendiği amacın değiştirilmesi ya da yeni bir amaç eklenmesi niteliğinde olup bu takdirde oybirliği gerekecektir.

4.7.7. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesinde Taraf Sıfatı

KMK'da ortak yerlerin kim ya da kimler tarafından kiralanabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Paylı mülkiyet esaslarına göre paydaşlar aralarından birine verecekleri yetki ile ya da pay ve paydaş çoğunluğu ile sözleşmenin tarafı olarak paylı malı kiraya verebilirler. Aynı doğrultuda kat mülkiyeti kurumunda da maliklerden birine yetki verilebileceği gibi, kat malikleri de gerekli çoğunluk ile sözleşmede taraf olarak yer alıp ortak yeri kiraya verebileceklerdir.

İkinci olarak kira sözleşmesi yapması için yöneticiye yetki verilebilir. KMK md.35 uyarınca kat malikleri kurulunca verilen görevlerin gerçekleştirilmesi yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır.

Kat malikleri kurulunca alınacak karar dışında ayrıca yönetim planıyla ortak yerlerin kiraya verilebilmesine dair düzenlemeler geçerli olup[348] bir kısım ortak yerlerin yöneticiye verilecek yetki ile kiraya verilmesi mümkündür. Yönetim planı KMK uyarınca, tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğundan, maliklerin

[348] Germeç, *"Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları ve Borçlar, Ortak Yerlerin Kiralanması",* 107; Çakır, *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 971.

belirlenen yerlerin kiraya verilmesi için yöneticiye verilen yetki ile bağlı olduklarının kabulü gerekir.

Yönetim planında ortak yerlerin kiraya verilmesine dair düzenlemeler, yöneticiye yetki verilmesine ilişkin olmayıp, kiraya verilebilecek nitelikteki alanların nelerden ibaret olduğuna ilişkin ise oybirliği ile karar alınmasının gerekli olduğunu düşünüyoruz. KMK md.45 hükmünde sayılan yerlerin kiraya verilebilmesi için oybirliği aranması emredici nitelikte olduğundan, yönetim planında farklı bir karar nisabı düzenlenmesi halinde geçerli olmayacaktır.[349] Ancak yukarıda vardığımız sonuçlar doğrultusunda, md.45 hükmü dışında kalan yerler için kullanım amaçları değişmemek kaydıyla kararların KMK md.30 gereği çifte çoğunluk ile alınması düzenlenebilir.

Bu başlık altında TBK'da düzenlenen kira sözleşmelerine uygulanacak genel hükümler uyarınca kira sözleşmesi taraflarına yüklenen borçlardan konumuzla ilgili olduğunu düşündüğümüz üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğuna da kısaca değinmekte fayda görüyoruz.

Kiraya verenin kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklara karşı da sorumluluğu bulunmaktadır. Üçüncü kişiler kiralanan üzerinde kira sözleşmesinden önce elde edilen hakları ileri sürebileceği gibi kira sözleşmesinden sonra doğan hakları da ileri sürebilirler.

TBK md.309 kiraya verenin zapta karşı sorumluluğunu ele almış ve kiraya verenin üçüncü kişilerin kira sözleşmesi kurulmadan önce, kiracının hakkıyla bağdaşmayan üstün hakkını kira sözleşmesi kurulmasından sonra ileri sürmesi durumunda kiraya verenin sorumlu olduğunu düzenlemiştir.[350] Örnek olarak, üçüncü kişinin kira

---

[349] Yağmur Ünsal Karaşen, "*Kat Mülkiyeti Uyuşmazlıkları*", (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024), 134; Yargıtay 20.Hukuk Dairesi, E.2019/4235, K.2019/7317, T.10.12.2019, "Yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yer alamaz"., Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 1993/18-417, K.1993/514, T.22.9.1993, www.kazanci.com.tr. [28.11.2023]. "*44. maddeye göre oybirliği ile karar alınmasını gerekli kılan koşullarını bertaraf eden hükümler, yönetim planında yer alamaz. Buna rağmen yönetim planında yer verildiği taktirde, bunlar geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz."*

[350] Zevkliler/Gökyayla, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 289; Eren, *"Borçlar Hukuku*

sözleşmesi kurulmadan önce elde ettiği oturma hakkını, kira sözleşmesi kurulduktan sonra ileri sürerek müdahalenin önlenmesi davası açması verilebilir. Bu takdirde kiraya veren açılan bu davayı üstlenmekle ve dava sonucunda kiracının tahliyesine karar verilmesi durumunda kiracının bu sebeple uğrayacağı zararları gidermekle yükümlüdür.

TBK md.310 ve md.311 hükümleri ise üçüncü kişinin üstün hakkını kira sözleşmesi kurulmasından sonra kazanması durumunu düzenlemektedir. TBK md.310'da "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı" düzenlenmiştir.[351] Yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması mülkiyetin devriyle birlikte kendiliğinden gerçekleşir. Kanun koyucu bu hükümde "herhangi bir sebeple" ifadesini kullanarak kiralananın el değiştirmesine ilişkin sebeplerin sınırlı olmadığını düzenlemiştir. Bu doğrultuda kiralanan satış ve bağış sözleşmeleriyle ya da icra ve iflas yolu ile satılmasıyla hüküm uygulanacak olup mirasın intikali durumunda bu hüküm uygulanmayacaktır.[352]

Yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı ifadesiyle kiraya veren ile kiracı arasında kiralananın devrinden önce doğmuş hak ve borçların etkilenmemesi amaçlanmıştır.[353]

Özel Hükümler" 353.

[351] TBK md.310/f.1.

[352] Aral/Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 354; Zevkliler/Gökyayla, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 290; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *"Kiralanan Taşınmaz üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırli Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK m. 311)".* Ankara Barosu Dergisi, S. 1 (Ocak 2016). 303-331, 308; Hayreddin Fırat Mehmetoğlu, *"Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı",* (İstanbul Şehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2019), 44 vd; Seda Öktem Çevik, *"Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması"*, 1. bs., (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), 147-148

[353] Aral/Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 355; Sinan Sami Akkurt, *"El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK. M. 310 Ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK. M. 312 Hükümlerinin Tahlili"*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 68, S. 1 (Nisan 2019): 39-56, 43.

TBK md.310 düzenlemesinin KMK ve TMK'nın paylı mülkiyet hükümlerine tabi ortak yerler üzerinde ne şekilde uygulanması gerektiğine kısaca değinmekte fayda görüyoruz. Öncelikle ifade edilmelidir ki KMK md.6/f.4 gereği ortak yerin bağımsız bölümden ayrı olarak devri mümkün olmadığından bağımsız bölümün devredilmesi ile bağımsız bölümün yeni maliki ortak yerin kiralanmasına ilişkin sözleşmenin tarafı olacaktır. Bağımsız bölümün diğer bir kat malikine devri durumunda ortak yer üzerinde paylı mülkiyet hükümlerine göre paydaş olan kat malikinin halihazırda kira sözleşmesinin tarafı olması sebebiyle kira sözleşmesinde yeni malik olarak kiracının tahliyesini isteyemeyeceği kanaatindeyiz.[354] Ortak yerlerin kiralanabilmesi TBK hükümleri uyarınca malik olma şartına bağlanmamıştır. Gerçekten uygulamada, kira sözleşmelerinin malik olmayan kişiler tarafından gerçekleştirildiği sıklıkla görülmektedir. Bu doğrultuda ortak yerlerin malik olmayan yönetici tarafından kiralanabileceği kuşkusuzdur. TBK'da düzenlenmemesine rağmen KMK md.45 gereği dış duvarların, çatı ve dam gibi ortak yerlerin kiralanabilmesi için kat malikleri kurulunca karar alınması gerekmektedir.

> *Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.*[355]

Ancak alınması gereken bu karar ortak yerin kiralanabilmesi için şart olmayıp kat maliki ya da bir kısım kat maliklerinin ortak yeri karar almadan kiralayabilmesi mümkündür. Bu duruma örnek olarak, yöneticinin ya da bir kısım kat maliklerinin, kat malikleri kurulundan karar almadan kira sözleşmesi yapması verilebilir. Böyle bir

---

[354] Burak Özen, *"Kira Konusunun Devri"*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi", (2010), C.16, S.1-2, 137-179,147; Hayreddin Fırat Mehmetoğlu, *"Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı"*,165; Seda Öktem Çevik, *"Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması"*, 1. bs., (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), 147-148; Aynı doğrultuda bkz. Yargıtay 6.Hukuk Dairesi, E.1987/9240, K.1987/12422, T. 1.12.1987,

[355] KMK, md. 45.

durumda sözleşmenin geçerli olmaması sebebiyle TBK md. 310 uygulanamazsa da kiracının ortak yerden tahliyesini isteyen kat maliki, kira sözleşmesinin geçersizliğini ileri sürerek kiracının müdahalesinin önlenmesini ve tahliyesini isteyebilir. Verdiğimiz bu örnek ve diğer aykırılık halleri ayrık kalmak kaydıyla, TBK, TMK ve KMK hükümlerine uyularak ortak yerin kiralanması ve maliklerden birinin bağımsız bölümünün el değiştirmesi durumunda, yeni malikin de kiralanan üzerinde malik sıfatıyla birtakım hak ve yükümlülüklere sahip olacağı kuşkusuzdur. Bu arada kiraya veren yöneticinin, malik olması ya da olmamasının bu konuyla sınırlı kalmak kaydıyla bir etkisinin olmadığı, temsilci sıfatı ile kat malikleri kurulundan kendisine verilen görevi yerine getirdiğini ifade etmeliyiz. Yeni malik gerek KMK md.32/f.2 uyarınca, kiralananın el değiştirmesi öncesinde kira sözleşmesi ile ortak yerin kullanım hakkının bırakılmasına dair alınan kat malikleri kurulu kararıyla gerek TBK md.310 düzenlemesi gereği kiralanan ortak yer üzerinde mülkiyet hakkını elde ettiğini ileri sürerek kiracının tahliyesini isteyemeyecektir. Ancak kira sözleşmesinin yeniden yapılması için kat malikleri kurulunda yapılan toplantıda olumsuz oy kullanarak yeniden kiralanmasını engelleme imkânı vardır.

TBK md.311'de ise kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin mülkiyet hakkından farklı olarak, oturma hakkı, intifa hakkı, üst hakkı gibi sınırlı ayni hakları elde etmesi düzenlenmiştir. Kurulan sınırlı ayni hakkın, kiralanan üzerinde kiracının haklarıyla bağdaşmayan bir hak olması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanacaktır.

4.7.8. Karar Nisabı Sağlanmadan Ortak Yerlerin Kiralanması Nedeniyle Müdahalenin Önlenmesi ve Haksız İşgal Tazminatı İstemi

Değerlendirilmesi gereken bir diğer husus ise ortak yerlerin kiraya verilmesi için aranan karar nisapları sağlanmadan kiraya verilmesidir. Öğretide bir kısım yazarlar ve Yargıtay oybirliği ile alınan karara dayanmayan kiralama işleminin geçersiz olduğu görüşündedir.[356] Başka bir görüşe göre ise böyle bir durumda yetkisiz temsil

[356]Aksan Nar, *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, 102; Germeç, *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 1179; Pulak, "*Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 619; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 1996/2747, K. 1996/3223, T. 1.4.1996,

hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.[357] İki farklı görüşe göre kiracı ya baştan itibaren işgalci konumunda değerlendirilecek ya da maliklerce sonradan verilecek icazete göre baştan itibaren kiracı vasfını kazanabilecektir.

Temsile ilişkin düzenlemeler TBK md.40 – 48 arasında düzenlenmiştir. "Bir kimsenin yapacağı hukuki işlemleri üçüncü kişi adı ve hesabına intikal ettirebilme yetkisine" "temsil" denir.[358] Çalışmamızda dolaylı temsile değinilmeyecek olup temsilcinin yapmış olduğu hukuki işlemin yapıldığı andan itibaren temsil olunana ait olduğu[359] doğrudan temsil hükümleri üzerinden değerlendirmelerde bulunulacaktır. Diğer bir anlatımla temsil yetkisi gereği yapılan hukuki işlemin gerçekleşmesiyle birlikte temsilci aradan çekilmekte ve neticesi üçüncü kişinin hukuk alanında doğmaktadır.[360]

Öğretideki baskın görüşe[361] göre temsil yetkisi verilmesi herhangi bir şekle tabi olmadığı ifade edilmişse de KMK md.45 gereği kira sözleşmesinde yer alacak

---

www.kazanci.com.tr. [06.12.2023]; Aksi yönde bkz. Efrail Aydemir, *"Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku"*, 4. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 44.

[357] Ahmet Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 22. bs. (Ankara: Turhan Kitabevi, 2018), 246 vd.; Yavuz, *"Kira Hukuku",* 1106*;* Aral/ Ayrancı, *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 325; Sirmen, *"Eşya Hukuku"*, 322; İnceoğlu, *"Kira Hukuku"*, 186.

[358] TBK, md.40.

[359] Erol Cansel / Çağlar Özel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 2. bs. (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2017), 218; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 220.

[360] Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 488; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"* C.1*,* 251 vd..; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 241; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *"Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı",* 1.bs. (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 377; Murat Doğan vd., "Borçlar Hukuku Genel Hükümler", 3. bs. (Ankara, Seçkin Yayınevi, 2023), 170; Necip Kocayusufpaşaoğlu/Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, "Borçlar Hukuku Genel Hükümler", 7. bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017), 622.

[361] Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 503; Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 153; Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"*, 407, Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 236.

temsilciye kurul dışında verilecek yetki yeterli olmamakta, kat malikleri kurulunda yetki verilmiş olması aranmaktadır.

Temsil yetkisi kanuna ya da temsil olunanın iradesine dayanır. KMK md.35 gereği yönetici üçüncü kişilere karşı temsil yetkisini kanundan alırken[362], sayılan görevler dışında farklı bir iş için yetkilendirilmesi halinde temsil yetkisini maliklerin iradesinden alır. Kat mülkiyetinde yönetici, üçüncü kişilere karşı maliklerin temsilcisi konumundadır. Malikler ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin temsil yetkisini salt yöneticiye vermek zorunda olmayıp kendi aralarından birini seçerek aranan usul ve esaslara uygun olmak kaydıyla yetki verdiklerinde bu yetki geçerli olacaktır. Kat maliklerince oluşturulan kurulun tüzel kişiliği bulunmadığından, yöneticinin bu sıfatla, yetkisi dahilinde üçüncü kişilerle yaptığı hukuki işlemler kat maliklerinin hukuk alanında sonuç doğuracaktır.[363]

Kat mülkiyeti kurumunda yetkisiz temsil, emredici hukuk kuralına aykırılık teşkil etmemek kaydıyla, yönetici yahut herhangi bir kat malikinin ya da üçüncü bir kişinin, kendisine kanunen temsil yetkisi verilmeyen hallerde, aranan usul ve esasların gerçekleşmemesine rağmen kat malikleri adına hukuki işlemler yapması olarak ifade edilebilir. Yetkisiz temsilde sözleşme kurulmuş olmasına rağmen temsil olunan icazet

---

[362] Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E.2011/18597, K.2012/1578, T. 24.1.2012, www.karararama.yargitay.gov.tr. [15.12.2023].

[363] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/15-255, K.2019/83, T.7.2.2019, [15.12.2023].

"Yönetici, yasadan ve yönetim planından kaynaklanan yetkisine dayanarak üçüncü kişilerle borç ve alacak ilişkisi doğuracak sözleşmeler yapabilir. Kat maliklerinin vekili olduğundan bu tür sözleşmeler onların adına ve hesabına hukuki sonuç doğurur."; aynı yönde bkz. Haluk N. Nomer, "Borçlar Hukuku Genel Hükümler", 19. bs. (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2023), 155; M.Şeref Kısacık, Özlem Kaya, "Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı", İstanbul Barosu Dergisi, C.94, S.3, Yıl 2020, 93; Hasan Said Şaz, "*Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti"*, Terazi Hukuk Dergisi, C.12, S.126, Yıl 2017, 118 vd.

verinceye kadar hukuki işlemin geçerliliği askıdadır.[364] Sözleşmenin şekle bağlı olması, onamanın da şekle bağlı olmasını zorunlu kılmaz.[365]

Örnek olarak, kat maliklerinden herhangi birinin, kendisine yetki verilmemiş olmasına rağmen tüm malikler adına çöplerin atılması için çöp poşeti alması durumu verilebilir. Bu durumda yetkisiz temsilden bahsedilebilecektir. Burada sonradan verilecek bir icazet ile malikler kendileri adına yapılan bu işlemi en başından itibaren hukuka uygun hale getireceklerdir.

Yargıtay'ın ve öğretideki bir kısım yazarların aranan karar nisabı ile kiralama işleminin yapılmaması sonucunu bağladıkları "geçersizlik" yaptırımına değinmekte fayda görüyoruz. KMK hükümleri incelendiğinde md.24 hükmünde yasak işler başlığı altında aykırılık içeren sözleşmelerin kesin hükümsüz olduğu, md.33 hükmünde ise hâkimin müdahalesi başlığı altında, kat malikleri kurulu aleyhine iptal davası açılabileceğini, bir kısım kurul kararlarının yok veya kesin hükümsüz sayılabileceği düzenlendiği görülmektedir. Görüldüğü üzere KMK'da geçersizlik kavramının tanımına dair bir düzenleme bulunmadığından, TBK hükümlerine göre değerlendirme yapmamız gerekecektir.

Hukuki işlemlerin sıhhatine etki eden yaptırımlar genel ifadeyle hükümsüzlük olarak karşımıza çıkmaktadır. Yokluk, kurucu unsurlardaki eksikliğin sonucu olup hükümsüzlük ise kurulan bir sözleşmenin sonuç doğurmasına yönelik unsurlarla

---

[364] Antalya, "*Marmara Hukuku Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 157; Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 159; İnan/ Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 356; Nomer, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 164; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 254; Vardar Hamamcıoğlu*, "Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı", 375. "Onay üst kavram olup yapıldığı zaman bakımından ikiye ayrılır. Hukukî işlemin yapılmasından önce verilen onaya izin hukuki işlemin yapılmasından sonra verilen onaya onama (icazet) denir."*

[365] Nomer, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 165; Nihat Yavuz, *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"*, 433; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 255; Vardar Hamamcıoğlu, *"Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı", 375.*

ilgilidir.[366] Öğretide bir kısım yazarlara göre sözleşmenin yok sayılması ile hükümsüz olması arasında pratikte bir farklılık yoktur.[367]

Hükümsüzlük (geçersizlik) kavramı bir üst kavram olup[368] hukuki işlemlerde aranan unsurların sakat, eksik veya hukuk kurallarına aykırı olmasına bağlanan hukuki sonuçlara denilmektedir.[369] Hükümsüzlük türleri "kesin hükümsüzlük" ve "iptal edilebilirlik" olarak gruplandırılabilir.

TBK md.27/f.1'de "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz olduğu" düzenlenmiştir.[370] Kesin hükümsüzlüğe ilişkin dava, tespit davasıdır ve bu halde taraflar sözleşme ile başından beri bağlı değildir.[371] Taraflar işlemin kesin olarak

---

[366] Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 383; Antalya, "*Marmara Hukuku Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 126; İnan/Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 232; Yokluk ve hükümsüzlük arasındaki fark için bkz. Fahri Erdem Kaşak, *"Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık"* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021), 472 vd; Gümüş, *"Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri"*, 233.

[367] Turhan Esener / Fatih Gündoğdu, *"Borçlar Hukuku I (Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği)"* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 241; Kocayusufpaşaoğlu vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 581; Kaşak, *"Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık"*, 475.

[368] Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 132; Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler",* 332-334; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 183; Kocayusufpaşaoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 582; Kaşak, *"Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık"* 365.

[369] Mustafa Ünlütepe, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 1. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 95; Kaşak, *"Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık"*, 367; Nevzat Koç, *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, DEÜHFD 1981, Sy.2, 127-172, 128 hukuk.deu.edu.tr. [02.05.2023].

[370]TBK, md.27/f.1.

[371] Antalya, "*Marmara Hukuku Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 155;

hükümsüz olduğunu her zaman ileri sürebileceği gibi kesin hükümsüzlük savına dayanmasalar dahi hâkim re'sen nazara almak zorundadır.[372] Geçerlilik unsurundaki sakatlık, kesin hükümsüzlük sonucunu doğuruyorsa, ilerde bu sebep ortadan kalksa dahi işlem geçerlilik kazanmayacaktır.[373] Öğretide azınlıkta kalan görüşe göre, işlemin taraflarının sonradan sözleşmeyi tasdik etmelerinin bu kuralın istisnasını teşkil ettiği, tarafların batıl sözleşmeyle bağlanmayı kabul ettikleri değerlendirilmiş ve bu halde batıl sözleşmenin yeniden yapıldığı sonucuna varılmıştır.[374]

İptal edilebilirlik yaptırımı ise, irade ile beyan arasında bir uyumsuzluk söz konusu olup tarafın yanılması, aldatılması, korkutulması ya da gabine maruz kalması durumlarında karşımıza çıkmaktadır. Bu halde hâkim kendiliğinden bir inceleme yapamayacağından tarafların ileri sürmesi gerekmektedir. Öğretide yetkisiz temsile

---

Kocayusufpaşaoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 583; Nomer, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 67; Esener/Gündoğdu, "*Borçlar Hukuku I (Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği)"*, 242.

[372] Erdoğan,*"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 73; Reisoğlu, *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 146; Antalya, "*Marmara Hukuku Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 131; İnan/Yücel, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 233; Koç, *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, 130; Nomer, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 67; Esener/Gündoğdu, "*Borçlar Hukuku I (Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği)"*, 243; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 184.

[373] Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 135; Esener/Gündoğdu, "*Borçlar Hukuku I (Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği)"*, 243; Oğuz Sadık Aydos, *"Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)"*, 3. bs. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 55; Ünlütepe, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 100; Reisoğlu, "*Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 146; Antalya, "*Marmara Hukuku Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler*", 131; Koç, *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, 130; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 184.

[374] Kocayusufpaşaoğlu vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 584; Aksi yönde Koç, *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, 130.

ilişkin yapılan hukuki işlemin iptal edilebilirlik yaptırımına tabi olduğu ileri sürülmüştür.[375]

Hukuki işlemlerin sıhhatine dair yaptırımlara kısa bir değindikten sonra konumuza geri dönecek olursak, Yargıtay yaklaşımında kat malikleri kurulunda oybirliği ile alınan bir karara dayanmayan kira işleminin hükümsüz olduğu ifade edilmesine rağmen, bir üst kavram olan hükümsüzlük hallerinden hangisinin uygulanacağının netleştirilmediği görülmektedir. Zira oybirliği şartıyla karar verilmemesinin kanunun emredici hükümlerine aykırılık oluşturduğu ifade edilmesine rağmen, hâkim kesin hükümsüzlüğü re'sen nazara almamakta, kiracının tahliyesi istenmediği takdirde sözleşmenin geçersizliği değerlendirme konusu yapılmayıp[376] kiracının yükümlülüklerini yerine getirmesine karar verildiği[377] bu sebeple kiralama işlemin kesin olarak hükümsüz olduğundan ziyade, sonuç olarak iptal edilebilirlik yaptırımına varıldığı görülmektedir.[378]

Kanaatimizce ortak yerlerin gerekli çoğunluk sağlanmadan kiraya verilmesine ilişkin değerlendirmede ikili bir ayrım yapılması gerekir. KMK md.45 hükmünde belirtilen ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak kat malikleri kurulunda oybirliği ile alınacak karar ile mümkün olduğundan, sayılan yerlerin kiraya verilmesinin kurulda görüşülerek oybirliği ile karar alınmasına dair düzenleme emredici nitelikte olduğundan[379], paylı mülkiyete konu ortak yerin kiraya

---

[375] Kılıçoğlu, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 136; Eren, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 385; Aksi görüş için bkz. Kocayusufpaşaoğlu vd., *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 583; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 187.

[376] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2014/15557, K. 2015/8036, T.11.5.2015, www.kazanci.com.tr. [12.12.2023].

[377] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2017/6-976, K.2021/1109, T.28.9.2021, www.kazanci.com.tr. [12.12.2023].

[378] Aynı yönde bkz. Şengül, "*Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*", 584 vd.; Germeç/Tanrıverdi, *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları"*, 162.

[379] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E.2005/9531, K.2005/9578, T.07.01.2005, www.kazanci.com.tr. [12.12.2023].

verilmesinde kira ilişkisine sonradan tüm kat maliklerince icazet verilse dahi, dürüstlük kuralına aykırılık durumu hariç[380], burada yeterli olmayacak, kat malikleri kurulu dışında, kat maliklerinden icazet alınması, işleme kurul kararı ile gerçekleşme niteliği kazandırmayacaktır.[381] KMK md.45 hükmü, TMK md.691 hükmünden bu yönüyle ayrılmaktadır. Yukarıda belirttiğimiz üzere, KMK'da düzenlenen emredici hükümlerin uygulanma önceliği olduğundan ve emredici hükümlere aykırılığın TBK md.27 uyarınca yaptırımı yapılan işlemin kesin olarak hükümsüz olması sonucunu doğurduğundan, burada iptal edilebilirlikten ziyade işlemin ölü doğduğu kesin hükümsüzlük sonucuna varılmaktadır. Bu nedenlerle gerek Yargıtay'ın iptal edilebilirlik yaklaşımına gerek öğretideki bir kısım yazarın "yetkisiz temsil" yaklaşımına katılmıyoruz. Yargıtay'ın iptal edilebilirlik yaklaşımı sonucu, kiracı, sözleşme iptal edildiği andan itibaren işgalci konumuna düşerek bu andan itibaren haksız işgal tazminatına muhatap edilebilirse de bizim yaklaşımımıza göre kesin hükümsüzlük hali için kiracı en baştan itibaren işgalci konumunda bulunacak ve kiracıya karşı kiralama işlemine katılmayan kat maliklerince müdahalenin önlenmesi ile kiralanan yerin kullanıma başlandığı andan itibaren haksız işgal tazminatı talebinde bulunulabilecektir.

Ortak yerlerin kiraya verilmesi için gerekli karar nisabına ilişkin değerlendirmelerimiz doğrultusunda KMK md.45 dışında bir kiralama işlemi yapılabilmesi için KMK md.30 gereği çoğunluğun sağlanması yeterli olacağından, yeterli çoğunluk sağlanmadan kiralama işlemi yapılmasında yetkisiz temsil hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu takdirde kiralama işlemine kurul dışında verilecek icazetler neticesinde yeterli çoğunluk sağlanması durumunda kiralama işlemi tüm kat maliklerini bağlayacaktır.[382]

---

[380] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E. 2009/10756, K. 2010/4410, T. 23.3.2010, www.kararama.yargitay.gov.tr. [14.12.2023]; Nomer, *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 71; Koç, *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, 130; Oğuzman/Öz, "*Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, C.1, 185.

[381] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.1973/16670, K.1974/1955, T. 23.3.1974 sayılı kararı için bkz. Arcak, *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, 977.

[382] Akipek, *"Türk Eşya Hukuku"*, 31; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2020/2387, K. 2021/558,

Yetkisiz temsil halinde kesin hükümsüzlükten ziyade iptal edilebilirlik yaptırımı söz konusu olacaktır.

Ortak yerlere ilişkin kira bedeli, paradan ziyade başka tür edimler de olabilir. Kira sözleşmesinin herhangi bir geçerlilik şartı bulunmamaktadır. Yukarıda belirtildiği şekilde, kira sözleşmesinde şekil şartı olmaması, olsa dahi verilecek icazetin şekle tabi olmayacağı ve kira bedelini alan paydaşın kira sözleşmesine icazet verdiği düşünüldüğünde, ortak yer kiracısının tüm kat maliklerine hizmet vermesi karşılığında parasal bir bedel ödemeyeceği, kira bedelinin bu bedel olacağı kararlaştırıldığında, kat maliklerinin hizmet edimini almaları halinde sözleşmeye icazet verdikleri kabul edilmeli ve pay ve paydaş çoğunluğunun bu şekilde sağlanması durumunda kira ilişkisinin varlığı kabul edilerek, müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı talep edilememesi gerekmektedir. Ortak yer kiracısının, kira bedeli olarak tüm bağımsız bölümlerin kombi ve doğalgaz peteklerinin bakımlarını yapması ya da otoparkın oto yıkama olarak kiralanmasında kira bedelinin ayda belirli sayıda araçların yıkanması edimi olarak kararlaştırılması durumunda, hizmeti alan maliklerin sayı ve arsa payı olarak çifte nisabı sağlaması halinde kira sözleşmesinin geçerli olduğu kabul edilmelidir.

T.1.3.2021, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023]; Aynı yönde bkz. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2019/3309, K. 2020/1951, T. 30.6.2020, www.kazanci.com.tr. [16.12.2023].

SONUÇ

Ortak yerler kat mülkiyeti kurumunun temel yapı taşlarından biridir. Klasik kat mülkiyetinde ortak yerler, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri ve eklentileri dışında kalan, bağımsız mülkiyete konu olmayıp kat maliklerinin paylı mülkiyet esaslarına göre malik olduğu, korunmaya, ortaklaşa kullanmaya veya faydalanmaya yarayan yerler olarak tanımlanmıştır.

Kat malikleri ortak yerlere KMK md.16/f.1 gereği arsa payları oranında malik olup aralarında farklı bir anlaşma bulunmadıkça arsa payları oranında kullanım hakkına sahiptirler. Yasal düzenlemeden çıkarılabilecek iki sonuç bulunmaktadır. Bunlardan ilki, kullanım hakkına ilişkin arsa payı ölçütünün değiştirilebileceğinin düzenlendiğidir. İkincisi ise yasal düzenlemenin açık lafzından anlaşıldığı üzere kullanım hakkının sınırını diğer kat maliklerinin arsa payı belirlemektedir.

Kat maliklerinin ortak yerleri hangi oranda kullanacağı yönetim planı ile belirlenebilir niteliktedir. Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini düzenleyen, sözleşme niteliğinde belge olduğundan, yönetim planıyla malikler arasında ortak kullanım alanlarının arsa payı oranı dışında belirlenebilmesine imkan tanınmaktadır. Söz gelimi ortak yer niteliğinde olan bahçenin bir bölümünün yalnız bir kat malikinin kullanımına bırakılması olanaklıdır. Yönetim planı ile ortak yer kullanımın yalnız bir kat maliki ya da belirli kat maliklerine bırakılması olanaklı ise de, kat maliki ya maliklerinin bu kullanım haklarını, ortak yeri üçüncü bir kişiye kiralamak suretiyle bırakmaları mümkün değildir.

Kat malikleri ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine, yönetim planı hükümlerine riayet etmekle ve diğer kat maliklerinin haklarını çiğnememek, onları rahatsız etmemekle yükümlüdürler. Kat maliklerinin ortak yerleri kullanırken bu yükümlülüklerini ihlal etmeleri müdahalenin önlenmesi davasına konu edilebilecektir.

Kat maliklerinin birtakım iş ve işlemleri yapabilmeleri, diğer kat maliklerinin rıza göstermelerine bağlanmıştır. Kat malikleri ortak yerlerde kendi başlarına değişiklik yapamazlar. Kat maliklerinin ortak yerleri kullanmalarını iyileştiren yenilik ve ilaveleri gerçekleştirebilmesi ancak tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı ile verecekleri karar ile mümkün kılınmıştır. Yapılması arzulanan yenilik ve ilaveler, çok masraf gerektiriyorsa ya da yapının bulunduğu konum, yaşayan insanların sosyo-ekonomik durumuna göre lüks ya da tüm kat maliklerince kullanılması zorunlu

yerlerde bulunmayan nitelikteyse hangi nisap ile karar alınacağı kanunla belirtilmiş değildir. Çok masraflı ve lüks nitelikteki yenilik ve ilaveler de KMK md.42 gereği aranan karar nisabı ile alınacak karar neticesinde gerçekleştirilebilecektir.

Kat malikleri kurulunda belirtilen nisaplar ile karar alınmadan yenilik ve ilavelerin gerçekleştirilmesi durumunda karara olumlu oy kullanmayan kat malikleri kararın geçersiz olduğunu ileri sürerek, ortak yerde yenilik ve ilave yapmak suretiyle gerçekleşen müdahalenin önlenmesini talep edebilecektir.

KMK md.19/f.2 hükmü gereği bir kat maliki tüm kat maliklerinin beşte dördünün rızasını almadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis ile değişik renkte badana ve boya yaptıramayacaktır. Kat malikleri rızalarını kat malikleri kurulunda verebilecekleri gibi kurul dışında, herhangi bir şekil şartına tabi olmadan da verebilir. Kat malikinin yapılacak işlere rıza verdikten sonra mahkeme yoluna başvurması iyiniyet kurallarına aykırılık teşkil edecektir. Rıza vermeyen kat maliklerince, gerekli çoğunluk sağlanmadan ortak yerlerde KMK md.19/f.2 hükmünde belirtilen işlerin yapılması durumunda, müdahalenin önlenmesi talep edilebilecektir.

Kanun koyucu tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alarak anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya hali hazırda bulunan çekme katın tam kata dönüştürülmesi suretiyle, bağımsız bölüm ilavesi gerçekleştirebileceğini öngörmüştür. Bağımsız bölüm ilavesi için, KMK md.19/f.2 hükmünde aranan rızadan farklı olarak muhakkak kurul kararı gerekmektedir. Tüm kat maliklerince kurul kararı dışında noterden rızalarını vermeleri halinde dahi bu belge kurul kararı niteliğini taşımayacaktır. Kat maliki, kurul dışında verdiği rızadan dönebilirse de, kurulda bağımsız bölüm ilavesine rıza göstermesi durumunda, rızanın kurul kararı niteliği kazanması sebebiyle rızadan dönemeyecektir. Kurul kararı ile muvafakat, yenilik doğuran bir hak niteliği kazanacaktır. Kat maliki ya da bir kısım kat maliklerince, usul ve yasalara uygun bir karar olmadan bağımsız bölüm ilavesi gerçekleştirilmesi durumunda diğer kat maliklerince müdahalenin önlenmesi talep edilebilecektir.

Ortak yerlerin kiraya verilmesi, bağımsız bölümün kiraya verilmesi nedeniyle ortak yerleri kullanma ve faydalanmadan farklı olarak, bağımsız bölüm ve eklenti dışında kalan, ortak yerlerdeki kullanım veya kullanımla birlikte yararlanma hakkının kira akdi ile üçüncü kişiye bırakılmasını ifade etmektedir. Çalışmamızda birçok kez bahsedildiği üzere kat malikleri ortak yerler üzerinde paylı mülkiyete göre malik

olduklarından ve KMK yahut diğer kanunlar ile ortak yerlerin kiraya verilmesi yasaklanmadığından, ortak yerler kiralanabilecektir. Ortak yerlerin kiraya verilmesine ilişkin aranacak karar nisabında öğreti ve uygulamada farklı görüşler ileri sürülmüştür. Yargıtay ve öğretideki baskın görüşe göre KMK md.45 hükmünde sayılan yerler örnek olarak belirtmiş olup sayılanlar ile sınırlı değildir. Bu düşünceye göre kat mülkiyetinde ortak yerler ancak kat maliklerinin oybirliğiyle alacakları karar ile kiraya verilebilecektir. Netice olarak bizim de katıldığımız öğretideki azınlık görüşüne göre ise, KMK md.45 hükmünde sayılan yerler ile bu yerler dışındaki tüm ortak yerlerin kiralanmasında kat maliklerinin oybirliğinin aranması doğru değildir. Azınlık görüşü de farklı gerekçeler ile KMK md.30'da aranan sayı ve arsa payı ile kararın yeterli olduğu sonucuna varmıştır. Gerekçe olarak biz de azınlık görüşünden ayrılmaktayız.

KMK'da ortak yerlerin hukuki temelini TMK'da paylı mülkiyete ilişkin düzenlemeler oluşturmaktadır. Bu hükümler KMK hükümlerinin yorumlanmasında bize yol gösterici niteliktedir. Paylı mülkiyet hükümlerine göre paylı malın kiraya verilmesi pay ve paydaş çoğunluğunun alacağı karar ile mümkündür. Paylı mülkiyet hükümlerine tabi ortak yerlerin kiraya verilmesinde paylı mülkiyet hükümlerinin dışlanması ancak hüküm özelinde bir düzenleme ile mümkündür. KMK md.45 lafzından tüm ortak yerleri kapsayacak şekilde paylı mülkiyet hükümlerinin dışlanması sonucu çıkarılamamaktadır. Gerçekten de KMK md.45 hükmü ile dış duvarların, çatı veya damın, özgülendiği amaca uygun olmayan bir amaçla, kanunda belirtilen reklam amacı gibi kiralanması durumunda oybirliği aranmaktadır. Yargıtay ve öğretideki baskın görüşten ayrılmamızdaki diğer gerekçemiz ise, kanun koyucu bütün ortak yerlerin kiralanmasında, herhangi bir sebep aramaksızın kat maliklerinin oybirliğini aramış olsaydı, ortak yerin kiralama amacına hükümde yer vermeyip, bütün ortak yerlerin kiralanmasının oybirliği ile karar alınmasına bağlı olduğunu ifade ederdi. Kanun koyucu hükümde "gibi" edatını kiralama amacı olan "reklam amacıyla kiralanması"ndan sonra kullanarak ortak yerleri örnek olarak vermemiş ancak çatı veya dış duvarların asıl kullanım amacı dışında kiraya verilmesini örneklendirmiştir.

Yargıtay, herhangi bir kanun hükmünde yer almayan "özel amaca tahsisli ortak yer" kavramını ihdas etmiş ve bu gibi yerlerin kat malikleri kurulunda oybirliği ile karar alınsa dahi kiralanamayacağına hükmetmiştir. Yargıtay tarafından varılan bu sonuca ilk itirazımız, ihdas edilen kavramın kanunda bir kaşılığının olmadığıdır. Bahçe, otopark gibi yerlerin özel amaca tahsisli ortak yerlerden olduğu ve bu sebeple

kiralanmasının mümkün olmadığı sonucuna varan Yargıtay, bu yerlerin kat maliklerinden birisinin kullanımına bırakılmasını mümkün bulmuştur. Yargıtay'ın ortak yerlere dair farklı yaklaşımları uygulamada karışıklığa sebebiyet vermektedir. Gerçekten de ortak yerlerden nerelerin kiraya verilebilecek nitelikte olup olmadığına dair yasada bulunmayan bir ölçüt getirmenin ne gereği ne de faydası bulunmaktadır. Taşınmazın kiralanabilir nitelikte olup olmadığına, kat malikleri ve kiralamak isteyen, kiralamaya konu yerin niteliklerine göre karar vermelidir.

Müdahalenin önlenmesi davası, mülkiyet hakkının kat malikine sağladığı bir hak olarak, mülkiyet hakkına yönelen saldırıların önlenmesi ve ortadan kaldırılmasını amaçlamaktadır. Müdahalenin önlenmesi davası KMK'da düzenlenmemiş olup, TMK hükümleri uyarınca, ortak yerler üzerinde de uygulama alanı bulmaktadır. Gerçekleşen bir müdahale yanında hakkın aşırı kullanımı halinde dahi bu dava açılabilir. Müdahalenin önlenmesi davası açabilmek için zarara uğramış olmak şart değildir. Zararın karşılanması bu davanın konusu olmayıp, müdahalenin önlenmesi davasıyla taşınmaza yönelen eylemin sonlandırılması ya da durumun ortadan kaldırılması istenmektedir.

Müdahalenin önlenmesi davası ayni nitelikte bir dava olduğundan kat maliki zamanaşımı ya da hak düşürücü süreyle bağlı olmadan, müdahale devam ettikçe bu davayı açabilir. Kat maliki müdahalenin önlenmesi için açtığı ilk davasından feragat etse dahi, müdahale devam ettikçe yeni bir dava açabilir. Bu nedenle feragat kesin hüküm teşkil etmeyecektir.

Müdahalenin önlenmesinde müdahalede bulunan kat maliki ya da üçüncü kişilerin kusuru aranmamaktadır. Müdahalede bulunanın haklı bir sebebi varsa ya da diğer bir anlatımla ortak yerde gerçekleşen müdahaleye yasadan ya da sözleşmeden kaynaklanan bir sebeple katlanılması gerekiyorsa müdahalenin önlenmesi istenemez.

Haksız işgal tazminatı eşdeğer ücret olarak, işgale uğrayan taşınmazın, işgale uğramamamış olsaydı getirebileceği kira bedeline denk tazminattır. Haksız işgal tazminatı uygulamada sıklıkla ecrimisil olarak da anılmaktadır. Kat mülkiyeti kurumunda kiraya verilebilir nitelikte ortak yerlere müdahalenin işgal boyutuna ulaşması neticesinde ödenmesi gereken tazminat olarak karşımıza çıkmaktadır.

Haksız işgal tazminatı istenebilmesi için, işgalin herhangi bir hakka dayanmaması ve hukuki niteliğinin haksız fiil benzeri olması nedeniyle kusur şartının gerçekleşmesi

gerekmektedir. İşgalcinin yasadan yahut sözleşmeden kaynaklanan haklı bir sebebe dayanması halinde müdahalenin önlenmesi istenemeyeceği gibi haksız işgal tazminatı da istenemez.

Haksız işgal tazminatı talepleri, müdahalenin önlenmesi talebinden farklı olarak beş yıllık zamanaşımına tabidir.

Müdahalenin önlenmesi davası ayni nitelikte olduğundan müdahaleye uzun süre sessiz kalınması müdahalede bulunana bir hak bahşetmemesine ve müdahalenin önlenmesi isteminde bulunulabilmesine rağmen haksız işgal tazminatında uzun süre sessiz kalan malikin haksız işgal tazminatı talebinde bulunabilmesi mümkün değildir.

Yargıtay'ın "özel amaca tahsisli ortak yerler" yaklaşımı haksız işgal tazminatına bakışının da temelini oluşturmaktadır. Yargıtay, kat maliklerince oybirliği ile karar alınsa dahi bu yerlerin kiraya verilebilir nitelikte olmadığı düşüncesiyle işgal halinde haksız işgal tazminatına hükmedilemeyeceği sonucuna varmıştır. Bizim de katıldığımız istisnai kararlarda ise tahsis amacının önemli olmadığı, başkasına ait olduğu bilinen taşınmazın işgali halinde haksız işgal tazminatı ödenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Yargıtay, otopark, çatı, sığınak, bahçe, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ile kömürlük, aydınlık ve bunlar arasındaki koridor gibi yerlerin özel amaca tahsisli olduğu gerekçesiyle haksız işgal tazminatı istenemeyeceğine hükmetmiştir.

Ortak yere müdahalenin önlenmesi davasında görev ve yetki, uyuşmazlığın KMK uygulamasından kaynaklanıp kaynaklanmadığına göre değişmektedir. Hâkim taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden kayıtların celbini sağlayarak, uyuşmazlığa konu ortak yerde kat irtifakı yahut kat mülkiyetinin kurulup kurulmadığını, müdahalede bulunanın malik olup olmadığını, anataşınmaz birden fazla parsel üzere kurulu ise toplu yapı hükümlerine geçilip geçilmediği araştıracak, görev ve yetkiyi bu araştırma neticesinde tayin edecektir. Şayet değerlendirilecek hususlara olumlu cevap verilir ise uyuşmazlık anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesince görülüp karara bağlanacak, aksi halde davalının yerleşim yeri asliye hukuk mahkemesinde dava görülecektir.

Haksız işgal tazminatı talebi ise istikrarlı Yargıtay kararları doğrultusunda, KMK'dan kaynaklanmaması nedeniyle davalının yerleşim yeri asliye hukuk mahkemesinde görülüp karara bağlanacaktır.

Müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatına ilişkin uyuşmazlıklarda gerek davacı gerek davalı olarak ilk akla gelen gerçek veya tüzel kişi olan kat malikidir. Kat maliklerinden her biri ortak yere gerçekleşen müdahalenin önlenmesi davasını tek başına açabilir. Dava açabilmek için diğer kat maliklerinin rızasına ihtiyaç yoktur. Müdahalenin önlenmesi davası sonucunda davayı açan kat maliki lehine verilecek karardan dava açmayan kat malikleri de faydalanacaktır.

Mülkiyet hakkına sahip olmamakla birlikte intifa ya da sükna hakkı sahipleri de, kendi haklarının konusunu oluşturan bağımsız bölümü kullanmaları için zorunlu olan ortak yerlere gerçekleştirilen müdahalelerin önlenmesini isteyebilirler.

Kural olarak yöneticinin, mülkiyet hakkına dayanılması nedeniyle, gerek haksız işgal tazminatı gerek müdahalenin önlenmesi davalarında, davacı sıfatı bulunmamaktadır. Şayet yönetici, aynı zamanda malik ise, malik olması nedeniyle davacı olabilir. Malik olmayan yöneticinin, KMK md.35'te sayılanlan görevleri arasında bulunmamasına rağmen, bu davalarda davacı sıfatına sahip olabilmesi, kat malikleri kurulundan dava açması için yetki almasına bağlıdır. Davanın yönetici tarafından açılması durumunda hâkim yöneticinin malik olarak mı yoksa kat maliklerinden alınan bir karara dayanılarak mı açıldığını incelemeli, yöneticinin dava dilekçesinde malik olduğu ifade edilmişse tapu kayıtlarının celbini sağlamalı, kat maliklerinden alınan bir karara dayanılarak açıldığı ifade edilmişse karar defterleri getirilerek davaya devam etmelidir. Yöneticiye verilecek yetki, kat maliklerince dava aşamasında da verilebilir.

Yönetici kendisine yetki verilmeyen davayı açamaz. Yönetici, yalnız müdahalenin önlenmesi davası açılmasına ilişkin yetki almışsa haksız işgal tazminatı talebiyle dava açamaz.

Müdahalenin önlenmesi davasında davalı, kusurlu ya da değil, mülkiyet hakkını ihlal eden herhangi bir gerçek veya tüzel kişi olabilir. Haksız işgal tazminatı davasında ise davalı, kusurlu olarak ortak yere işgal boyutunda müdahalede bulunan gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Kat maliki ya da onun bağımsız bölümünden herhangi bir nedenle devamlı suretle fayadalanan kişiler davalı olarak yer alabilirler. Bu kişiler, bağımsız bölümde kiracı ya da intifa hakkı sahibi olarak bulunabilecekleri gibi herhangi bir hukuki sebebe dayanmadan devamlı suretle faydalanan kişiler de olabilir. Bağımsız bölümden herhangi bir nedenle devamlı suretle faydalanan kişilerin ortak yerlere müdahalede

bulunması durumunda, bu kişiler yanında kat maliki de davalı olarak yer alabilir. Ancak haksız işgal tazminatı davasında, işgalcinin kusuru arandığından, malik ya da herhangi bir suretle faydalanandan hangisi kusurlu ise onun sorumluluğuna gidilebilecektir.

Kiracı sıfatı, yalnız bağımsız bölümde bulunanı değil, aynı zamanda ortak yerde bulunanı da ifade etmektedir. Ortak yerin kullanımı, geçersiz kira sözleşmesiyle birlikte diğer bir kat maliki ya da üçüncü bir kişiye bırakılmış ise, ortak yer kiracısı her iki davada davalı olarak yer alabilecektir.

Son olarak ifade etmeliyiz ki yönetici her iki davada da davalı olarak yer alabilir. Yöneticinin ortak yerleri amacı dışında kullanması, usul ve yasalara uymadan kiraya vermesi, blok bazlı kiralama durumunda dahi gelirin tüm bloklara dağıtılması gerekirken yalnız o blok hesabına alınması gibi durumlarda davalı sıfatıyla yöneticinin müdahalesinin önlenmesi ve haksız işgal tazminatına mahkum edilmesi mümkündür.

İşbu tezi yazma amacımız, toplumumuz içerisinde gerçekleşen müstakil yaşamdan toplu yaşama geçiş sürecinde ortak yerlerin daha da önem kazanması nedeniyle ortak yerlerin kapsamının tespitiyle birlikte maliklerin ya da onların bağımsız bölümlerini herhangi bir suretle devamlı olarak kullananların ortak yerler üzerindeki hak ve yükümlülüklerini belirleyerek, ortak yerler özelinde gerçekleşebilecek müdahalelerin engellenmesi adına alınacak önlemler ve bu yerlere gerçekleştirilen müdahalelerin sonlandırılabilmesi için başvurulabilecek yolların tespiti ve irdelenmesidir.

Ortak yerlerin kiraya verilmesine ilişkin Yargıtay içtihatları ile oluşan uygulamaya aykırı hareket edilmesi neticesinde kira sözleşmesinin geçersizliğine hükmedildiğinden kiralanan yerlere yapılan müdahalenin önlenmesi ve haksız işgal tazminatı istendiği görülmektedir. Bu sebeple ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin uygulamanın değiştirilmesi yönünde birtakım görüşler ortaya konmuştur. Bu doğrultuda ortak yerlerin kiraya verilebilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerektiğine dair öğretideki baskın görüş ve Yargıtay kararları ile istikrar kazanan uygulamalara eleştirel bir yaklaşımla değinilmiştir. Gerçekten KMK'nın 1965 yılında kabul edilerek yayımlandığı ve bu tarihlerde bağımsız bölüm sayıları daha az yapıların inşa edildiği, bu yaklaşımın yoğun göçler neticesinde yapı inşa edilebilecek arsa sıkıntısı yaşanmadan önce oluştuğu düşünüldüğünde, günümüzde binlerce bağımsız bölümden oluşan sitelerde tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alması

mümkün olmadığından ortak yerlerin kiralanmasını imkânsız hale getirdiği görülmektedir. Ortak yaşamın devam ettirilebilmesine ilişkin maliyetlerin artması nedeniyle gelir elde edebilmek amacıyla kat maliklerince ortak yerlerin kiralanması yoluna gidildiği ancak bu durumun Yargıtay'ın KMK md.45 yorumu sebebiyle birçok ihtilafa yol açtığı, yargının yükünü arttırdığı görüldüğünden, KMK md.45 hükmüne TMK'da düzenlenen paylı mülkiyete ilişkin hükümler temel alınarak farklı bir yorum ile yeni bir bakış açısı getirilmeye çalışılmıştır.

Ceza koşulu her ne kadar TBK'da düzenlenmiş olsa da kat mülkiyeti kurumunda da ceza koşuluna ilişkin düzenlemelerin uygulama alanı bulabileceği ve ceza koşulunun caydırıcılık işlevi sayesinde ortak yerlere gerçekleştirilecek müdahalelerin daha hızlı ve somut olarak engellenebileceğine ilişkin değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Ortak yerlerde hakkın aşılması ya da yükümlülüklerin ihlali durumunda hangi eylemlerin müdahalenin önlenmesi davasına konu edileceğiyle birlikte hangi durumlarda haksız işgal tazminatının doğacağı tespit edilmeye çalışılmış olup Yargıtay kararları doğrultusunda kat mülkiyeti kurumunda "özel amaca tahsisli yerler" kavramının ihdas edilmesiyle birlikte haksız işgal tazminatı istemine ilişkin sonuç alınabilmesinin neredeyse imkânsız hale getirilmesine dair eleştirilerde bulunulmuştur.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. *"Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)",* 4.bs. İstanbul: Beta Yayınevi, 2017.

Ağırman, Doğan. *"Uygulamada Ceza Koşulu (Cezai Şart) ve Benzeri Kurumlar"*, 1.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.

Akıntürk, Turgut, vd. *"Eşya Hukuku"*, 2.bs. İstanbul: Beta Yayınevi, 2018

Akipek, Jale G. *"Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)"*, 2.bs. Ankara: Sevinç Matbaası, 1973.

Akipek, Jale G., vd. *"Eşya Hukuku"*, 1.bs. İstanbul: Beta Yayınları, 2009

Akkayan Yıldırım, Ayça. *"Cezai Şartın İşlevi- Türk ve Amerikan Hukukları Açısından Karşılaştırılma Bir Değerlendirme"*, Journal of Istanbul University Law Faculty 61, sy. 1-2 (Temmuz 2011): 357 – 414.

Akkaya, Tolga. *"Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği (HMK m. 124)"*. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 16 (Temmuz 2014): 897-941.

Akkurt, Sinan Sami. *"El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m. 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m. 312 Hükümlerinin Tahlili".* Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 68, S.1 (Nisan 2019): 39-56.

Aksan Nar, Şerife. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim"*, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015.

Aksoy, Hüseyin Can. *"Ceza Koşulunun Borçlunun Borca Aykırı Davranıştaki Kusuru ile İlişkisi Nedir?"*. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 24, sy. 2 (Aralık 2018): 999 – 1018.

Alkım Bekar, Pınar. *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar"*. Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi, 2021.

Antalya, Gökhan. *"Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, Cilt V/1,1,2.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık: 2019.

Aral Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 10.bs. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2014.

Arcak, Ali. *"Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti"*, Ankara: Olgaç Basımevi, 1983.

Arpacı, Abdülkadir. *"Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Sistemi"*. İstanbul: Temel Yayınları, 2002.

Arpacı, Abdülkadir. *"Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim"*. İstanbul: Kazancı Kitap Ticaret A.Ş., 1990.

Arpacı, Abdülkadir. *"Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim"*. İstanbul: Bedir Yayınevi, 1984.

Arpacı, Abdülkadir ve Rona Serozan. *"Eşya Hukuku"*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.

Ayan, Mehmet. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 12.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.

Ayan, Mehmet. *"Eşya Hukuku-II (Mülkiyet)"*, 10. bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.

Ayar, Ahmet. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu"*. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 18, S. 2 (2021): 861-873.

Aybay, Aydın, *"Kat Mülkiyeti"*. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C.9, S.1 (2010): 99-107.

Aybay, Aydın. *"Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler"*. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. C. 7, S. 1 (2008): 351-367.

Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. *"Eşya Hukuku"*, 4.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.

Aybay, Aydın ve Nezihi Sanal. *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 1985.

Aydemir, Efrail. *"Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku"*, 4.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.

Aydın, Güleser. *"Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Kiraya Verenin Borçları ve Borca Aykırılığının Sonuçları"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022.

Aydos, Oğuz Sadık. *"Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)"*, 3.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Ayyıldız, Güneş. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama"*. İstanbul Barosu Dergisi 80, sy. 2 (Mart 2006): 675-706.

Başar, Didem. *"İfaya Eklenen Cezai Şart"*. Dicle Adalet Dergisi. C. 2, S. 4, (2018): 49-77.

Belen, Herdem. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Cezai Şart Konulması"*. Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan, *C. I,* (2001): 499-542.

Berberoğlu Yenipınar, Filiz. *"Hukuk Davalarında Taraf Sıfatı (Husumet Ehliyeti) 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 50.-70. Maddeleri Mevzuat İncelemesi"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020.

Bozkurt, Cemile. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2010.

Bulut, Harun. "Doktrin ve Yargıtay İçtihatları Işığında Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi". Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Cansel, E., Özel Ç. (2013). *"Türk Borçlar Hukukunda Ceza Koşulu".* Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 8(Özel Sayı), 713-733, erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179446

Cansel Erol ve Çağlar Özel. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.

Cemiloğlu, Naz. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yer Kavramı ile Ortak Yerlerdeki Hak ve Yükümlülükler"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, 2021.

Cihan, Ali Hulki. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Kullanılmasına İlişkin Esaslar"*. E-kitap: Aristo Yayınevi, 2021.

Çakır, Feridun. *"Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Çeliker, Gönül. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı"*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2012.

Çetiner, Bilgehan, vd. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Delikaya, Ömer. *"Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi"*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.

Demir, Abdullah. *"Hukuki Terimler Sözlüğü"*. Ankara: Astana Yayınları, 2016.

Doğanay, Ümit, vd. *"Eşya Hukuku Dersleri"*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1968.

Doğan, Murat, vd. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 3.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023.

Ekinci, Hakan. *"A'dan Z'ye Kat Mülkiyeti Hukuku ve Site Yönetimi El Kitabı"*, 2.bs. İstanbul: Aristo Yayınları, 2022.

Erdoğan, İhsan. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 4.bs. Ankara: Gazi Kitabevi, 2019.

Eren, Fikret. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 28. bs. Ankara: Legem Yayınevi, 2023.

Eren, Fikret. "*Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 5.bs. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023.

Eren Fikret. *"Mülkiyet",* 8.bs. Ankara: Legem Yayıncılık, 2024.

Erman, Hasan. *"Eşya Hukuku Dersleri"*, 10.bs. İstanbul: Der Yayınevi, 2023.

Ertaş, Şeref. *"Eşya Hukuku",* 16.bs. İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2021.

Ertaş, Şeref. *"Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi"*, 2.bs. Ankara: Bilge Yayınevi, 2015.

Esener, Turhan ve Fatih Gündoğdu. *"Borçlar Hukuku-I (Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği"*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.

Esener, Turhan ve Kudret Güven. *"Eşya Hukuku"*, 9.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.

Esmer, Galip. *"Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili",* Ankara: Şark Matbaacılık, 1967.

Genç Arıdemir, Arzu. *"Kat Mülkiyeti I"*, 1. bs. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023.

Germeç, Mahir Ersin. *"Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması"*. Terazi Hukuk Dergisi. C. 11, S. 8 (2016): 99-108

Germeç, Mahir Ersin. *"Kat Mülkiyeti- Kat İrtifakı Devre Mülk ve Toplu Yapı"*, 11.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Germeç, Mahir Ersin. *"Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri"*.Terazi Hukuk Dergisi 10, s. 104 (Nisan 2015): 32-42

Germeç, Mahir Ersin. *"Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası"*. Terazi Hukuk Dergisi. C. 9, S.100 (2014): 201 – 206.

Germeç, Mahir Ersin. "*Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre, Ana Taşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar".* Terazi Hukuk Dergisi 2, sy. 10 (Haziran 2007): 39-47.

Germeç, Mahir Ersin ve Ezgi Tanrıverdi. *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Giritlioğlu, Necla. *"Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası"*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1984.

Göknar, Hikmet. *"Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu"*, 2.bs. Ankara: Sevinç Matbaası, 1991.

Göknar, Hikmet. *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve Örnekleriyle Tatbikatı"*. Ankara: Kardeş Matbaası, 1966.

Göktürk, Hüseyin Avni. "Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Ayni Haklar". Ankara: Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T.A.O., 1949.

Gümüş, Mustafa Alper. *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 3.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.

Günay, Cevdet İlhan. *"Türk Borçlar Kanunu Şerhi*", 2.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.

Gürsoy, Kemal T., vd. *"Türk Eşya Hukuku (Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar)",* 2.bs. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984

Hatemi, Hüseyin. "Eşya Hukuku", 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Hatemi, Hüseyin, vd. *"Eşya Hukuku"*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.

Havutcu, Ayşe, vd. *"Gayrimenkul Davaları Cilt-I"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

İlgezdi, Ali Rıza. *"Adım Adım Kat Mülkiyeti"*, 2.bs. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2021.

İnan, Ali Naim ve Özge Yücel. "Borçlar Hukuku Genel Hükümler", 4.bs. Ankara:Seçkin Yayınevi, 2014.

İnceoğlu, M. Murat. *"Kira Hukuku"*, 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Kal, Halil. *"Kat Mülkiyeti Hukukunda Hakimin Müdahalesi"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2021.

Kaplan, İbrahim. *"Türk Eşya Hukuku ile Sorulu-Cevaplı TMK Madde 683-1030"*, 1.bs. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.

Karabay, Mustafa. *"634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi, 2019.

Karahacıoğlu, Ali Haydar ve Mehmet Altın. *"Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar"*. Ankara: Adalet Yayınevi, 1996.

Karahasan, M. Reşit. *"Kat Mülkiyeti Hukuku Cilt-I",* 1.bs. İstanbul: Arıkan Basım, 2008.

Karahasan, M. Reşit. *"Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi"*. İstanbul Barosu Dergisi. C. 80, S.1 (2006): 27-39

Karahasan, M. Reşit. *"Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Cilt-I".* İstanbul: Arıkan Basım, 2008.

Karaosman Emre ve M. Tarık Güleryüz. *"Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek"*, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 6, sy.1 (Haziran 2016): 212-228.

Kaşak, Fahri Erdem. *"Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık"*, 2.bs. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021.

Kayaduman, Fatih. *"Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, 2022.

Kaya Kızılırmak, Cansu. *"Baz İstasyonları ve Komşuluk Hukukundan Doğan Elatmanın Önlenmesi Davası"*. Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Cilt I: Eşya Hukuku, 20 Ekim 2016. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2016, 239-270.

Kayar, İsmail. *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler/ Özel Borç İlişkileri"*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Kayıhan, Şaban ve Mustafa Ünlütepe. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 6.bs. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2018.

"Kat Mülkiyeti Kanunu (634 S.K.)". *Resmî Gazete, 12038, Temmuz 1965.*

Kılıçoğlu, Ahmet. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 22.bs. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *"Borçlar Hukuku Özel Hükümler"*, 5.bs. Ankara: Turhan Kitabevi, 2023.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *"Eşya Hukuku"*, 1.bs. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.

Kırmızı, Mustafa. "Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki", 1.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011.

Kısacık, M. Şeref ve Kaya, Özlem. "*Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı*", İstanbul Barosu Dergisi, 94/3, (Mayıs 2020): 91-99.

Kocayusufpaşaoğlu Necip, vd. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 7.bs. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.

Koç, Nevzat. *"Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukunda Hükümsüzlük (=Butlan)"*, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi sy.2 (1981): 127-172. Erişim Adresi: (https://hukuk.deu.edu.tr/dosyalar/dergiler/ilk/yil2sayi2/yil2sayi2/koc7.pdf)

Kömürcü, Fatma. *"Toplu Yapılarda Yönetim Planı"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2020.

Kurak, Necat. *"Kat Mülkiyeti Hukuku"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Kurak, Necat. *"Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020.

Kurşat, Zekeriya. *"Kat Mülkiyeti Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması"*. Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan Cilt-II (2009): 1177-1188.

Kurşun, Ali Suphi. *"Elatmanın Önlenmesi Davası"*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Kuru, Baki, vd. *"İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku"*, 2.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.

Kuru, Baki, vd. *"Medeni Usul Hukuku"*, 25.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.

Küçükçapraz, Serhat. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması"*, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 5/2 (2023): 972-1008

Mehmetoğlu, Hayreddin Fırat. *"Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Şehir Üniversitesi, 2019.

Nar, Ahmet. *"Kat Malikleri Kurulu"*, EBYÜHFD 22/1-2 (Haziran 2018): 155-189

Nomer, Halûk Nami. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 19.bs. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2023.

Nomer, Halûk Nami, *"Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği"*, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (İstanbul, 2013): 827-837.

Nomer, Halûk Nami. *"Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar"*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2008.

Nomer, Halûk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. *"Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyetin Genel Hükümleri-Taşınır Mülkiyeti-Rehin Hakları"*, 16.bs. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019.

Odyakmaz, A. Nevzat. *"Son Değişiklikleriyle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk Hakkı",* 4.bs. İstanbul: Evrim Basım, 1990.

Oğuzman, M. Kemal. *"Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi"*. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1958.

Oğuzman, M. Kemal, vd. *"Eşya Hukuku"*, 25. bs. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2023.

Oğuzman, M. Kemal ve Turgut Öz. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, Cilt-1. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023

Oğuzman, M. Kemal ve Turgut Öz. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, Cilt-2. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023

Öcal Dörtgöz, Gürsel. *"Kat Mülkiyeti"*. Ankara: Birlik Matbaacılık, 2010.

Öktem Çevik, Seda. *"Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması"*, 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Öktem Çevik, Seda. *"Toplu Yapılarda Yönetim"*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2010.

Özdemir, Hayrunnisa, vd. *"Kira Hukuku Davaları"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023).

Özen, Burak. "Kira Konusunun Devri". MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi 16/1-2 (2010):137,179.

Özkan, Hasan. *"Açıklamalı-İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı"*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.

Özkan Saruhan, Nimet. *"634 sayılı KMK Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2007.

Özkaya, Eraslan. *"Açıklamalı-İçtihatlı Elatmanın Önlenmesi Davaları-I"*, 5.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Özmen, E. Saba. *"Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri"*. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. 1990/I (1990): 73-87.

Özmen, E. Saba ve Berna Çakmak. *"6306 sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar"*. İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 5 (2013): 725-750.

Özmen, E. Saba ve Hafize Kır. *"Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi"*, 1.bs. İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.

Özmen, Etem Sabâ ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu. *"Kat İrtifakı"*, 2. bs. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2015

Öz, Turgut, vd. "Borçlar Hukuku Özel Hükümler", 1.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Öztürk Demir, Ülkü. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Gider"*. Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, 2019.

Parlak Börü, Şafak. *"Türk Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Aşırı Ceza Koşuluna Hakimin Müdahalesi"*, 1.bs. Ankara: Yetkin Basımevi, 2023.

Pekcanıtez Hakan, vd. *"Medeni Usul Hukuku"*, c.1., 15. bs. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017.

Pulak, Tahsin Murat. *"Kat Mülkiyeti Kanunu"*, 10.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

Reisoğlu, Safa. *"Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 25.bs. İstanbul: Beta Yayınevi, 2014.

Reisoğlu, Safa. *"Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu",* 5.bs. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1977.

Reisoğlu, Safa. *"Uygulamada Kat Mülkiyeti"*, 3.bs. Ankara: Sevinç Matbaası, 1969.

Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. *"Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku"*, 5.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024.

Sanlı, Kerem Cem. *"Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi"*, 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2015

Serozan, Rona. *"Eşya Hukuku I"*, 3.bs. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014

Sirmen, Lâle. *"Eşya Hukuku"*, 10.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Şafak, Ali. *"Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü",* 4.bs. Ankara: Selim Kitabevi, 2002.

Şengül Mehmet. *"Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı"*. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. C. 31, S. 137 (2018): 337-374.

Şengül, Mehmet. *"Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi"*. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi. C.18. S.3 (2012): 201-232.

Şengül, Mehmet. *"Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi"*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2011.

TBMM, 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun gerekçesi,

Tekdoğan, Aydın. *"Ecrimisil Davaları"*, 5.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Tekinay, Selahattin Sulhi. *"Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)"*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991

Tekinay, Selahattin Sulhi, vd. *"Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

Tekinay, Selahattin Sulhi, vd. *"Tekinay Eşya Hukuku Cilt-I Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet"*, 5.bs. İstanbul: Filiz Kitabevi.

Tunçomağ, Kenan. *"Türk Hukukunda Cezai Şart"*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1963.

Türk Borçlar Kanunu (6098 S.K.). *Resmî Gazete*, 27836, Ocak 2011. https://www.mevzuat.gov.tr/ [01.04.2024]

Türk Medeni Kanunu (4721 S.K.). *Resmî Gazete,* 24607, Kasım 2001. https://www.mevzuat.gov.tr/ [01.04.2024]

Türkoğlu, Cem. *"Ceza Koşulu"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Uslu, Abdüssamet. *"Kat İrtifakı"*, 1.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

Uyar, Talih. *"El Atmanın Önlenmesi (Men'i Müdahale) ve "İstihkak Davaları" (MK. 618)"*. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. S. 1(2000): 97-150.

Ünal, Nurdoğan ve Emine Özleyen. *"Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil)"*, 2.bs. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2019.

Üner Er, Berna Canan. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim"*. Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, 2018.

Ünlütepe, Mustafa. *"Borçlar Hukuku Genel Hükümler"*, 1.bs. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Ünsal Karaşen, Yağmur. *"Kat Mülkiyeti Uyuşmazlıkları"*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Ürem, Müge. *"Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular"*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.

Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah. *"Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK m. 311)"*, Ankara Barosu Dergisi, S. 1 (Ocak 2016): 303-331.

Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah. *"Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı"*, 1.bs. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet ve Galip Esmer. *"Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı"*, 2.bs. İstanbul: İstanbul Matbaacılık, 1956.

Yasaman, Hamdi. "Kat Mülkiyet Kanunu'na Göre Toplu Yönetime Geçememiş Şahıs Topluluğunun Hukuki Durumu". Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 164 (2023).

Yavuzaslan, Ceren. *"Ecrimisil"*, 2.bs. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.

Yavuz, Nihat. *"6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-I"*, 2.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

Yavuz, Nihat. *"Kira Hukuku"*, 8.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

Yeniocak, Umut. *"6098 sayılı TBK'nun Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler"*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2013.

Yıldırım, Abdulkerim. *"Kat Mülkiyetinde Yönetim"*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.

Yıldırım, Neslihan. *"Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler"*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2011.

Yılmaz, Halil. *"Borçların Sona Ermesinde Çekince (İhtirazi Kayıt) İleri Sürülmesi ve Uygulaması"*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Yılmaz, Halil. *"Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları"*, Terazi Hukuk Dergisi 2, S. 10. (Haziran 2007): 49-58.

Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. *"Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri"*, 20.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık,2020.

Zorlu, Süheyla. *"Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması"*, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6/2 (2023): 581-599.

https://hukuk.deu.edu.tr

https://karararama.yargitay.gov.tr/

https://sozluk.gov.tr/

https://www.corpus.com.tr

https://www.kazanci.com.tr

https://www.lexpera.com.tr

https://www.mevzuat.gov.tr

https://www.resmigazete.gov.tr/

https://www.tbmm.gov.tr

ÖZGEÇMİŞ

Muhammet Sami ÇALIK

A. EĞİTİM

Yüksek Lisans: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Bilim Dalı, 2023, İstanbul

Lisans: İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi 2015, İstanbul

B. MESLEKİ DENEYİM

2015-2016 Stajyer Avukat

2016-Halen Serbest Avukat