

Editörler

Prof. Dr. Cevdet YAVUZ
Prof. Dr. Faruk ACAR
Arş. Gör. Ayşe Melek TURHAN
Arş. Gör. Rûveyda ÇELİK

**İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ
HUKUK FAKÜLTESİ SEMPOZYUMLARI
DİZİSİ - II**

**Türk Kira Hukukunda
Güncel Gelişmeler
Sempozyumu**

**İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve
İstanbul Barosu**



Legal
Hukuk Kitapları Serisi: 737

**İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ
SEMPOZYUMLARI DİZİSİ – II**

Prof. Dr. Cevdet YAVUZ
Prof. Dr. Faruk ACAR
Arş. Gör. Ayşe Melek TURHAN
Arş. Gör. Rûveyda ÇELİK

Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu
İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve İstanbul Barosu

Birinci Baskı/First Edition	: Kasım/November 2023
Basılı ISBN/Printed ISBN	: 978-625-8200-93-5
Online ISBN	: 978-625-8200-94-2
Yayıncı/Publisher	: Legal Yayıncılık A.Ş. (Sertifika No./Certificate No.27563)
Genel Yayın Yönetmeni/Executive Editor	: Lütfü Başöz
Kapak Tasarım/Cover Design	: Özge Yıldırım
Mizanpaj/Layout	: Özge Yıldırım
Basım ve Cilt/Printing and Binding	: Net Kırtasiye Tanıtım ve Matbaa San. Tic. Ltd. Şti. (Net Copy Center) (Sertifika No./Certificate No.47334)
Basıldığı Yer/Place of Publication	: İnönü Cad. Beytûmalcı Sk. No: 23/A Gümüşsuyu/Beyoğlu İstanbul Tel: 0212 249 40 60
Yönetim Yeri/Place of Management	: Caferağa Mah. General Asım Gündüz Cad. Sekizler Apt. No:59/6 Kadıköy/İstanbul
Yayın Türü/Type of Publication	: Hukuk Kitabı/Law Book
Editör ORCID Kodu/Author ORCID ID	: 0000-0003-2321-8064 (Cevdet YAVUZ) 0000-0002-6027-3428 (Faruk ACAR) 0000-0003-2712-0347 (Ayşe Melek TURHAN) 0000-0003-0802-3349 (Rûveyda ÇELİK)

SYMPOSIUM on CURRENT DEVELOPMENTS in TURKISH LEASE LAW

Conference	: Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu (18-19 Mart 2023 İstanbul, Türkiye)
Names	: Yavuz, Cevdet, editor. Acar, Faruk, editor. Turhan, Ayşe Melek, editor Çelik Rûveyda, editor.
Title	: Türk kira hukukunda güncel gelişmeler sempozyumu / editörler Prof. Dr. Cevdet Yavuz, Prof. Dr. Faruk Acar, Arş. Gör. Ayşe Melek Turhan, Arş. Gör. Rûveyda Çelik.
Description	: İstanbul : Legal Yayıncılık, 2023.
Series	: Legal yayıncılık. Hukuk kitapları serisi ;737.
Identifiers	: ISBN: 9786258200935 (Basılı) ISBN: 9786258200942 (Online)
Subjects: LCSH	: Rent --Turkey. Rent --Turkey --Congresses. Rent control --Turkey Condominiums --Law and legislation --Turkey. Contracts --Turkey. Rent - -Turkey --Cases. Landlord and tenant --Turkey. Discharge of contracts -- Turkey.
Classification: LCC	: Kkx880.8 .T87 2023

LEGAL YAYINCILIK A.Ş.

Caferağa Mah. General Asım Gündüz Cad. Sekizler Apt. No: 59 D: 6 Kadıköy/İstanbul
Tel: (216) 449 04 85 –86 Faks: (216) 449 04 87
İnternet adresi: www.legal.com.tr
E-mail: legal@legal.com.tr

KİRACININ VE BİRLİKTE YAŞADIĞI KİŞİLERİN KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA GÖRE GENEL GİDERLERDEN SORUMLULUĞU

RESPONSIBILITY OF THE LESSEE AND HIS COHABITANTS CONCERNING THE GENERAL EXPENSES ACCORDING TO THE CODE OF CONDOMINIUM

Doç. Dr. Müge ÜREM¹

Öz

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20/I hükmünde kat malikinin genel giderlerden sorumluluğu düzenlenmiş; KMK m. 22/I hükmünde ise kat malikinin, KMK m. 20 hükmü uyarınca sorumlu olduğu genel giderlere katılma borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da sorumlu olduğu düzenlenmiş ve sorumluluğun müteselsilen sorumluluk olduğu kabul edilmiştir. KMK m. 22/I hükmünün konuluş amacı, KMK m. 20 hükmünde düzenlenen kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcunun ifasını güçlendirmek, kat mülkiyetinde işleyişin aksamasının önüne geçmek, huzurlu bir yaşamın devamını sağlamak adına alacağın elde edilmesini kolaylaştırmaktır. Uygulamada özellikle kiracının eşi, kiracının bakmakla yükümlü olduğu annesi, misafiri veya müşterisi bakımından sorunlar doğabilmekte, bu kişilere karşı talepler yöneltilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada KMK m. 22/I hükmü gereğince genel giderler açısından borçlu olarak kime karşı talepte bulunmanın mümkün olduğu/olmadığı hususu irdelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Kat Mülkiyeti, Kiracı, Genel Giderler, Sorumluluk

Abstract

Pursuant to Art. 20/I of the Code of Condominium (CoC), the responsibility of the condominium owner for general expenses has been regulated. Pursuant Art. 22/I of the CoC, it is regulated that the persons, who benefit continuously from the specific parts of a building in accord-

¹ İstanbul S. Zaim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD., ORCID numarası: 0000-0002-4143-5575, e-posta adresi: muge.urem@izu.edu.tr

ance with a rental agreement or for any other reason are also responsible of the condominium owner's responsibility of the debt of participation in the general expenses and delay compensation pursuant to Art. 20 of the CoC; and it is accepted that the responsibility is jointly and severally liable. The purpose of Art. 22/I of the CoC is to strengthen the performance of the condominium owner's debt of participation in general expenses and advances, which is regulated under Art. 20 of the CoC, to prevent disruption of the functioning of the condominium, and to facilitate the acquisition of claim in order to ensure the continuation of a peaceful life. In practice, problems may arise especially in terms of the lessee's spouse, mother, guest or customer, and the demands are made against these people. Therefore, in this study, pursuant to Art. 22/I of the CoC, it will be examined that it is possible/impossible to make a claim against whom as a debtor in terms of general expenses.

Keywords: Condominium, Lessee, General Expenses, Responsibility

I. GENEL OLARAK “GENEL GİDERLER” KAVRAMININ KAPSAMI VE KAT MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda² “genel giderler”³ kavramı tanımlanmamış olmakla birlikte genel giderlere katılma borcuna ilişkin yedek

² Sayı: 634, Kabul Tarihi: 23/6/1965, Yayımlandığı Resmî Gazete: Tarih : 2/7/1965, Sayı: 12038.

³ Kat mülkiyetinde giderler yapıldıktan sonra genel giderlere katılma söz konusu olabileceği gibi ileride yapılacak giderler yönünden de önceden alınan gider karşılığı olarak “avans”ın toplanması uygulamada yaygın bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Örneğin kışın merkezi sistemle çalışan kaloriferin aksamadan çalışabilmesi, işlerin devamlı ve daha iyi şekilde yürütülebilmesi için henüz yapılmamış giderlerin önceden toplanmasında fayda vardır. Dolayısıyla bu gibi faydaları göz önünde tutan kanun koyucu, genel giderleri ve avansı birlikte düzenlemiştir. Bkz. Celal Erdoğan, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Balkanoğlu Matbaası, Ankara, 1972, s. 100. KMK m. 20 hükmünün “Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma” kenar başlığı altında “giderlere katılma” ve “avansa katılma” olmak üzere iki ayrı başlık altında ödeme borcu düzenlenmiştir. Bkz. E. Saba Özmen/ Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul, 2010, s. 61. Kanun koyucu hem genel giderlere ve hem de giderler için toplanacak avansa katılma oranını düzenlemiş ve fakat genel giderlere katılma borcunun düzenlendiği

KİRACININ VE BİRLİKTE YAŞADIĞI KİŞİLERİN KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA GÖRE GENEL GİDERLERDEN SORUMLULUĞU

RESPONSIBILITY OF THE LESSEE AND HIS COHABITANTS CONCERNING THE GENERAL EXPENSES ACCORDING TO THE CODE OF CONDOMINIUM

Doç. Dr. Müge ÜREM¹

Öz

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20/I hükmünde kat malikinin genel giderlerden sorumluluğu düzenlenmiş; KMK m. 22/I hükmünde ise kat malikinin, KMK m. 20 hükmü uyarınca sorumlu olduğu genel giderlere katılma borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da sorumlu olduğu düzenlenmiş ve sorumluluğun müteselsilen sorumluluk olduğu kabul edilmiştir. KMK m. 22/I hükmünün konuluş amacı, KMK m. 20 hükmünde düzenlenen kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcunun ifasını güçlendirmek, kat mülkiyetinde işleyişin aksamasının önüne geçmek, huzurlu bir yaşamın devamını sağlamak adına alacağın elde edilmesini kolaylaştırmaktır. Uygulamada özellikle kiracının eşi, kiracının bakmakla yükümlü olduğu annesi, misafiri veya müşterisi bakımından sorunlar doğabilmekte, bu kişilere karşı talepler yöneltilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada KMK m. 22/I hükmü gereğince genel giderler açısından borçlu olarak kime karşı talepte bulunmanın mümkün olduğu/olmadığı hususu irdelenecektir.

Anahtar Kelimeler: kat mülkiyeti, kiracı, genel giderler, sorumluluk

Abstract

Pursuant to Art. 20/I of the Code of Condominium (CoC), the responsibility of the condominium owner for general expenses has been regulated. Pursuant Art. 22/I of the CoC, it is regulated that the persons, who benefit continuously from the specific parts of a building in accord-

¹ İstanbul S. Zaim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD., ORCID numarası: 0000-0002-4143-5575, e-posta adresi: muge.urem@izu.edu.tr

ance with a rental agreement or for any other reason are also responsible of the condominium owner's responsibility of the debt of participation in the general expenses and delay compensation pursuant to Art. 20 of the CoC; and it is accepted that the responsibility is jointly and severally liable. The purpose of Art. 22/I of the CoC is to strengthen the performance of the condominium owner's debt of participation in general expenses and advances, which is regulated under Art. 20 of the CoC, to prevent disruption of the functioning of the condominium, and to facilitate the acquisition of claim in order to ensure the continuation of a peaceful life. In practice, problems may arise especially in terms of the lessee's spouse, mother, guest or customer, and the demands are made against these people. Therefore, in this study, pursuant to Art. 22/I of the CoC, it will be examined that it is possible/impossible to make a claim against whom as a debtor in terms of general expenses.

Keywords: *condominium, lessee, general expenses, responsibility*

I. GENEL OLARAK “GENEL GİDERLER” KAVRAMININ KAPSAMI VE KAT MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda² “*genel giderler*”³ kavramı tanımlanmamış olmakla birlikte genel giderlere katılma borcuna ilişkin yedek

² Sayı: 634, Kabul Tarihi: 23/6/1965, Yayımlandığı Resmî Gazete: Tarih : 2/7/1965, Sayı: 12038.

³ Kat mülkiyetinde giderler yapıldıktan sonra genel giderlere katılma söz konusu olabileceği gibi ileride yapılacak giderler yönünden de önceden alınan gider karşılığı olarak “*avans*”ın toplanması uygulamada yaygın bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Örneğin kışın merkezi sistemle çalışan kaloriferin aksamadan çalışabilmesi, işlerin devamlı ve daha iyi şekilde yürütülebilmesi için henüz yapılmamış giderlerin önceden toplanmasında fayda vardır. Dolayısıyla bu gibi faydaları göz önünde tutan kanun koyucu, genel giderleri ve avansı birlikte düzenlemiştir. Bkz. **Celal Erdoğan**, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Balkanoğlu Matbaası, Ankara, 1972, s. 100. KMK m. 20 hükmünün “*Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma*” kenar başlığı altında “*giderlere katılma*” ve “*avansa katılma*” olmak üzere iki ayrı başlık altında ödeme borcu düzenlenmiştir. Bkz. **E. Saba Özmen/ Hafize Kır**, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul, 2010, s. 61. Kanun koyucu hem genel giderlere ve hem de giderler için toplanacak avansa katılma oranını düzenlemiş ve fakat genel giderlere katılma borcunun düzenlendiği KMK m. 20/I, a hükmünde “*...bunlar için toplanacak avans*” tabirine yer verilmesi-

hukuk kuralı niteliğindeki⁴ “*Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma*” kenar başlıklı⁵ KMK m. 20/I hükmü şöyledir:

“*Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:*

a) *Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;*

b) *Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; katılmakla yükümlüdür.*”

Hükümde, genel giderlerin yatırım veya işletme amacına yönelik olup olmadığı önem taşımaksızın “*kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi*

ne rağmen kat mülkiyeti hukukunun önemli kavramlarından biri olan “*avans*” kavramı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda tanımlanmamıştır. Uygulamada ve pek çok mahkeme kararında *avans*, “*aidat*” veya kimi zaman “*peşin aidat*”, “*yıldat*” olarak anılmakta olsa da bu kavramlar, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan yasal tabirlerden değildir.

⁴ **Abdülkadir Arpacı**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984, s. 265; **Safa Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1982, s. 81; **Selahattin Sulhi Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s. 67; **Hikmet Gökner**, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Sevinç Matbaası, Ankara, 1996, s. 149; **Kemal T. Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel**, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984, s. 455; **Fikret Eren**, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 163; **Mustafa Reşit Karahasan**, Kat Mülkiyeti Hukuku C. 1, Arıkan Yayınları, İstanbul, 2008, s. 312; **M. Kemal Oğuzman/Özer Selici/Saibe Oktay Özdemir**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, N. 2247; **Özmen/Kır**, s. 231; **Mehmet Şengül**, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 359; **Seda Öktem Çevik**, Toplu Yapılarda Yönetim, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 183; **Arzu Genç Arıdemir**, Kat Mülkiyeti I, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 769, 777; **Şerife Aksan Nar**, Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabii Olduğu Hukuki Rejim, Seçkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 107, 108; **Ekrem Kurt** “*Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri*”, TAAD, Y. 4, S. 14, 2013, s. 229-328, s. 303, 310.

⁵ Belirtmek gerekir ki KMK m. 20 hükmünün kenar başlığında “*genel giderlere katılma*” ifadesine yer verilmiş olmasına rağmen bu hükümle bağlantılı olan KMK m. 22 hükmünün ve toplu yapılar bakımından düzenlenen KMK m. 72 hükmünün kenar başlığında “*ortak giderler*” ifadesi kullanılmış olup kanaatimizce kanunda hem “*genel giderler*” hem de “*ortak giderler*” ifadesinin kullanılması isabetli değildir; şöyle ki KMK m. 22/I hükmünde “*Kat malikinin, 20nci madde uyarınca payına düşecek gider ...borcundan...*” ifadesine yer verilmiş olması, hükme konu olan giderin, KMK m. 20 hükmünde düzenlenen genel giderler olduğunu açıkça göstermekle birlikte bu yönde iki farklı tabire gerek bulunmamaktadır.

giderleri”, “*anagayrimenkulün sigorta primleri*”⁶, “*ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri*”, “*yönetici aylığı*”, “*ortak tesislerin işletme giderleri*”, genel giderlerin örnekleri olarak düzenlenmiş olup KMK m. 20/I, b hükmünde “*gibi*” ifadesi bulunduğundan hüküm, sınırlı sayıda olmayan şekilde düzenlenmiştir⁷. Eş deyişle hükmün “*b*” bendinde “*...gibi diğer giderlere*” şeklindeki ifade uyarınca genel giderlerin kapsamına hükümde sayılanın dışında da, örneğin KMK m. 4 hükmünde belirtilen ortak yerlerin bakım ve onarım giderleri⁸ ile kanunda sayılmamış bazı giderler de bu kapsamda sayılabilecektir. Örneğin ortak yerlerin yönetimi, anagayrimenkulün amacına uygun şekilde kullanılması, korunması, bakımı, onarılması, ondan faydalanılması için yapılması gereken işlemleri kapsadığından, örneğin ortak tesisleri işletme faaliyeti için alınan malzemeye veya bakıma ilişkin giderler⁹; terasın tamiri ve çelik konstrüksiyon çatı yapılması¹⁰, anagayrimenkulün çatı onarımı, merdivenin badanası ve boyanması, elektrik panosunun içindeki santralin değiştirilmesi, bina rögarlarının değiştirilmesi, pis su giderinin ana kanalizasyona bağlanması, binanın bodrum katına dolan yağmur sularının boşaltılması için dalgıç su pompası ve hortumu için yapılan giderler¹¹; ortak terasın elektrik, su, asansör ve kalorifer tesisatının, ortak televizyon şebekesinin bakımı veya onarımı, anagayrimenkulün ortak duvarlarının tamiri, ortak yerlerin bakımı için malzeme alınması, hidrofor taktırılması, yakıt deposunun yaptırılması¹²; anagayrimenkulün dış

⁶ KMK m. 20/I hükmünde sayılan sigorta primlerine ilişkin olarak düzenlenen “*Sigorta Anlaşmaları*” başlıklı KMK m. 21 hükmünde anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesinin, kat malikleri kurulunca kararlaştırılabileceği; sigorta yapılması halinde kat maliklerinin, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlü oldukları düzenlenmiştir.

⁷ **Arpacı**, s. 260; **Özmen/Kır**, s. 62; **Genç Arıdemir**, s. 772.

⁸ Bu yönde bkz. **Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey**, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV Berner Kommentar Band/Nr. IV/1/5, 1988, Art. 712h, N. 35, 44; **Michel Pellascio**, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch - Orell Füssli Kommentar, 2016, Art. 712h, N. 5.

⁹ **Meier-Hayoz/Rey**, Art. 712h, N. 42.

¹⁰ Bkz. Yargıtay 20. HD. E. 2017/3012, K. 2018/7238, T. 12.11.2018.

¹¹ Bkz. Yargıtay 18. HD. E. 2011/4849, K. 2011/8903, T. 19.9.2011.

¹² **Mehmet Ayan**, Eşya Hukuku-II-Mülkiyet, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s. 598.

cephesinin mantolanması¹³, KMK m. 42/IV hükmü uyarınca kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi halinde doğan giderler, genel gider kapsamında sayılmaktadır. Bununla birlikte örneğin yöneticinin sorumluluğuna ilişkin olarak düzenlenen KMK m. 38 hükmünün ikinci fıkrasında da, kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptali halinde bu konudaki yargılama giderlerinin KMK m. 20 hükmünce genel giderlerden karşılanacağı düzenlenmiştir¹⁴.

II. KAT MÜLKİYETİ KANUNU m. 22 HÜKMÜNÜN KONUSU AMACI

Kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcundan sorumlu olması KMK m. 20 hükmünde; bir kimsenin bu borçtan, bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanma dolayısıyla müteselsilen sorumlu olması hususu ise KMK m. 22/I hükmünde düzenlenmiş olup KMK'nın "*Ortak Giderlerin Teminâtı*" kenar başlıklı 22. maddenin ilk fıkrası şöyledir¹⁵:

¹³ Bkz. Yargıtay 18. HD. 2015/10186E., 2016/6416K., 21.04.2016T., bkz. **Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 485; Yargıtay 20. HD. E. 2018/5455, K. 2018/7239, T. 12.11.2018, www.kazanci.com.tr.

¹⁴ Katıldığımız görüş uyarınca mahkeme masrafları davalı kat malikleri tarafından karşılanmalı, bu masraflar davayı kazanan davacıya yükletilmemelidir; bu yönde bkz. **Özmen/Kır**, s. 110.

¹⁵ KMK m. 22/I hükmünün 13/4/1983 tarihli, 2814 sayılı RG'de yayımlanarak değişiklik yapılan eski metni şu şekildeydi: "*Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, avanstan, giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendine düşen payı, noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen, ödemiye kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben, kiracıdan alınır.*", ayrıntılı bilgi için bkz. **Ali Arcak/Celal Erdoğan**, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976, s. 371 vd. Görüldüğü üzere eski metinde kiracının genel giderlere katılma borcundan kat maliki ödemediği takdirde sorumlu olacağı düzenlenmişti. Ancak kat malikinin adresinin bilinmemesi, ölen kat malikinin mirasçılara yapılacak başvurunun zorluğu vb. nedenlerle güçlüklerle karşılaşılıyordu. Bkz. **Aydın Aybay/Nezihi Sanal**, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, İstanbul, 2010, s. 162. Hâlbuki yürürlükteki KMK m. 22/I hükmüne göre eski metinde olduğu gibi noterlikçe yaptırılan ihtara gerek olmaksızın artık kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcundan kiracı, müteselsilen sorumludur.

“Kat malikinin, 20nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.”¹⁶.

KMK m. 22/I hükmünün konuluş amacı, KMK m. 20 hükmünde düzenlenen kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcunun ifasını güçlendirmek ve teminat altına almak¹⁷, kat mülkiyetinde işleyişin aksamasının önüne geçmek¹⁸, huzurlu bir yaşamın devamını sağla-

KMK m. 22/I hükmü, kat maliklerinin borçları ile ilgili genel kuralı oluşturan KMK m. 18/II hükmü ile de uyumludur: KMK m. 18/II hükmü şöyledir: “Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.”.

¹⁶ Hükümde “borç” ve “sorumluluk” kavramları kullanılmış olup borç, borçlunun alacaklıya karşı bir edimin ifa edilmesini taahhüt etmesi; sorumluluk ise edimin ifa edilmemesi halinde bunun sonucu olarak alacaklının onun malvarlığına hukuken el koydurarak alacağını zorla elde etmesine katlanmasıdır. Bkz. **Necip Kocayusufpaşaoğlu/ Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm C. 1, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, §2, N. 44. Sorumluluk daima borç, borç ise bazen sorumluluk halidir. Bkz. **Selahattin Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Haluk Burcuoğlu/ Atilla Altop**, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 19.

¹⁷ **Germeç**, s. 538; **M. Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku, C. 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 102; **Genç Arıdemir**, s. 898, 912, 913, 940, 941; “Kanun koyucu, 22. maddede yaptığı bu değişiklikle ortak gider alacağının güvenceye alınması ve anataşınmazın parasız kalmaması, işletmenin aksaması gibi durumların önlenmesi amacıyla kat malikinin borcuna, bağımsız bölümünden (kira sözleşmesine, sükna veya intifa hakkına ya da başka bir nedene dayanarak) devamlı şekilde yararlananları da ortak etmiş, onu kat maliki ile birlikte zincirleme (müteselsilen) sorumlu tutmuştur.”, Yargıtay 20. HD. E. 2017/3332, K. 2018/7504, T. 26.11.2018, www.kazanci.com.tr.

¹⁸ Kat malikinin borçtan kurtulması amaçlanmamıştır. Bkz. **Germeç**, s. 538; **Semih Akkök**, “Kat Maliklerinin Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 14, S. 154, 2019, s. 1154-1171, s. 1166; bu yönde bkz. Yargıtay 20. HD. E. 2017/4360, K. 2017/7767, T. 16.10.2017; ayrıca bkz. “Bağımsız bölümlerin arsa payları, büyüklükleri veya sair özellikleri dikkate alınarak her bir bağımsız bölüm yönünden belirlenecek gider ve avans payı (aidat), ister malik ister kiracı tarafından ödensin, bağımsız bölüme bağlı olarak oluşan ve sürekli şekilde her ay eksiksiz yönetime ödenmesi gereken bir borç olup...”, bkz. Yargıtay 18. HD. E. 2002/3802, K. 2002/4321, T. 16.4.2002; “Müştereken faydalanan ana gayrimenkulün ortak yerle-

mak adına alacağın elde edilmesini kolaylaştırmaktır¹⁹. KMK m. 22/I hükmü ile bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan kişilerin, kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu olduğu düzenlenerek alacaklıya, birden fazla kişinin ödeme gücünden yararlanma imkânı tanınmış, şahsi teminat sağlanarak alacağın elde edilmesini sağlayan ve kolaylaştıran bir düzenleme kabul edilmiştir²⁰. Böylece şahsi teminat elde eden alacaklı, borçtan müteselsilen sorumlu olan kişilerin haczi mümkün bütün malvarlığına başvurabilme imkânına sahip kılınmıştır²¹. KMK m. 22 hükmüyle anagayrimenkulün yönetimi sebebiyle doğacak alacakların tahsili bakımından alacaklı kat malikleri lehine oldukça etkili bir durum yaratılmış²² ve hükmün kapsamındaki kişilerin aleyhine önce kat malikine başvurmak gerekmeksizin müteselsil borçluluk uyarınca doğrudan dava açmanın veya icra takibine girişmenin mümkün olduğu²³; başka bir ifadeyle genel giderlere ve avansa katılma borcunda alacaklının ifa menfaatini sağlamak yolunda

rine ve ortak hizmetlerine ilişkin giderlerin bu gayrimenkulde oturanlar tarafından karşılanması esas olup oturanlardan her hangi birinin bu sorumluluğunu yerine getirmemesi halinde taşınmazdaki hizmetlerin aksayacağı ve bu suretle ortak yerlerden yararlanmanın mümkün olamayacağı dikkate alınarak yasada yer verilen yukarıda sözü edilen 22.madde hükmünün geniş anlamda yorumlanması gerekir.”, Bkz. Yargıtay HGK E. 1993/18,666, K. 1994/3, T. 26.01.1994; Yargıtay 18. HD. E. 1993/4575, K. 1993/6603, T. 17.5.1993, www.kazanci.com.tr.

¹⁹ **Ekrem KURT**, “*Kat Malikinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri*”, TAAD, S. 14, 2013, s. 320.

²⁰ Müteselsil borçluluğa ilişkin bu yönde bkz. **Selahattin Sulhi Tekinay**, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, II/3, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994, s. 70, 71.

²¹ **Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 689; **Erden Kuntalp**, “*Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk*”, Prof. Dr. Reha Poroy’a Armağan, İstanbul, 1995, s. 263-299, s. 289.

²² **Arpacı**, s. 274.

²³ **Aybay/Sanal**, s. 163; **Abdülkadir Arpacı**, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 86; “*Genel gider ve avans borcundan dolayı yönetici veya kat maliklerinden her biri bu alacağı tahsil etmek için ister borçlu olan bağımsız bölüm malikine isterse onun bağımsız bölümünden sürekli şekilde yararlanan kişiye (kira akdine, süknâ veya intifa hakkına ya da başka bir nedene dayanarak) sürekli şekilde yararlanan kişiye veya her ikisine birlikte dava açılabilir.*”, bkz. Yargıtay 18. HD. E. 1999/13234, K. 1999/16743, T. 23.12.1999, www.kazanci.com.tr. KMK m. 22/I hükmünde sayılan kimselerin aleyhine yapılacak icra takibinde KMK m. 37/son hükmü gereğince giderlere ilişkin belgeler, İİK m. 68/I hükmünde itirazın kaldırılmasına yönelik olarak belirtilen belgelerden sayılacaktır. Bkz. **Aybay/Sanal**, s. 163.

kat maliki ile KMK m. 22/I hükmünün kapsamındaki müteselsil borçlular arasında seçim hakkına sahip olduğu kabul edilmiştir. Böylece “*malvarlığı ile sorumluluk*” uyarınca alacaklının, kat malikinin malvarlığının yanında KMK m. 22/I hükmünün kapsamına giren “*bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan*” kişilerin malvarlığına da başvurarak, başka bir ifadeyle o borçlunun bütün malvarlığına el koyma hakkını kullanarak alacağın zorla yerine getirilmesi imkânına sahip olma²⁴ yönünden imtiyazlı kılındığı açıktır²⁵.

III. KAT MÜLKİYETİ KANUNU m. 22/I HÜKMÜNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ ŞEKİLDE “FAYDALANAN”

KMK m. 22/I hükmünde kat malikinin, KMK m. 20 hükmü uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine, oturma (*sükna*) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların müteselsilen sorumlu olduğu düzenlenmiş olup hükümde “*bağımsız bölümlerin birinde ...devamlı bir şekilde faydalananlar*” ifadesi yer almasına rağmen kanunda “*faydalanma*” kavramının tanımına yer verilmemiştir.

“*Mülkiyet hakkının içeriği*” kenar başlıklı TMK m. 683/I hükmünde bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu; “*Yararlanma, kullanma ve koruma*” kenar başlıklı TMK m. 693/I hükmünde ise paydaşlardan her birinin, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabileceği ve onu kullana-

²⁴ Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, §2, N. 51; Oğuzman/Öz, C. 1, N. 55.

²⁵ KMK m. 22/I hükmünde genel giderlerin ve avansın tahsili bakımından bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalananların müteselsilen sorumlu olduğu açıkça düzenlenerek bu kişilerin, Türk Medeni Kanunu'nda veya Türk Borçlar Kanunu'nda bulunan hükümlere dayanarak borçtan sorumlu olduğu yönündeki muhtemel itirazının haklı görülmesinin önüne geçilmiştir. Örneğin TMK m. 813/I hükmünce intifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderlerinin intifa süresince intifa hakkı sahibine ait olacağını ya da TMK m. 823/son hükmünce kanunda aksine hüküm bulunmadıkça intifa hakkına ilişkin hükümlerin oturma (*sükna*) hakkına da uygulanabileceğini ileri sürülerek kat maliki, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki özel düzenlemeler gereğince genel giderlere ve avansa katılma borcundan sorumlu olmadığını ileri sürememelidir. Bkz. Müge Ürem, Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/I ve 22/I Hükümleri Uyarınca), On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2022, s. 117.

bileceği düzenlenmiştir²⁶. TMK m. 683/I hükmünde yer alan “*yararlanma*” kelimesi ile KMK m. 22/I hükmündeki “ *faydalanma*” kelimesi, sözlükte eş anlamlı²⁷ olup paylı mülkiyette paydaşların eşya üzerindeki hakları mülkiyet hakkı olduğundan TMK. m. 693/I hükmündeki “*kullanma ve yararlanma*” ifadelerinin, TMK m. 683/I hükmünce mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan eşyayı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi olduğu da açıktır. Kanunda “*kullanma ve yararlanma*” kavramlarının ayrı olarak ifade edilmiş olması, yararlanma kavramını, kullanmayı kapsamayan biçimde, yalnızca o şeyden ürün elde etme yetkisi olarak anlamlandırmasından dolayıdır; bu yüzden “*yararlanma*” kavramının, dar ve geniş olmak üzere iki anlamının olduğu sonucuna ulaşılabilir²⁸. “*Nutzungen*” (*Faydalanmalar/Yararlanmalar*) kenar başlıklı BGB §100²⁹ hükmü incelendiğinde hükümde “*faydalanma/yararlanma*” kavramı, bir şeyden ya da haktan elde edilen ürünler olduğu kadar o şeyin ya da o hakkın kullanılmasının sağladığı fayda/yarar olduğu ifade edilmiştir. Anılan hüküm de dikkate alınacak olursa faydalanma kavramının, dar anlamıyla eşyanın doğal ve hukuki ürünlerini elde etmeyi; geniş anlamıyla ise kullanma kavramını da kapsadığı kabul edilebilir; şöyle ki bir şeyi kullanan kişi, aynı zamanda ondan faydalanmaktadır³⁰.

²⁶ ZGB Art. 648, Abs. 1 hükmü şöyledir: “*Jeder Miteigentümer ist befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist.*”. Görüldüğü üzere TBK m. 683/I ve m. 693/I hükümlerinde, ZGB Art. 648, Abs. 1 hükmünde olduğu gibi “*yararlanma*” ve “*kullanma*” kelimeleri birlikte kullanılmıştır.

²⁷ <https://sozluk.gov.tr/>.

“*İşletme projesinin yapılması*” kenar başlıklı KMK m. 37/III hükmünde işletme projesinin, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen “*yararlananlara*” imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirileceği düzenlenmiş olup bu hükümde, KMK m. 22/I hükmündeki “*faydalanana*” ifadesi yerine “*yararlanan*” ifadesi tercih edilmiştir. Kanımızca kanun koyucunun KMK m. 22/I hükmünde “*faydalanana*”, m. 37/III hükmünde ise “*yararlanan*” ifadesini tercih etmiş olması, bilinçli bir tercih sonucu değildir.

²⁸ **İlker Öztaş**, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2011, s. 46.

²⁹ “*Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt.*”.

³⁰ Bu yönde bkz. **Abdülkadir Arpacı**, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990, s. 7 vd.; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 106; **Eren**, s. 110; **AYAN**, C. II, s. 89; **Genç Arıdemir**, s. 873.

Türk Medeni Kanunu m. 683/I ve m. 693/I hükümlerinde mülkiyet hakkı sahibinin o şey üzerinde “*yararlanma*” yetkisi, paydaşın da paylı maldan “*yararlanma*” ve “*kullanma*” yetkisi düzenlenmesine rağmen KMK m. 22/I hükmünde ise kanun koyucu tarafından bağımsız bölümlerin birinde devamlı bir şekilde “ *faydalanmalar*” ifadesine yer verilerek “*faydalanma*” kavramı tercih edilmiştir. Bir şeyi kullanan kimse, aynı zamanda ondan faydalandığından kullanma, faydalanmanın özel bir türü olup³¹ katıldığımız görüş uyarınca³² KMK m. 22/I hükmünde bağımsız bölümlerin birinde devamlı bir şekilde “*faydalanma*” ifadesi kullanıldığından hükümde “*faydalanma*” kavramı geniş anlamıyla ele alınmış, sınırlayıcı şekilde dar olarak kullanılmamıştır. Örneğin kat malikinin bağımsız bölümden kendisinin faydalanması halinde kullanmadan; hâlbuki bu bağımsız bölümün kiracının, oturma hakkı sahibinin, kullanım ödücüsü alanın faydalanması için onlara bırakılması halinde ise kat maliki bakımından faydalanmadan söz edilecektir³³.

IV. KIRACI İLE BİRLİKTE YAŞAYAN KİŞİLERİN GENEL GİDERLERDEN SORUMLU OLUP OLMADIĞI MESELESİ

A. GENEL OLARAK

Kat malikinin KMK m. 20 hükmü uyarınca payına düşen genel giderlere ve avansa katılma borcunun ifa edilmemesi halinde takip yapıldığında veya dava açıldığında “*bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanmalar*”, örneğin kat malikinin veya kiracının ya da oturma hakkı sahibinin eşi, çocuğu, bakmakla yükümlü olduğu kişiler, yakınları, kan veya kayın hısmı bile olmayan kişiler tarafından kendilerinin kat maliki olmadığı, kira sözleşmesinin tarafı olmadığı ya da oturma hakkına sahip olmadığı gerekçe gösterilerek husumet itirazında bulunulduğu görülmek-

³¹ Meier-Hayoz, 1981, Art. 648, N. 11, 17; Arpacı, Müşterek, s. 7; Hattemi/Serozan/Arpacı, s. 106; Mustafa Alper Gümüş, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 160.

³² Karahasan, C. 1, s. 348; Genç Arıdemir, s. 873.

³³ René Bösch, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB und Art. 1-61 SchIT ZGB, Honsell-Vogt-Geiser (Hrsg.), Basel, 2019, Art. 712a, N. 6. Bununla birlikte paylı mülkiyet konusu olan bağımsız bölümün paydaşlarca kiralanması durumunda kullanma yerine artık kullanma dışındaki faydalanmadan söz edilecektir. Bkz. Arpacı, Müşterek, s. 8.

tedir³⁴. Dolayısıyla KMK m. 22/I hükmünce borçtan müteselsilen sorumlu olacak “devamlı bir şekilde bağımsız bölümden faydalanan” kişilerin kapsamının belirlenmesi, talebin doğru kişiye yöneltilmesi açısından önem taşımaktadır.

B. İLGİLİ YARGITAY KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 22/I hükmünde yer alan “bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalanan” kişilerin kapsamının belirlenmesinde Yargıtay, bağımsız bölüme ilişkin genel giderlerin ve avansın, ondan devamlı şekilde faydalananlar tarafından karşılanmasının esas olduğunu ve faydalanan kişilerden herhangi birinin bu sorumluluğunu yerine getirmemesi halinde taşınmazdaki hizmetlerin aksayacağını, bu suretle örneğin ortak yerlerden faydalanmanın mümkün olamayacağını dikkate alarak KMK m. 22 hükmünün geniş yorumlanması gerektiğini kabul etmektedir³⁵.

Bu kapsamda, örneğin kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan kiracı ya da oturma hakkı sahibi ile birlikte aynı bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan eşin³⁶ ve kardeşin³⁷ de hükmün kap-

³⁴ “Bilindiği üzere müteselsil sorumluluk ya Yasadan ya da sözleşmeden doğar. Buradaki sorumluluk yasadan yani Kat Mülkiyeti Yasasının 22. maddesinden doğmaktadır. Yasanın bu amir hükmünü dar yorumlamak, 22.maddede kat maliki dışında sorumlu olacakları gösterilen kimselerin malikle birlikte oturmaları halinde sorumlu tutmamak yasanın özüne ve sözüne aykırı olduğu gibi müteselsil sorumluluk ilişkisini adi sorumluluk ilişkisine dönüştürür ki bunu kabul edip savunmak mümkün değildir.”, Yargıtay 18. HD. E. 2002/12184, K. 2003/1121, T. 20.2.2003, www.kazanci.com.tr.

³⁵ Bkz. Yargıtay 18. HD. 1993/4575E., 1993/6603K., 17.5.1993T, www.kazanci.com.tr.

³⁶ **Feridun Çakır**, Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 949; **Germeç**, s. 540; “davalının, eşine ait bağımsız bölümde birlikte ikamet ettiği kabul edilerek, bu bağımsız bölümün kullanıcısı sıfatıyla bu bağımsız bölümle ilgili site ortak giderlerinden, dolayısıyla, yakıt giderlerinden sorumlu tutulmalıdır.”, Yargıtay 18. HD. E. 2010/8856, K. 2010/12213, T. 30.9.2010; “Davalının anataşınmazda bağımsız bölüm maliki olan Kıymet in eşi olduğu ve onunla birlikte oturup bağımsız bölümden devamlı bir şekilde yararlandığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu olgu dikkate alındığında anılan yasa maddesi hükmü uyarınca davalının da dava konusu ortak giderden sorumlu bulunduğundan pasif husumet ehliyetinin varlığının kabulü gerekir.”, Yargıtay 18. HD. E. 2003/1844, K. 2003/3148, T. 17.4.2003, www.kazanci.com.tr.

³⁷ “Davada, kat maliki E.. K..’un B-Blok 7 nolu bağımsız bölümünde oturan kardeşi davalı T. A.’ın... davalı kat mülkiyetli anataşınmazın B-Blok 7 nolu bağımsız bölü-

samında olduğu; bu kişilerin, KMK m. 22/I hükmü gereğince “*bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalanan*” sıfatına sahip olduğundan bahisle kat malikinin genel giderlere katılma borcundan müteselsilen sorumlu olduğuna hükmedilmiş; bununla birlikte bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalanan kişinin, örneğin kat malikinin, kiracının veya oturma (*sükna*) hakkı sahibinin kan hısmı olmasının gerekmediği; bu kişinin, örneğin kat malikinin, kiracının veya oturma (*sükna*) hakkı sahibinin kan hısmı olan çocuğu, kardeşi, annesi olabileceği gibi kan veya kayın hısmı olmasının söz konusu olmadığı kişiler de olabileceği kabul edilmektedir³⁸.

Yargıtay'ın KMK m. 22/I hükmünün geniş yorumlanması gerektiğine yönelik görüşünün aksine, her ne kadar bağımsız bölümden “*devamlı bir şekilde faydalanan*”, KMK m. 18/II hükmünün kapsamında değerlendirilebilse bile³⁹ kat maliki ile veya bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan kişi ile birlikte aynı bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalanan tüm kişilerin KMK m. 22/I hükmünün kapsamına girmeyeceği ve genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu sayılmayacağı kanaatindeyiz. Şöyle ki KMK m. 22/I hükmünde açıkça bağımsız bölümlerin birinde “*kira sözleşmesine*” veya “*oturma (sükna) hakkına*” dayanarak bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalananın gerçekleştirilebileceği zikredilmiş, bununla birlikte hükümde, kira sözleşmesine veya oturma hakkına dayalı faydalanmadan bahsetmeksizin “*bağımsız bölümlerin birinde herhangi bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar*” şeklindeki bir ifade ise tercih edilmemiştir. Eğer KMK m. 22/I hükmü düzenlenirken sadece “*bağımsız bölümlerin birinde herhangi bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar*” şeklinde bir ifade tercih edilmiş olsaydı, o halde hükmün geniş olarak yorumlanması ve dolayısıyla örneğin kat malikinin veya kiracının yakınları, bakmakla yükümlü olduğu kişiler, aile bireyleri gibi kimseler sırf bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalandıkları için

münden sürekli bir biçimde yararlanan kişi konumunda olup...”, Yargıtay 18. HD.E. 2009/4903, K. 2009/5003, T. 11.5.2009; ayrıca bkz. Yargıtay 18. HD. E. 2005/5051, K. 2005/6180, T. 13.6.2005, www.kazanci.com.tr.

³⁸ Bkz. Yargıtay 18. HD. E. 2002/12284, K. 2003/1121., T. 20.2.2003, www.kazanci.com.tr.

³⁹ Örneğin kat malikinin veya kiracının mesken niteliğindeki bağımsız bölümde hizmet sözleşmesine dayanarak çalışan ev görevlilerinin, çocuk bakıcılarının, işyeri niteliğindeki bağımsız bölümde çalışan kimselerin, KMK m. 18/II hükmünce bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan olduğu yönünde bkz. **Genç Arıdemir**, s. 906.

borçtan müteselsilen sorumlu tutulabileceklerdi. Kanaatimizce KMK m. 22/I hükmü bu kadar geniş yorumlanmamalıdır. Örneğin Yargıtay'ın bir kararında haklı olarak belirttiği üzere hasta ve ameliyatlı olduğu için yardıma ve bakıma muhtaç durumda bulunan kayınvalideye yardımcı olmak, ahlaki bir ödev olup⁴⁰ bu halde kayınvalidenin kat maliki gelininin yanında yaşıyor olması, sadece bağımsız bölümden devamlı olarak faydalandığı için onun KMK m. 22/I hükmü gereğince borçtan müteselsilen sorumlu olduğu sonucunu doğurmaması gerekeceği kanaatindeyiz⁴¹.

Her ne kadar hüküm, kat mülkiyetinde işleyişin aksamasının önüne geçmek, huzurlu bir yaşamın devamını sağlamak adına alacak hakkının birden fazla kişiye yöneltilebilmesi amacını taşısa da, örneğin kiracı ile birlikte yatılı olarak yaşayan çocuk bakıcısının; oturma hakkı sahibinin bakıma muhtaç felçli annesinin; kat malikinin çocuğunun; bağımsız bölümde yalnız yaşayan kiracının, maddi durumu olmayan bir dostunun üniversiteyi okumak için İstanbul'a gelen oğlu A'nın kendisiyle birlikte bağımsız bölümde yaşamasına rıza göstermesi halinde A'nın; kiracı ile birlikte aynı bağımsız bölümden on kişinin daha devamlı bir şekilde faydalanması halinde her bir kişinin, sırf bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalandığından bahisle KMK m. 22/I hükmünce borçtan müteselsilen sorumlu olacaklarının kabulü, hükmün geniş yorumlandığı anlamına gelecektir. Bu halde ise hükmün konuluş amacı aşılıp, özellikle iş, arkadaşlık ve akrabalık ilişkileri açısından günlük hayatta ciddi sıkıntıların baş göstereceği; örneğin genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu olmak istemeyen yatılı çocuk bakıcısı adayının iş teklifini kabul etmeyeceği; tek geliri emekli maaşı olan felçli ve bakıma muhtaç bir annenin kat maliki kızıyla birlikte o bağımsız bölümden yaşamak konusunda endişeye kapılabileceği; aile bireyleri arasında huzursuzlukların doğacağı kanaatindeyiz. Buna ilişkin olarak da doktrinde, yerinde bir şekilde, KMK m. 22/I hükmünde sınırlı sayıda bir sayının yapılmamış olması neticesinde dostluk ilişkisine dayanarak bağımsız bölümden faydalanma hali bakımından hükümdeki çözümün isabetli olmadığı kabul edilmiştir⁴². Dolayısıyla KMK m. 22/I hükmünün

⁴⁰ Bkz. Yargıtay E. 2007/13963, K. 2008/13938, T. 23.10.2008, www.kazanci.com.tr.

⁴¹ Ürem, s. 129.

⁴² Aybay/Sanal, s. 163.

kapsamına girebilecek kişilerin geniş yorumlanmaması gerektiğini kanaatindeyiz⁴³.

C. KİRACININ EŞİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME

Uygulamada KMK m. 22/I hükmünce genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu sayılan kiracının eşi aleyhine icra takibi başlatılmakta veya dava açılmakta, bu takdirde de aleyhine hukuki işlem başlatılan eşin, kendisinin kiracı olmadığından bahisle KMK m. 22/I hükmünce müteselsilen sorumlu sayılmayacağı yönünde savunmayla karşı karşıya kalınmaktadır.

Doktrinde⁴⁴ ve Yargıtay'ın bazı kararlarında⁴⁵, kat malikinin eşinin kat malikiyle birlikte oturduğundan ve böylece bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalandığından bahisle KMK m. 22/I hükmünce borçtan müteselsilen sorumlu olduğu, böylece eşin husumet itirazının yerinde olmadığı kabul edilmiştir.

Bu noktada Yargıtay, anılan kararında aslında doğru sonuca varmıştır; ancak gerekçe olarak eşin, salt “*bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan kişi*” olduğunun gösterilmesi eleştiriye açıktır. Kanaatimizce gerekçe, Türk Medeni Kanunu'nun aile hukukuna dair hükümlerine dayanmalıdır. Şöyle ki TMK m. 186/II hükmünde “*Eşler birliğin giderlerine güçleri oranında emek ve malvarlıkları ile katılırlar.*”; TMK m. 188/I hükmünde “*Eşlerden her biri, ortak yaşamın devamı süresince ailenin sürekli ihtiyaçları için evlilik birliğini temsil eder.*”; TMK m. 189/I hükmünde ise “*Birliği temsil yetkisinin kullanıldığı hâllerde, eşler*

⁴³ Ürem, s. 130.

⁴⁴ Germeç, s. 540.

⁴⁵ “*Bağımsız bölümde, malik olan eşi ile birlikte oturan kişi de genel giderlerden malik ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur.*”, Yargıtay 18. HD. E. 2001/7533, K. 2001/7644, T. 20.9.2001, karar özeti için bkz. **Sait Rezaki/ Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara, 2003, s. 332, 333; “*Davalının anataşınmazda bağımsız bölüm maliki olan Kıymet'in eşi olduğu ve onunla birlikte oturup bağımsız bölümden devamlı bir şekilde yararlandığı dosya kapsamından anlaşılmalıdır. Bu olgu dikkate alındığında anılan yasa maddesi hükmü uyarınca davalının da dava konusu ortak giderden sorumlu bulunduğu pasif husumet ehliyetinin varlığının kabulü gerekir.*”, Yargıtay 18. HD. E. 2003/1844, K. 2003/3148, T. 17.4.2003; “*...davalının, eşine ait bağımsız bölümde birlikte ikamet ettiği kabul edilerek, bu bağımsız bölümün kullanıcısı sıfatıyla bu bağımsız bölümle ilgili site ortak giderlerinden, dolayısıyla, yakıt giderlerinden sorumlu tutulmalıdır.*”, Yargıtay 18. HD. E. 2010/8856, K. 2010/12213, T. 30.9.2010, www.kazanci.com.tr.

üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olurlar.” şeklinde hükümler mevcuttur⁴⁶. Aile hukukundan doğan bu sonuçla örneğin kat malikinin eşi, her ne kadar mülkiyet hakkına sahip olmasa bile veya kiracının eşi, kira sözleşmesinin tarafı olmasa bile; bununla birlikte aleyhine hukuki işlem başlatılan eş, TMK m. 367/I⁴⁷ hükmünce ev başkanı⁴⁸ veya kefil/kiracı gibi sıfatlar taşımasa ve hatta bağımsız bölüm, aile konutu olmasa bile eşin evlilik birliğinin temsil yetkisi bulunduğundan bahisle TMK m. 189/I hükmüne göre kat malikinin genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu olduğu; bu noktada gerekçenin, KMK m. 22/I hükmü olmadığı kanaatindeyiz⁴⁹.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, bağımsız bölümden faydalanma yetkisi veren hukuki işlemin mutlaka sözleşme olması şart değildir, bağımsız bölümden faydalanma yetkisinin mahkeme kararına dayanması mümkündür. Örneğin TMK m. 197/II hükmü gereğince birlikte yaşamaya ara verilmesi haklı bir sebebe dayanıyorsa hâkim, eşlerden birinin istemi üzerine konuttan faydalanmaya ilişkin önlemleri alarak bu bağımsız bölümden kimin faydalanacağına karar verebilir; bu takdirde eşlerden birinin, aile konutundan faydalanmasına hükmedildiğinde o eşin, KMK m. 22/I hükmü gereğince bağımsız bölümden faydalanan kişi olarak sayılması gerekir⁵⁰.

⁴⁶ Temsil yetkisinin kapsamına, alacaklının doğrudan evlilik birliğinde yaşayan bireylere yönelik olarak onların ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan yükümlülüklerin girdiği yönünde bkz. **Bilge Öztan**, Aile Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 267, 268. TMK m. 188 hükmünün uygulama alanının, ortak evde yaşayan aile üyelerinin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik işlemlerle sınır olduğu yönünde bkz. **Mustafa Dural/ Tufan Ögüz/ M. Alper Gümüş**, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, N. 913. Evlilik birliğinin temsil yetkisinin konusu, kapsamı bakımından ayrıntılı inceleme için bkz. **Serkan Ayan**, Evlilik Birliğinin Korunması, TBB Yayınları, Ankara, 2004, s. 215 vd.; **Ayşe Havutçu**, Evlilik Birliğinin Temsili, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 51 vd.

⁴⁷ “*Aile hâlinde yaşayan birden çok kimsenin oluşturduğu topluluğun kanuna, sözleşmeye veya örfü göre belirlenen bir ev başkanı varsa, evi yönetme yetkisi ona ait olur.*”

⁴⁸ Bununla birlikte belirtmek gerekir ki kanun koyucu, mülga MK m. 152/I hükmünde yer alan “*Koca, birliğin reisidir.*” hükmünü Türk Medeni Kanunu’na almamıştır. Bunun yerine TMK m. 186/II hükmünde evlilik birliğinin yönetiminde eşlere eşit söz hakkı tanınarak “*Birliği eşler beraberce yönetirler.*” şeklindeki hükmü kabul etmiştir.

⁴⁹ **Ürem**, s. 131.

⁵⁰ **Genç Arıdemir**, s. 874.

D. KİRACININ YANINDA ÇALIŞAN KİŞİLER İLE MİSAFİR VEYA MÜŞTERİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME

Genel giderlere ve avansa katılma borcu bakımından örneğin kat malikine veya kiracıya işgörmeye ediminin ifası amacıyla gelen temizlikçinin, çocuk bakıcısının, özel ders veren bir öğretmenin ya da misafirlerin ve müşterilerin KMK m. 22/I hükmünce müteselsilen sorumlu olup olmayacağı hususu, akla gelmektedir.

KMK m. 22/I hükmünde müteselsilen sorumluluğun doğması açısından bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanmanın varlığı arandığından bir bağımsız bölümde devamlı olarak değil, “geçici olarak” bulunan misafir veya müşteri gibi kimseler⁵¹ ile günlük gelen temizlikçinin, çocuk bakıcısının veya özel ders veren bir öğretmenin bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanan kişilerin kapsamına girmedikleri; bununla birlikte temizlikçinin, çocuk bakıcısının veya özel ders veren bir öğretmenin yatılı biçimde kalması durumunda da salt bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalanmanın varlığından bahisle, hükmün geniş yorumlanması sonucunda bu kişilerin de genel giderlere ve avansa katılma borcundan müteselsilen sorumlu olmayacağı kanaatindeyiz. Aksi halde, hükmün geniş yorumlanmasıyla özellikle iş, komşuluk ve akrabalık ilişkileri açısından günlük hayatta ciddi sıkıntılar baş gösterecek; KMK m. 22/I hükmünce müteselsilen sorumlu olmak istemeyen kişiler, hayatın olağan akışı çerçevesinde çalışan, misafir veya müşteri olarak o bağımsız bölümde bulunmaktan haklı olarak kaçınabileceklerdir⁵².

KAYNAKÇA

Akkök, Semih, “*Kat Maliklerinin Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü*”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 14, S. 154, 2019, s. 1154-1171.

Aksan Nar, Şerife, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabii Olduğu Hukuki Rejim*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2015.

Arcak Ali / Erdoğan, Celal, *Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması*, Halkevleri Basımevi, Ankara, 1976.

Arpacı, Abdülkadir, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984.

⁵¹ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 209, 210; **Arpacı**, 2002, s. 87; **Aksan Nar**, s. 122. Bu kişilerin, KMK m. 18/I hükmünün kapsamında sayılamayacağına ilişkin benzer yönde bkz. **Genç Arıdemir**, s. 906.

⁵² **Ürem**, s. 132.

Arpacı, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002. (2002)

Arpacı, Abdülkadir, Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1990. (1990)

Ayan, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, TBB Yayınları, Ankara, 2004.

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku-II-Mülkiyet, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.

Aybay, Aydın / Sanal, Nezihi, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları, İstanbul, 2010.

Bösch, René, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB und Art. 1-61 SchIT ZGB, Honsell-Vogt-Geiser (Hrsg.), Basel, 2019.

Çakır, Feridun, Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.

Dural, Mustafa / Ögüz, Tufan / Gümüş, M. Alper, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.

Erdoğan, Celal, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Balkanoğlu Matbaası, Ankara, 1972.

Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021.

Genç Arıdemir, Arzu, Kat Mülkiyeti I, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.

Germeç, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021.

Gökner, Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Sevinç Matbaası, Ankara, 1996.

Gümüş, Mustafa Alper, Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007.

Gürsoy, Kemal T. / Eren, Fikret / Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1984.

Havutçu, Ayşe, Evlilik Birliğinin Temsili, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, C. 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Karahasan, Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku C. 1, Arıkan Yayınları, İstanbul, 2008.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip / Hatemi, Hüseyin / Serozan, Rona / Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm C. 1, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

Kuntalp, Erden, “*Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk*”, Prof. Dr. Reha Poroy’a Armağan, İstanbul, 1995.

Kurt, Ekrem, “*Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri*”, TAAD, Y. 4, S. 14, 2013, s. 229-328.

Meier-Hayoz, Arthur / Rey, Heinz, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV Berner Kommentar Band/Nr. IV/1/5, 1988.

Oğuzman, M. Kemal / Selici, Özer / Oktay Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.

Öktem Çevik, Seda, Toplu Yapılarda Yönetim, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010.

Özmen, E. Saba / Kır, Hafize, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), İstanbul, 2010.

Öztan, Bilge, Aile Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.

Öztaş, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2011.

Pellascio, Michel, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch - Orell Füssli Kommentar, 2016.

Reisoğlu, Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1982.

Rezaki, Sait / Germeç, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara, 2003.

Şengül, Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.