

KAT MÜLKİYETİ DAVALARININ USUL HUKUKUNA İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Tuğba KAYA
21110210

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı
Danışman: Prof. Dr. Etem Saba ÖZMEN

İstanbul
T.C. Maltepe Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Aralık, 2024

KAT MÜLKİYETİ DAVALARININ USUL HUKUKUNA İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Tuğba KAYA

21110210

ORCID: 0009-0008-2877-5955

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışman: Prof. Dr. Etem Saba ÖZMEN

İstanbul

T.C. Maltepe Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Aralık, 2024



JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

TUĞBA KAYA'ın "Kat Mülkiyeti Davalarının Usul Hukukuna İlişkin Hüküm ve Sonuçları" başlıklı tezi 26.12.2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından değerlendirilerek "Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği" nin ilgili maddeleri uyarınca Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans/Doktora/Sanatta Yeterlik tezi oy birliğiyle/oy çokluğuyla, başarılı/başarısız olarak kabul edilmiştir.

	Unvanı, Adı ve Soyadı	İmza
Üye (Tez Danışmanı)	Prof.Dr.Etem Saba ÖZMEN (Danışman) Maltepe Üniversitesi	
Üye	Prof.Dr.Melek YÜCE Maltepe Üniversitesi	
Üye	Doç.Dr.Ali Hulki CİHAN Piri Reis Üniversitesi	

Enstitü Müdürü

ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI

Bu belge, Yükseköğretim Kurulu tarafından 19.01.2021 tarihli “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge” ile bildirilen 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında gizlenmiştir.



TEŞEKKÜR

Tezimin her aşamasında bana rehberlik eden, akademik gelişimime paha biçilemez katkılarda bulunan, ilgi ve sabrıyla beni her daim cesaretlendiren, yolumu aydınlatan çok kıymetli hocam Prof. Dr. Etem Saba Özmen'e en derin teşekkürlerimi sunarım. Kendisi; tez konumu seçmemde yardımcı olarak bana farklı bir perspektif kazandırmış, bilimsel düşünme yeteneğimi geliştirmem konusunda her daim destek olmuştur. Prof. Dr. Etem Saba Özmen'e, katkıları ve yol göstericiliği için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tez sürecimde kendisini tanıma fırsatı bulduğum Prof. Dr. Melek Bilgin Yüce'ye teşekkürlerimi sunmak isterim. Kendisi özellikle tez sürecimin sonlarına doğru bana destek olmuştur. Jüri üyelerimden Doç. Dr. Ali Hulki Cihan'a bana verdiği değerli zaman ve katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunmak isterim.

Bu çalışmamın şekillenmesinde bana tatil gününü ayırarak kıymetli katkılar sunan Doç. Dr. Gülşah Vardar Hamamcıoğlu'na en derin teşekkürlerimi sunarım. Kendisinin titiz bir okuyucu olarak sergilediği yapıcı eleştirileri, tezimin olgunlaşmasına büyük katkı sağlamıştır. Lisans öğrenciliğimden beri hem akademik hem de kişisel gelişimimde bana ilham kaynağı olan duruşuna hayranlığım, bu süreçte daha da derinleşmiştir.

Av. Mustafa Filizoğlu'na, sadece manevi anlamda değil, aynı zamanda çalışma sürecimde gösterdiği büyük destek için sonsuz teşekkür ederim. Onun verdiği destek ve gösterdiği anlayış, bu süreci daha verimli ve huzurlu bir şekilde geçirmeme olanak sağladı. Av. Türkan Aktaş Güner'e, tez sürecimde bana verdiği motivasyon için teşekkür ederim. Ayrıca, çalışma arkadaşım Av. Can Ariz'e teşekkür ederim.

Yakın arkadaşım Arş. Gör. Selen Gül Karakaş'a, tez sürecim boyunca yaptığımız görüşmeler, sunduğu değerli katkılar için teşekkürlerimi sunarım. Bana hep destek olan manevi ablam Av. Sezgi Cihan Bahadır'a gönülden teşekkür ederim.

Her zaman yanımda olup beni asla yalnız bırakmayan canım aileme en derin şükranlarımı sunarım. 25.10.2021 tarihinde bize veda eden rahmetli babam yaşadığı müddetçe desteğini hiç eksik etmedi. Yüksek lisansa kaydımı yaptırdı ancak tamamladığımı görme

fırsatı olmadı. Attığım her adımda, ilerlediğimi görmesini ve gurur duymasını ümit ediyor, en çok da kalbimdeki derin sızım, babacığma teşekkür ediyorum.

Tuğba KAYA

Aralık, 2024



ÖZET

KAT MÜLKİYETİ DAVALARININ USUL HUKUKUNA İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Tuğba Kaya

Yüksek Lisans Tezi

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Danışman: Prof. Dr. Etem Saba Özmen

Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2024

Çalışmamızda, kat mülkiyetinden doğan davaların usul hukukuna ilişkin hükümleri ve bu davaların sonuçları ele alınmaktadır. Çalışmamızın temel amacı, kat mülkiyeti davalarının usul hukuku açısından nasıl ele alınması gerektiğini belirlemek ve bu konuda bir çerçeve oluşturmaktır.

İlk olarak, kat mülkiyeti kavramı ve bu kavramın hukuki niteliği incelenmiştir. Kat mülkiyeti, taşınmaz mülkiyetinde, paylı mülkiyet temeline dayalı özel bir mülkiyet türü olarak değerlendirilen bir yapı arz eder. Bu kavramın anlaşılması, kat malikleri arasında doğan uyuşmazlıkların hukuki çözümünde önemli bir rol oynamaktadır. Kat malikleri birliği, kat mülkiyetine konu anagayrimenkuldeki bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan maliklerin oluşturduğu topluluğu ifade eder. Bu birlik, hukuki bir tüzel kişiliğe sahip olmamakla birlikte, ortak alanların yönetimi ve kat malikleri arasındaki hak ve yükümlülüklerin düzenlenmesi açısından önemli bir rol oynamaktadır. Kat malikleri birliği kavramı uyuşmazlıkların taraflarını tespit etmek açısından önem arz ettiğinden ikinci bölümde bu kavram detaylı olarak açıklanmıştır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise kat malikleri arasında doğan uyuşmazlıkların türleri incelenmiştir. Bu uyuşmazlıklar, taraflarına ve hukuki sebeplerine göre sınıflandırılmıştır. Kat mülkiyetine tabi olmayan uyuşmazlıklar ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan uyuşmazlıklar arasında yapılan bu ayırım, hukuki süreçte doğru yaklaşımın belirlenmesi açısından kritik öneme sahiptir. Kat mülkiyetine ilişkin davalar,

özellikle arsa payı düzeltilmesi, kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması gibi spesifik konularda yoğunlaşmaktadır.

Çalışmamızın son bölümünde ise kat mülkiyeti davalarının usul hukuku açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu bölümde, davacı ve davalı sıfatlarının belirlenmesi, görevli ve yetkili mahkeme, dava şartı arabuluculuk gibi usul hukukuna ilişkin konular ele alınmıştır. Kat mülkiyeti davalarında usul kurallarının doğru bir şekilde uygulanması hem hukuki sürecin etkinliğini artırmakta hem de tarafların hak kaybı yaşamalarını engellemektedir.

Anahtar Sözcükler: Kat mülkiyeti, kat mülkiyetinden doğan davalar, usul hukuku, arabuluculuk.

ABSTRACT

PROCEDURAL LAW PROVISIONS AND CONSEQUENCES OF CONDOMINIUM CASES

Tuğba Kaya

Master Thesis

Department of Private Law

Private Law Master Programme With Thesis

Thesis Advisor: Prof. Dr. Etem Saba Özmen

Maltepe University Graduate School, 2024

In our study, the procedural provisions of the cases arising from condominium ownership and the results of these cases are discussed in detail. The main purpose of the thesis is to determine how condominium lawsuits should be handled in terms of procedural law and to create a framework in this regard.

Firstly, the concept of condominium ownership and its legal nature are analyzed. Condominium ownership is considered as a special type of ownership based on shared ownership in immovable property. Understanding this concept plays an important role in the legal resolution of disputes arising between condominium owners. Association of condominium owners, on the other hand, refers to the community formed by the owners who have the right of ownership over the independent sections in the main real estate subject to condominium ownership. Although this association does not have a legal entity, it plays a central role in the management of common areas and the regulation of the rights and obligations between the owners. Since the concept of condominium association is important in terms of determining the parties to the disputes, this concept is explained in detail in the second part.

In the third part of our study, the types of disputes arising between the condominium owners are analyzed. These disputes are classified according to their parties and legal reasons. This distinction between disputes that are not subject to condominium ownership and disputes that are subject to the Condominium Law is critical in determining the correct approach in the legal process. The lawsuits related to condominium ownership are

concentrated on specific issues such as land share correction and the establishment of condominium ownership by judicial decision.

In the last part of our study, condominium cases are evaluated in terms of procedural law. In this section, issues related to procedural law such as determination of the titles of plaintiff and defendant, competent and authorized court, and mediation as a condition of litigation are discussed. The correct application of procedural rules in condominium cases both increases the effectiveness of the legal process and prevents the parties from losing their rights.

Keywords: Condominium ownership, cases arising from condominium ownership, procedural law, mediation.

İÇİNDEKİLER

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI	ii
ETİK İLKE VE KURALLARA UYUM BEYANI	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
ÖZET	vi
ABSTRACT.....	viii
İÇİNDEKİLER	x
KISALTMALAR.....	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem.....	1
1.2 Amaç	2
1.3 Önem.....	3
1.4 Sınırlıklar	5
1.5 Tanımlar.....	7
2. KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI ve KAT MÜLKİYETİ UYUŞMAZLIKLARININ KAYNAĞI OLARAK KAT MALİKLERİ BİRLİĞİ KAVRAMI	11
2.1 Tarihçe	11
2.2 Kat Mülkiyeti Kavramı	15
2.3 Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği.....	17
2.3.1 Eşyaya bağlı bir mülkiyet türü olduğu görüşü.....	17

2.3.2	Katlarda yerleşmiş kendine özgü bir egemenlik hakkı olduğu görüşü	19
2.3.3	Kanaatimiz	20
2.4	Kat Malikleri Birliği	21
2.4.1	Kat malikleri birliğinin özellikleri	22
2.4.1.1	Amacı.....	22
2.4.1.2	Yetkileri	23
2.4.1.3	Tüzel kişilik oluşturmama özelliği	24
2.4.1.4	Temelinde paylı mülkiyet ilişkisi bulunması.....	25
2.5	Kat Malikleri Kurulu	26
2.6	Kat Malikleri Kurulu ve Kat Malikleri Birliğinin Farklılığına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	27
2.6.1	Süje özelliğine bağlı farklılık.....	27
2.6.2	Toplanmasına dayalı şekli kurallar açısından farklılık	28
2.6.3	Geçerli karar çoğunluğu açısından doğan farklılık.....	29
2.7	Kat Malikleri Birliğinin Klasik Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapı Ayrımına Bağlı Sonuçları.....	31
3.	KAT MALİKLERİ ARASINDA DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN MADDİ HUKUKA DAYALI AYRIMI	33
3.1	Genel Olarak	33
3.2	Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Olmayacak Uyuşmazlıklar	33
3.2.1	Tarafları açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayacak uyuşmazlıklar	34

3.2.1.1	Kat malikleri arasında doğmuş ancak kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlık olarak nitelendirilmeyecek uyuşmazlıklar.....	34
3.2.1.2	Kat malikleri veya kat malikleri birliği ile üçüncü kişi arasında kat mülkiyeti hukukunu ilgilendirmeyen uyuşmazlıklar	35
3.2.2	Türleri açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan uyuşmazlıklar .	36
3.2.2.1	Anagayrimenkulün kamulaştırılması.....	36
3.2.2.2	Sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklar	37
3.2.2.3	Sebepsiz zenginleşme ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar.....	38
3.2.2.4	Haksız fiil ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar	38
3.2.2.5	Bağımsız bölüm üzerinde paylı halin/ortaklığın giderilmesine ve önalım hakkına ilişkin uyuşmazlıklar	39
3.2.2.6	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan uyuşmazlıklar.....	40
3.2.2.7	Yapı malikinin kusursuz sorumluluğundan doğan uyuşmazlıklar.....	41
3.3	Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Uyuşmazlıklar	41
3.3.1	Tarafları açısından KMK'ya tabi davalar ayrımı.....	42
3.3.1.1	Kat malikinin bir diğer kat malikine açtığı davalar	43
3.3.1.2	Kat malikleri birliğinin taraf olduğu davalar	44
3.3.2	Türleri açısından KMK'ya tabi davalar ayrımı.....	44
3.3.2.1	Arsa payı düzeltilmesi davası (KMK m.3)	44
3.3.2.1.1	Arsa payının sonradan değiştirilmemesi kuralının istisnaları	47
3.3.2.1.2	Yeni bağımsız bölüm eklenmesi (KMK m. 44)	47

3.3.2.1.2.1 Anayapının harap olması nedeniyle arsa payının devrini isteme davası (KMK m. 47/f.II ve IV. fıkra).....	49
3.3.2.2 Kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması (MKM m.10/VII)	50
3.3.2.3 Genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar ..	52
3.3.2.3.1 Genel olarak	52
3.3.2.3.2 Genel giderlerin ödenmesinde yedek hukuk kuralı niteliğindeki kanuni düzenleme	53
3.3.2.3.2.1 Eşit olarak paylaştırılacak giderler.....	54
3.3.2.3.2.2 Arsa payı oranında ödenecek giderler.....	54
3.3.2.4 Genel gider ve avansı ödememenin sonuçları	55
3.3.2.4.1 Kanuni ipotek hakkı.....	56
3.3.2.5 Kat mülkiyetinin zorunlu devri.....	58
3.3.2.6 KMK m. 33 hükmü uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali davası ve hakim m. müdahalesi	61
3.3.2.6.1 Kat malikleri kurulunun/temsilciler kurulu kararının iptali davası (KMK m.33/f.I c. I).....	62
3.3.2.6.1.1 Genel olarak	62
3.3.2.6.1.2 Yokluk ve kesin hükümsüzlük halinde iptal davası	64
3.3.2.6.1.3 Kat malikleri kurulu/temsilciler kurulu kararlarının iptali davası	65
3.3.2.7 Hâkimin müdahalesini talep	66
3.3.2.7.1 Hâkimin müdahalesini gerektiren sorumluluk sebepleri	68

3.3.2.7.1.1	Dürüst davranma yükümlülüğü (KMK m.18)	69
3.3.2.7.1.2	Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk (KMK m. 19)	69
3.3.2.7.1.2.1	Anagayrimenkulün güçlendirilmesi.....	71
3.3.2.7.1.2.2	Müsaade mecburiyeti (KMK m. 23).....	72
3.3.2.7.1.2.3	Bağımsız bölüm ve eklentilerinin tahsis amacına uygun kullanılması yükümlülüğü (KMK m.24)	74
3.3.2.7.1.3	KMK’da özellik arz eden müdahale konuları	77
3.3.2.7.1.3.1	Yönetim planı değişikliği.....	77
3.3.2.7.1.3.2	Mahkemece yönetici atanması, idari yaptırımlar (KMK m. 34/VI-VII-VIII) ve yöneticinin eylemlerine ilişkin hususlar.....	78
3.3.2.8	Yöneticiye/yönetim kuruluna ilişkin davalar.....	80
3.3.2.8.1	Sorumluluk nedeniyle yöneticiye açılacak tazminat davaları (KMK m. 38).....	80
3.3.2.8.2	Hesap verme yükümlülüğü nedeniyle yöneticiye açılacak davalar (KMK m. 39)	82
3.3.2.8.3	Yöneticinin tazminat talebi (KMK m. 40).....	83
3.3.2.9	Kullanma yerlerinin boşaltılması (KMK ek madde 2)	83
4.	KAT MÜLKİYETİ DAVALARININ USUL HUKUKU AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	86
4.1	Genel Olarak	86
4.2	Görevli ve Yetkili Mahkeme	86

4.2.1 Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevli olacağı yönündeki Yargıtay kararlarına ilişkin eleştiriler	87
4.3 Taraf ve Dava Ehliyeti	89
4.3.1 Taraf ehliyeti	89
4.3.2 Dava ehliyeti	91
4.4 Dava Takip Yetkisi	91
4.5 Taraf Sıfatı	92
4.5.1 Davacı	92
4.5.1.1 Kat malikinin davacı sıfatı	93
4.5.1.1.1 Ortak yararın korunması kapsamında kat malikinin davacı sıfatı ...	93
4.5.1.1.2 Kat maliki yöneticinin davacı sıfatı	95
4.5.1.2 Kat maliki olmayanların davacı sıfatı	95
4.5.1.2.1 Kat maliki olmayan yönetici	95
4.5.1.3 Devamlı surette faydalanan kişilerin davacı sıfatı	97
4.5.2 Davalı	98
4.6 Dava Arkadaşlığı	99
4.6.1 Mecburi dava arkadaşlığı	100
4.6.2 İhtiyari dava arkadaşlığı	100
4.7 Davaların Yığılması	101
4.8 Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımı	102
4.9 KMK Davalarının Ön Koşulları	103

4.9.1 Arabuluculuk	103
4.9.2 Kat Malikleri Kurulu'na başvurunun incelenmesi.....	105
4.10 Yargılama Usulü	106
4.11 Yargılama ve Harç Giderleri.....	107
4.12 Kanun Yolları	108
4.13 Kat Mülkiyetinde Tahkimin Uygulanabilirliği Sorunları	110
5. SONUÇ ve ÖNERİLER	113
KAYNAKÇA.....	116
ÖZ GEÇMİŞ.....	127

KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
APDD	: Arsa Payının Düzeltilmesi Davası
AYM	: Anayasa Mahkemesi
b.	: bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
EBK	: 818 S. Mülga Borçlar Kanunu
EMK	: 743 S. Mülga Türk Kanunu Medenisi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBBGK	: İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı

İÜHF : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

K. : Karar

KMK : Kat Mülkiyeti Kanunu

m. : madde

MÜHF- HAD: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi

N. : Paragraf

RG : Resmî Gazete

s. : sayfa

S. : Sayılı

T. : Tarih

TBB : Türkiye Barolar Birliği

TBK : 6098 S. Türk Borçlar Kanunu

TKGM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TMK : 4721 S. Türk Medeni Kanunu

vd. : ve devamı

Yarg. : Yargıtay

YHGK : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

YÜHFD : Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

1. GİRİŞ

1.1 Problem

Nüfus artışı, özellikle son yüzyılda dünya genelinde önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin hızla büyümesi ve kırsal kesimlerden şehirlere göçlerin yaşanmasıyla birlikte konut ihtiyacı da artmakta ve bu durum, kalabalıkla yaşamının yarattığı çeşitli sorunları beraberinde getirmektedir.

Bir arazi mülkiyetiyle ilintili toplu yaşam, niteliği gereği kural ihtiyacını doğurur; bu nedenle toplu yaşam alanlarında bireyler arasında hak ve yükümlülükleri düzenleyen kuralların varlığı zorunlu hale gelir. Toplu yaşamdaki ilişkiler, hem karmaşık bir hukuki yapı oluşturmakta hem de taraflar arasında doğabilecek uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin özgün düzenlemeleri zorunlu kılmaktadır.

Hukuk düzeni, bireylerin hak ve yükümlülüklerini belirlerken, toplu yaşamın zorunlu kıldığı düzen ve güven ortamını sağlamayı amaçlar. Bu bağlamda, kat mülkiyeti hukuku, özellikle kentsel alanlardaki toplu yaşam biçimlerini düzenleyen özgün bir alan olarak ortaya çıkmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu¹, bu kapsamda, Türkiye’de 1966 yılında yürürlüğe giren toplu yaşamın getirdiği sorunlara çözüm üretmeyi hedeflemiştir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu’nun yürürlüğe girdiği dönemden bugüne toplu yaşam şekillerinin değişmesi, farklı ihtiyaçların ortaya çıkması ile birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu’nda çeşitli değişiklikler yapılmıştır².

Kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar, nitelikleri gereği karmaşık ve çok taraflıdır. Bu davaların taraflarının sıklıkla birden fazla kişi ya da topluluk olması, çözüm süreçlerinde usul hukuku kurallarının daha detaylı ve spesifik bir şekilde ele alınmasını gerektirmektedir. Kat mülkiyeti davalarının kapsamı; bireysel hak taleplerinden, ortak alanların kullanımına, arsa paylarının düzeltilmesinden yönetimle

¹ **Kat Mülkiyeti Kanunu.** (1965). T.C. Resmî Gazete. 12038. 2 Temmuz 1965.

² KMK’da yapılan değişiklikler hakkında detaylı bilgi için “1. Bölüm, 1.6. başlık” bakılabilir.

ilgili sorunlara kadar geniş bir yelpazeyi içermektedir. Bu durum, kat mülkiyeti hukukunun usul hukuku açısından diğer dava türlerinden farklı değerlendirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1966 yılındaki yürürlüğe girişinden bugüne toplu yaşam biçimlerinde meydana gelen değişimler ve yasal düzenlemelere eklenen yeni kurumlar, bu alandaki sorunların çözümünü daha da karmaşık hale getirmiştir. Örneğin, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar 01.09.2023 tarihinden önce doğrudan mahkemelerde çözüme kavuşturulurken; 6325 sayılı Kanun'a eklenen 18/B maddesiyle kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurmak dava şartı olarak kabul edilmiştir³. 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren düzenlemeyle kat mülkiyeti davalarında zorunlu arabuluculuk uygulaması getirilmiş ve bu durum uyuşmazlıkların çözüm sürecine yeni bir boyut kazandırmıştır. Ancak, zorunlu arabuluculuk düzenlemesinin uygulama süreçlerinde ortaya çıkan sorunlar, bu yeni kuralların nasıl ve ne ölçüde etkili olduğunu sorgulatmaktadır.

Kat mülkiyeti davalarının usul hukukuna ilişkin boyutlarına yönelik mevcut literatürün sınırlılığı ve içtihatlardaki farklılıklar, bu alanda aydınlatılmayı bekleyen pek çok konunun varlığını ortaya koymaktadır. Kat mülkiyeti davalarının taraf yapısı, uyuşmazlıkların niteliği ve çözüm süreçlerinin uygulama alanındaki eksiklikleri, usul hukuku bağlamında daha kapsamlı bir inceleme ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu bağlamda; çalışmamızın odak noktası, kat mülkiyetinin karmaşık yapısının, usul hukukuna etkilerinin detaylı bir şekilde incelenmesidir. Mevcut düzenlemelerin bu etkileri ne ölçüde karşılayabildiği ve hangi boşlukların var olduğu bu çalışma kapsamında değerlendirilmeye çalışılacaktır.

1.2 Amaç

Kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklar ve kanuni düzenlemeler, taşınmaz hukuku bağlamında tüm bilim dallarıyla ilişkilidir. Bu nedenle, Medeni Kanun⁴ m. 5 hükmünde

³ İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2023). T.C. Resmî Gazete. 32154. 5 Nisan 2023. m.37.

⁴ Yayınlandığı Resmî Gazete Tarihi: 8/12/2001, Sayı: 24607.

yer alan “*Bu Kanun ve Borçlar Kanunu’nun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır*” şeklindeki hükmün, KMK m. 9 hükmünde yer alan “... veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.” şeklindeki kuralıyla uyumlu olması doğrultusunda özel hukukun tüm özel nitelikli hükümleri başvuru kaynağımız olacaktır.

Çalışmamızın temel amacı, kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıkların "kat malikleri birliği" kavramı çerçevesinde tanımlanması ve bu uyuşmazlıkların usul hukuku açısından hangi yönlerden ele alınması gerektiğinin belirlenmesidir. Kat mülkiyeti davalarının taraf yapısı, uyuşmazlıkların niteliği ve dava süreçlerinin uygulanmasındaki eksikliklerin analiz edilmesi, araştırmanın ana eksenini oluşturmaktadır. Özellikle, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların çözümünde; görevli mahkeme, taraf sıfatı, aktif ve pasif husumet gibi unsurlar ile dava şartı arabuluculuk kurumunun usul hukuku bakımından nasıl bir etki yarattığı incelenecektir.

Çalışmamız kapsamında, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların taraflar arasındaki hukuki ilişkiler ve uyuşmazlıkların niteliği dikkate alınarak sınıflandırma yapılması amaçlanmaktadır. Bu inceleme hem teorik hem de uygulamalı bir yaklaşımla ele alınacak; kat mülkiyetine ilişkin davalarda karşılaşılan usul sorunlarına çözüm önerileri geliştirilerek mevcut hukuk sistemine katkı hedeflenecektir.

1.3 Önem

Kat mülkiyeti, bir arazi üzerinde birden fazla bağımsız bölümün bulunduğu yapılaşma biçimlerinde ortaya çıkan mülkiyet ilişkilerini belirlemek ve bu ilişkilerin taraflarının haklarını korumak için bir çerçeve oluşturur. Bu çerçeve içerisinde, kat maliklerinin hak ve sorumlulukları, ortak alanların kullanımı ve bakımı, ortak giderlerin paylaşımı gibi konular düzenlenir. Doğal olarak aynı birlik ilişkisi içerisinde (aşağıda önemini vurgulayacağımız yönüyle üçüncü kişi kavramına yer olmadığından) kat maliklerine bahsedilen haklar diğer tüm kat maliklerine yükümlülük oluşturmaktadır. Dolayısıyla, kat mülkiyeti çerçevesinde belirlenen bu hak ve yükümlülükler özellikle taraflar açısından incelenmeli ve ortaya çıkan uyuşmazlıklar usul hukuku bağlamında dikkatlice ele alınmalıdır.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan davaların usul hukuku açısından incelenmesi, hukuki sürecin etkili bir şekilde yürütülmesi hak kaybı yaşamamak adına oldukça önem arz etmektedir. Özellikle kat mülkiyeti davalarında, birden fazla tarafın ve çeşitli menfaatlerin bulunması nedeniyle usul hukuku kurallarının doğru bir şekilde uygulanması gerekmektedir. Davada taraf sıfatına sahip olan kişilerin belirlenmesi, davanın başarılı bir şekilde yürütülmesi için hayati öneme sahiptir.

Kat mülkiyeti hukuku, toplu yaşam biçimlerinin hukuki çerçevesini oluşturan önemli bir alan olmasına rağmen, usul hukuku boyutlarıyla sınırlı bir şekilde ele alınmıştır. Özellikle kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların çözüm süreçlerinde, davaların taraf yapısı ve karmaşıklığı hem teorik hem de pratik sorunlara yol açmaktadır. Bu durum hem hukuk uygulayıcıları hem de yargı sistemi açısından doğru ve etkili yöntemlerin geliştirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Son dönemde yapılan yasal düzenlemeler ve dava şartı arabuluculuk uygulamasının devreye alınması, kat mülkiyeti hukukunun usul hukuku bağlamında yeni sorular doğurmasına neden olmuştur. Bu sorun, çalışmamızı hem akademik hem de pratik açıdan önemli kılmaktadır.

Kat mülkiyetiyle ilgili davalar, (taşınmazın aynına ilişkin olanlar hariç) Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun⁵ 362. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi gereğince, Bölge Adliye Mahkemelerinde kesin karara bağlanmaktadır. Ancak, bu düzenleme yürürlüğe girmeden önce, kat mülkiyeti uyuşmazlıkları Yargıtay'ın 5., 18. ve 20. Hukuk Dairelerinde incelenmekteydi. Çalışmamızda, Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesi'nin kat mülkiyeti uyuşmazlıkları hakkında verdikleri bazı kararlara ilgili bölümlerde yer verilmiştir. Bu kararlar, kat mülkiyeti davalarının nasıl ele alındığına dair önemli bilgiler sunmakta ve çalışmamızın içeriğine katkı sağlamaktadır.

Sonuç olarak, bu araştırma, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların usul hukuku çerçevesinde daha sistematik bir şekilde ele alınmasına katkı sağlayarak hem yasal düzenlemelerin hem de uygulama süreçlerinin daha verimli ve etkili bir şekilde

⁵ **Hukuk Muhakemeleri Kanunu.** (2011). T.C. Resmî Gazete. 27836. 12 Ocak 2011.

yürütülmesine ışık tutmayı hedeflemektedir. Bu kapsamda, çalışmamızla hem akademik literatüre hem de pratik uygulamalara yönelik bir değer sunmaya çalışmaktayız.

1.4 Sınırlıklar

Bu çalışma, kat mülkiyeti davalarının usul hukukuna ilişkin hüküm ve sonuçlarını incelemeyi amaçlamakta olup belirli sınırlılıklar çerçevesinde şekillenmiştir. Bu bağlamda kat mülkiyetinden doğan davalar, usul hukukundaki dava türlerinin değerlendirilmesi, kat mülkiyeti davalarıyla ilişkilendirilmesi ve kat mülkiyetinden doğan davaların dava şartı arabuluculuğa tâbi olması incelenecektir.

Çalışmamız, giriş (birinci bölüm) bölümü ve bunun haricinde dört bölümden oluşmaktadır. İkinci bölümde, kat malikleri birliği ele alınacak kat malikleri birliği ve kat malikleri kurulu arasındaki farklılıklar incelenecektir. Çalışmamızın konusunu oluşturan uyuşmazlıklar sıklıkla kat malikleri birliğinden kaynaklandığından, birliğin kat malikleri kurulundan farkına detaylıca yer verilmiştir. Ayrıca bu bölümde kat malikleri arasında doğan her uyuşmazlığın kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlık olarak kabul edilemeyeceği örneklerle açıklanacaktır.

Çalışmamızın üçüncü bölümü kendi içinde iki bölümden oluşmaktadır. İlk kısımda, tarafları bakımından kat mülkiyeti davaları şeklinde bir sınıflandırma yapılmış ve bu sınıflandırmayla birlikte kat malikleri ile kat malikleri veya bağımsız bölümden devamlı surette faydalananlar arasında ya da kat malikleri birliği ile kat malikleri veya bağımsız bölümden devamlı surette arasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar örneklenerek açıklanmıştır. Bu ayrım, her bir tarafın hak ve sorumluluklarını net bir şekilde ortaya koymakta, ayrıca davalarda hangi tarafların hangi yükümlülükleri taşıdığını belirlemekte yardımcı olmaktadır. İkinci kısımda ise kat mülkiyeti davalarının türleri, kanunda yer alan sıralamaya ve konularına göre sistematik bir biçimde kategorize edilmiştir. Türleri açısından kat mülkiyeti davaları şu şekilde kategorize edilmiştir: Arsa payı düzeltilmesi davası, kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması (KMK m.10/VII), kat mülkiyetinden doğan tespit davası (riskli yapı tespiti, güçlendirme KMK m. 19/II), genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar, yasal ipotek hakkı, bağımsız bölümlere giriş mecburiyeti nedeniyle uğranılan zararlar, kat mülkiyetinin zorunlu devri, kat irtifakının zorunlu devri. Bu türlerin her birinde farklı hukuki sebeplerle farklı menfaatler

korunduğundan Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan dava türleri açıklanmaya çalışılmıştır. Dolayısıyla, bu bölümde yapılan sınıflandırma, hangi uyuşmazlığın hangi tür kat mülkiyeti davasına girdiğinin belirlenmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Bu tespit, davaların doğru bir şekilde ele alınması ve uygun hukuki çözümler geliştirilmesi için kritik bir rol oynar.

Çalışmamızın dördüncü bölümünde ise kat mülkiyeti davalarının usul hukukuna ilişkin hüküm ve sonuçları incelenecektir. Bu kapsamda, kat mülkiyeti davalarında davacı ve davalı sıfatlarının belirlenmesi, görevli ve yetkili mahkeme, asli-fer'i müdahale, yargılama usulü üzerinde durulacaktır. Ayrıca, usul hukukunun dava şartı arabuluculuk kurumu da incelenecektir.

Çalışmamızın odaklandığı konu kat mülkiyeti davalarının usul hukukuna ilişkin hüküm ve sonuçları olduğundan; çalışmamızda kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulması, kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi, devre mülk hakkı gibi konular çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu konular, kendine özgü detayları ve kapsamı itibarıyla ayrı birer çalışma konusu olabilecek genişliğe sahip olduğundan, genel eserlere atıf yapılmak suretiyle sınırlandırılmıştır. Ayrıca, kat malikleri arasında doğan her uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu'na tâbi olmadığı açıklanmaya çalışılmış; anagayrimenkulün kamulaştırılması, sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklar (kat malikleri ve üçüncü kişiler arasında doğan), sebepsiz zenginleşme ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar, haksız fiil ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar, bağımsız bölüm üzerinde paylı halin/ortaklığın giderilmesi ve ön alım hakkına ilişkin uyuşmazlıklar kapsam dışı bırakılmıştır.

Çalışmamızda, mevzuatın yorumlanması ve içtihatların analizi yapılmış, ancak sosyolojik ya da tarihi bir analiz tercih edilmemiştir. Araştırma, hukuk disiplininin teorik ve uygulamalı yönleri çerçevesinde şekillenmiştir. Bu sınırlamalar, çalışmanın kapsamını daraltmakla birlikte, belirlenen problem alanında derinlemesine bir inceleme yapılmasını amaçlamaktadır.

1.5 Tanımlar

Çalışmamızda, hukuki sorumluluğumuz gereği, kanuni terimlere sadık kalarak açıklamalar yapacağız. Ancak, özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili düzenlemelerde, Medeni Kanun'daki terimlerden uzaklaşılarak benimsenmemesi gereken bazı kavramlar oluşturulduğunu belirtmek isteriz. Dikkat edilirse, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, Medeni Kanun tabirlerinden ayrıldığı görülmektedir. Örneğin: O dönemde geçerli olan eMK 2. madde hükmünde "hüsnüniyet kaideleri" olarak ifade edilen, günümüzde ise "dürüstlük kuralı" olarak bilinen kavram, bu maddede "*doğruluk kuralları*" olarak ifade edilmiştir. Her dönemde geçerli olmak üzere, özel hukukun terimlerinin Medeni Kanun ile uyumlu olması gerektiğini savunuyoruz.

Bu çalışmada kullanılan terimler, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili düzenlemelerde geçen kavramların hukuki bağlamıyla uyumlu olacak şekilde açıklanmıştır. Terimler, özellikle kat mülkiyetine ilişkin uyumsuzlukların doğru anlaşılmasını sağlamak ve kavramsal karışıklıkları önlemek amacıyla titizlikle seçilmiştir. Kat mülkiyeti hukuku bağlamında sıkça kullanılan ancak kanunun terminolojisinden sapmalar içeren bazı ifadeler, bu çalışmada yer almayacak; bunun yerine, hukuki doğruluğu ve literatürle uyumu gözetilen kavramlar kullanılacaktır.

Paylı Mülkiyet: Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan hükümlerde⁶ "ortak mülkiyet", "adi mülkiyet", "müşterek mülkiyet" gibi terimler kullanılmaktadır. Kanun koyucu, bu kavramların "paylı mülkiyet" ile ilişkilendirilmesini istememiş ve "ortak mülkiyet/adi mülkiyet" gibi anlamı zayıf terimlerle psikolojik bir etki yaratmayı amaçlamıştır⁷.

⁶ Ortak mülkiyet, adi mülkiyet ve müşterek mülkiyet terimlerinin kullanıldığı hükümler için "KMK m. 2, KMK m. 3, KMK m. 16, KMK m. 46, KMK m. 47, KMK m. 48, KMK m. 51, KMK m. 52, KMK m. 57, KMK m. 58" maddelerine bakılabilir.

⁷ Kanun koyucu, kişilerin paylı mülkiyet ilişkisine karşı taşıdığı olumsuz önyargıları bertaraf etmek amacıyla, "ortak mülkiyet" gibi kavramları kullanmayı tercih ederek, kat mülkiyeti sahibi bireylerin psikolojik açıdan tatmin edilmesini amaçlayan bir düzenleme getirilmiştir. Detaylı bilgi için "Sungurbey, İsmet. (1970). Medeni Hukuk Eleştirileri Cilt 2. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları. s. 116; Özmen, S. E./Şengül, M. (2018). Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. s. 41 vd.; Özmen, E. S./ KIR, Hafize. (2010) Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar). İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları. s. 3." bakılabilir.

Araştırmamızda, “paylı mülkiyet” terimi esas alınacak ve "müşterek mülkiyet" terimine yer verilmeyecektir.

Bağımsız Bölüm: Kat mülkiyeti kavramında geçen "kat" tabirinin, bugün bağımsız bir bölümü ifade etme anlamından oldukça uzaklaştığını görmekteyiz. Kat mülkiyetinin ilk yıllarında, "kat" terimi bu anlamda kullanılır ve bağımsız bölümü ifade ederdi. Ancak günümüzde, blok inşaat tekniği ile yapılmış anayapılarda, "kat" terimi daha çok dikey yapılaşmaya bağlı olarak bir bölümün yer aldığı katı belirtmek için kullanılmaktadır (örneğin zemin kat, birinci kat, çatı katı gibi). Çalışmamızda, “kat” kavramı kullanılmayacak bunun yerine bağımsız bölüm terimi kullanılacaktır.

Anayapı ve Anagayrimenkul: Kat Mülkiyeti Kanunu’nda "anayapı" ve "anagayrimenkul" terimlerinin, bileşik eşya⁸ kavramını oluşturan unsurlar olarak karşımıza çıktığı görülmektedir. Eşya hukukunda; bileşik eşya, bir ana unsur (asıl şey) ile onunla bütünleşmiş olan parçaların (bütünleyici parçalar)⁹ bir araya gelerek oluşturduğu bir nesnedir¹⁰. Yani, bileşik eşya, birden fazla basit eşyanın ayrılması mümkün olmayacak biçimde birleşerek yeni bir varlık oluşturduğu eşya türüdür¹¹. Örneğin, bir arazi (asıl şey) ve bu arazinin üzerindeki bina veya yapılar (bütünleyici parçalar), bileşik eşya olarak kabul edilir. Bu bağlamda, "anayapı" terimi, dikey yapılaşmada yer alan ve birden çok bağımsız bölüm içeren blok inşaat tekniğiyle yapılmış binayı, yani arazinin bütünleyici parçası olan yapıyı ifade eder. "Anagayrimenkul" ise bu yapının üzerinde bulunduğu araziye ve bütünleyici parça olan binayı (arazi + bütünleyici parça yapı) tanımlar. Bu iki

⁸ Eşya hukukunda; bileşik eşya, bir ana unsur (asıl şey) ile onunla bütünleşmiş olan parçaların (bütünleyici parçalar) bir araya gelerek oluşturduğu bir nesnedir. Bileşik eşya hakkında ayrıntılı bilgi için “Oğuzman, K. M./ Seliçi Ö./Oktay Özdemir, S. (2015). Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi. N.46 vd.; Sirmen, Lale. (2023). Eşya Hukuku. İstanbul: Legem Yayınevi. s. 22.” bakılabilir.

⁹ Türk Medeni Kanunu’nun 684/II.f. maddesi, asıl şeyin ekonomik değerini ve kullanım amacını tamamlayan parçaların bütünleyici parça olduğunu belirtmektedir. TMK m. 684/II.f.: *Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır*”.

¹⁰ Medeni Kanun, "bileşik eşya" ve "asıl şey" terimlerini açıkça kullanmasa da TMK m. 684-687 hükümlerinde mülkiyet hakkının kapsamını düzenlerken "bütünleyici parça" ve "eklentî" kavramlarına yer vermiştir. Bu kavramlar, tek kişi mülkiyetinde sorun yaratmayan ayrımları ifade ederken, birlikte mülkiyete konu olmaları durumunda da hüküm ve sonuç açısından bir farklılık yaratmaz. MK m. 688 hükmünde, paylı mülkiyetin I. fıkrasında yer alan “maddi olarak bölünmemiş” (eski tabirle "bilfiil taksim edilmemiş" eMK m. 623/I. fıkra) ifadesi, bu özelliğin elbirliği mülkiyetinde pay bulunmaması durumu ile de (MK m. 701/II. fıkra) farklılık yaratmaz.

¹¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 11; Sirmen, **a.g.e.**, s. 22.

kavramın bileşik eşya içinde yer aldığı dikkate alındığında, asıl mesele arazinin tek başına Kat Mülkiyeti Kanunu açısından hangi terimle anılacağıdır. Bu bağlamda, kat mülkiyetine konu olan araziye tanımlamak üzere "anagayrimenkul parseli" terimini kullanacağız.

Sözleşme: Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan "sözleşme" teriminin açıklanması gerekmektedir. Bu ifadenin, Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/I-(e) bendinde, kat mülkiyeti veya kat irtifakını kuran resmi senet¹² olarak anlaşılması gerektiği göz ardı edilirse, kat mülkiyetine ilişkin bazı hükümlerinde geçen "anlaşma" terimiyle karıştırılması muhtemeldir. Bu tür kavramsal karışıklıklar, hukuki sorunlara yol açabilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "sözleşme" ifadesinin kullanıldığı yerlerde, bu tabirin hiçbir şekilde kat malikleri arasında alınan kararları ifade etmediği bilinmelidir. "Sözleşme" terimi, Türk Medeni Kanunu'nun (MK) m. 692 hükmü uyarınca, paydaşlar arasında oybirliği ile imzalanan ve kat mülkiyeti/kat irtifakının tesisi için tapuda düzenlenen resmi senedin (akit tablosunun) karşılığıdır. Bu bağlamda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "sözleşme"ye yüklediği misyonun, uygulamada hukuki bir değer taşımadığı anlaşılmaktadır.

Klasik Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapı: 5711 Sayılı Kanun ile toplu yapıların hukuk sistemimize girmesi öncesinde, birden fazla parselin birlikte yönetimi, her parsel için özdeş hükümler içeren ve tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenmiş yönetim planları ile sağlanıyordu¹³. Ancak, kanun değişikliği ile, daha önce uygulamada görülen "dikey kat mülkiyeti" ve "yatay kat mülkiyeti" ayrımı ortadan kalkmıştır¹⁴. Bu ayrımın yerine "klasik kat mülkiyeti" ve "toplu yapı" terimleri gelmiştir. Çalışmamızda, bu yeni terminolojiye sadık kalınacaktır. 5711 Sayılı Kanun ile KMK m. 66'da yapılan düzenleme, kat mülkiyeti sistemine iki ayrı yapı kazandırmıştır: "Klasik kat mülkiyeti" ve "toplu yapı kat mülkiyeti". Bu düzenleme ile "dikey kat mülkiyeti" yerine "klasik kat mülkiyeti" teriminin kullanılması ve "toplu yapı" kavramının ikiye ayrılması önerilmektedir: "Tek parsel toplu yapı" ve "komşu parsel toplu yapı". Eski KMK ek 3.

¹² Tekinay, Sulhi Selâhattin. (1991) Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2). İstanbul: Filiz Kitabevi. s. 12.

¹³ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 124.

¹⁴ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 125 vd.; Genç Arıdemir, Arzu. (2021). Kat Mülkiyeti I. İstanbul: On İki Levha Yayınları s. 44 vd.

maddesi ile düzenlenen "yatay kat mülkiyeti" sistemi, artık toplu yapı kavramı içinde değerlendirilmekte ve ayrı bir kategori olarak ele alınmamaktadır. Bu nedenle, "komşu parsel toplu yapı" terimi, kanunda yer alan "bitişik olma" kavramını da kapsayacak şekilde tercih edilmiştir.

Kat Malikleri Birliği ve Kat Malikleri Kurulu: Bu çalışmada, özellikle kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda "kat malikleri birliği" ve "kat malikleri kurulu" gibi temel kavramların karıştırılmaması gereken farklılıkları üzerinde durulacaktır. Kat malikleri birliği, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmemiş olsa da bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kat maliklerinin oluşturduğu topluluğu ifade eder. Kat malikleri kurulu ise tüm kat maliklerinin katılımıyla belirli gün, saat ve yerde toplanan organdır¹⁵. Yani, kat malikleri birliği tüm kat maliklerinin oluşturduğu genel topluluğu ifade ederken; kat malikleri kurulu bu topluluğun fiziki olarak bir araya gelmesiyle oluşur. Çalışmamızda bu kavramların önemine bağlı olarak, farklılıklarına ilişkin açıklamalar ilgili başlık altında ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Blok, Toplu Yapı, Avans: Kat mülkiyeti hukuku uygulamasında kullanılan bazı terimler, kanunda yer almamakla birlikte yaygın olarak kullanılmaktadır. Çalışmamızda, bu terimlerin yerine doğru hukuki karşılıkları tercih edilecektir: Uygulamada sıkça karşılaşılan "apartman," "site," "ibra," "aidat," ve "genel kurul" gibi terimlerin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda aslında yer almadığını belirtmek önemlidir. Kat mülkiyeti terminolojisi açısından daha doğru olan terimler ise şu şekildedir: "Apartman" yerine "blok," "site" yerine "toplu yapı," "aidat" yerine "genel giderlere katılım payı" veya "avans," "daire" yerine "bağımsız bölüm," "genel kurul" yerine "kat malikleri kurulu," ve "ibra" yerine "yöneticinin sorumluluğu" terimleri tercih edilmelidir. Bu terminolojik doğruluk, kanunun ruhuna ve uygulamadaki tutarlılığa daha uygun bir yaklaşım sağlayacaktır.

¹⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu'nda organ tabiri bulunmamaktadır. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmadığından, burada kullanılan organ tabiri teknik anlamda değildir. Organ kavramı görüşü hakkında bilgi için "Arpacı, A. (1984). Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim. İstanbul: Bedir Yayınevi. s.79 vd.; Özmen/Kır, a.g.e., s.78." bakılanabilir.

2. KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI ve KAT MÜLKİYETİ UYUŞMAZLIKLARININ KAYNAĞI OLARAK KAT MALİKLERİ BİRLİĞİ KAVRAMI

2.1 Tarihçe

17 Şubat 1926'da kabul edilen 743 sayılı Medeni Kanun'u¹⁶ uyarınca, kat mülkiyeti kurulması mümkün değildi. Kat mülkiyeti, MK'dan önceki hukuk sisteminde “*oda mülkiyeti*”, “*hava hakkı*” gibi isimler altında yerini almış¹⁷ olup anayapının bağımsız bölümler halinde paylaşılmasını düzenleyen hükümler Mecelle'de yer almıştır. Mecelle'nin 1150. Maddesi, bir binanın katlar halinde paylaşılmasına ve her bir katın ayrı bir mülkiyet konusu olmasına imkân tanımaktaydı¹⁸. Mecelle'nin 1192. Maddesinde ise, kat malikinin diğer kat malikine zarar vermemekle yükümlü olduğu düzenlenmişken; 1193. maddesinde ise kat maliklerinin müşterek yapıdan yaralanma hakkı olduğu belirtilmiştir¹⁹²⁰.

Eski hukukta benimsenen kat mülkiyeti hukuku Türkiye'nin kuruluş yıllarında benimsenmemiştir²¹. “Üst arza tabidir” kuralı ve belirlilik ilkesi doğrultusunda, eMK'da

¹⁶ **Medeni Kanun.** (2001). T.C. Resmî Gazete. 24607. 8 Aralık 2001.

¹⁷ Reisoglu, S. (1963). Kat Mülkiyetinde Yeni Gelişmeler. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi. C.18, S.1, s. 265-299; Reisoglu, S. (1966). Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı. Ankara: Sevinç Basımevi. s. 17 vd.; Reisoglu, S. (1963) Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları. Ankara: Sevinç Basımevi. s. 2,3; Göknar, Hikmet. (1996). Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu. Ankara: Sevinç Basımevi. s. 25; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, 25; Ürem, M. (2022). Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular. İstanbul: On İki Levha Yayınları. s. 3 vd.

¹⁸ Mecelle m. 1150: “İki kişi beyninde müşterek bir hanenin fevkanisi (üst katı) birine ve tahtânisi (alt katı) diğerine itâ olunmak üzere kısmeti murad olundukta gerek fevkan'ı gerek tahtâni takvim olunarak kıymet itibariyle taksim olunur.” şeklindeki hüküm ve detaylı bilgi için “Mardin E. (1948). Kat Mülkiyeti. İstanbul: İstanbul Üniversitesi. s. 23; Oğuzman, M., K. (1958). Onüçüncü Rapor Kat Mülkiyeti. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi. S. 1958/2, s. 307-314; Oğuzman, M., K. (1958). Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları. s. 98.” bakılabilir.

¹⁹ Mecelle m. 1193: “Fevkani ile tahtaninin sokak kapısı bir olduğu halde ikisinin sahipleri o kapıyı müştereken istismal eder. Ahadü hüma aharı duhul ve huruçtan menedemez.” şeklindeki hüküm ve detaylı bilgi için “Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, s. 99, dn. 5.” bakılabilir.

²⁰ Mecelle m. 1194: “Kim ki bir yere malik olursa mafevkine -üstüne- ve mâtahtına -altına- dahi malik olur.” şeklindeki hüküm ve detaylı bilgi için “Mardin, **a.g.e.**, s. 17.” bakılabilir.

²¹ Eski hukukumuzdaki durum hakkında detaylı bilgi için “Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, s. 97 vd.” bakılabilir.

bir arazi üzerinde yer alan anayapının bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı mülkiyet hakkına konu olması yasaklanmıştı (eMK m. 619, 644, 652/II). Ancak, eski hukukumuzdaki durum ile intibak sağlanması amacıyla 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'un²² 39. maddesiyle²³ Medeni Kanun hükümleri doğrultusunda tapu siciline tescili mümkün olmayan aynı hakların (bir evin bir katının mülkiyeti) tescil edilmeyip sadece ve gerektiği derecede işaret edileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla eski hukukumuzdan intikal eden kat mülkiyetinin arazi niteliğindeki taşınmazın tapu sicilindeki sayfasının beyanlar sütununa yazılacağı kabul edilmişti²⁴.

1950'li yıllarda Türkiye'de nüfusun, göçün ve ihtiyaçların artmasıyla birlikte şehirleşme hız kazanarak konut ihtiyacı önemli bir sorun haline gelmiş ve kat mülkiyeti kurumu tekrar gündeme gelmiştir²⁵. Kat mülkiyeti hukukuna ilişkin ihtiyaçların artması ile 1951 yılında dönemin Cumhurbaşkanı Celal Bayar, meclis açılışı konuşmasında *“Bu vesile ile mesken mefhumunun yalnız münferit evlere inhisar ettirilmeyerek, vatandaşların ihtiyaçları kadar şehirlerimizin istikbali bakımından da büyük ehemmiyet arz eden kat mülkiyeti mevzuunun dikkatle ele alınması lâzım geldiğine işaret etmek isterim.”*²⁶ şeklindeki beyanıyla kat mülkiyeti alanında çalışmalar yapılması gerektiğinin önemli olduğunu vurgulamıştır. Celal Bayar'ın konuşmasının ardından hükümet, kat mülkiyeti ile ilgili yasal düzenlemeler üzerinde çalışmaya başlamıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girmeden önce, kat mülkiyeti hukukuna ilişkin ihtiyaçlar, Tapu Kanunu'nun²⁷ 26. maddesinde 1954 yılında yapılan bir değişiklik²⁸

²² **Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun.** (1926). Resmi Ceride ile Neşir ve İlân. 402. 19 Haziran 1926.

²³ 864 sayılı Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'un 39. maddesi: “Kanunu medeninın gayrimenkul sicillerine dair olan kaidelerine göre tesisleri artık kabil olmayan aynı haklar [Bir evin bir katının mülkiyeti, gayrin arazisi üzerindeki ağaçların mülkiyeti ilâh] tescil edilmeyip sadece ve lüzumu derecesinde işaret'olunmakla iktifa olunur.”.

²⁴ Çağa T. (1952). “Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler”. Adalet Dergisi. 1952/5. s. 587-604; Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, s. 100, dn.1; Ürem, **a.g.e.** s. 5.

²⁵ Hatemi, H./Serozan R./ Arpacı, A. (1991). Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi. s. 155; Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s. 1; Arpacı, A. (1984). Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, Bedir Yayınevi, s.1; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.18; Oğuzman, Onüçüncü Rapor, s. 308; Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, s. 10.

²⁶ TBMM, Tarihe Düşen Notlar 1, Yasama Yılı Açılışlarında Cumhurbaşkanlarının Konuşmaları. (2011). Erişim Tarihi:06/06/2024. <https://cdn.tbmm.gov.tr> adresinden alındı.

²⁷ **Tapu Kanunu.** (1934). T.C. Resmî Gazete. 2892. 22 Aralık 1934.

²⁸ Tapu Kanunu'nun m. 26 (Değişik: 6/1/1954-6217/1 md.) hükmü: “Mülkiyete, mülkiyetin gayrı aynı haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında

karşılanmaya çalışılıyordu. Bu dönemde, mülkiyetin paylı mülkiyet-irtifak hakkı²⁹ formülüyle çözülmesi hedeflenmişti. Bu yöntemle, paydaşlardan biri lehine binanın bir katından veya bir bölümünden bağımsız olarak yararlanmayı sağlamak amacıyla TMK 753 hükmüne dayanarak irtifak hakları kurulmuş ve ayrıca 6217 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 26. maddesi değiştirilerek paylı mülkiyet-irtifak sistemine ilişkin yasal bir düzenleme getirmek amaçlanmıştı³⁰. Ancak, bu çözüm pratikte birçok zorluk ve hukuki belirsizlik yarattı³¹.

Tapu Kanunu Madde 26 (Değişik: 6/1/1954-6217/1 md.) hükmü ile getirilen düzenleme, mülkiyetin gayrimenkul üzerindeki belirli bir kat veya daire gibi bağımsız bölümler üzerinden irtifak hakkı tesis edilmesine olanak tanıyordu. Bu hükme göre, bir gayrimenkul üzerinde mevcut ya da inşa edilecek bir anayapının belirli bir katından veya bağımsız bölümünden münhasıran faydalanma hakkı, eMK m. 753 hükmü (TMK m. 838) uyarınca irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil ediliyordu. Bu formül, kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamaya yönelik bir çözüm olarak geliştirilmişti.

Ancak, bu formülün uygulanması, hukuki karmaşıklıklar yaratmıştır. Paylı mülkiyet ve irtifak haklarının bir araya getirilmesi suretiyle oluşturulan bu sistem, taşınmaz mülkiyeti ilişkilerinde pratik zorluklara yol açmıştır. Örneğin, bir binada yaşayan farklı kat maliklerinin haklarının ve sorumluluklarının net bir şekilde belirlenmesi güçtü ve bu durum uygulamada birçok anlaşmazlığa neden olmuştur.

bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimalle elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753. maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir".

²⁹ Oğuzman, Onüçüncü Rapor, s.312; Reisoğlu, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi, s. 11 vd.; Oğuzman/Seliçi /Oktay Özdemir, **a.g.e.** N.2077; Genç Arıkan **a.g.e.** s. 27-28.

³⁰ Oğuzman, M. K. (1954). "6217 Sayılı Kanun'la Kat Mülkiyeti Kabul Edilmiş midir? Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde Yapılan Değişikliğin Tahlili". İBD. s. 3-19, s.3 vd; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 5.

³¹ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 51. maddesinin 1. fıkrası, bu tür irtifakların tasfiyesine yönelik bir hüküm getirmiştir. Ancak, bu düzenlemeye rağmen, günümüzde hala varlığını sürdüren ve 2 Ocak 1971 tarihine kadar kat mülkiyetine geçilmemiş olan irtifak ilişkileri, TMK m. 1026 hükmü gereğince, hukuki değerini kendiliğinden (ipso iure) yitirmiştir. Özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında, bu tür irtifaklara dayalı sorunların, tapu dairesine verilecek bir dilekçeyle çözülebileceğini hatırlatmak isteriz. Bu konuda ayrıntılı bilgi için "Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.78" bakılabilir.

Kanuni düzenlemenin ihtiyaçları karşılayamaması nedeniyle, 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe giren³² 634 sayılı Kanun ile kat mülkiyeti ilk kez düzenlenmiştir. Böylece, kat mülkiyeti KMK m.3/I hükmünde ifade edildiği üzere “*arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet*” belirtilmiştir. Kanunun yayımından sonra, Türkiye'deki toplu yapıların artması ve konutların yönetimindeki ihtiyaçların değişmesi sebebiyle zaman içinde birçok değişiklik yapılmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplumsal ihtiyaçlar ve hukuki gereklilikler doğrultusunda sürekli olarak güncellenerek, konut yönetimindeki düzenlemelerin daha etkin ve güncel hale getirildiği yapılan kanun değişiklikleri ile görülmektedir. Önemli değişiklikler şu şekildedir: 13/04/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanun³³ ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen ek madde 3 hükmü, klasik kat mülkiyeti sistemine "yatay kat mülkiyeti" adıyla anılan yeni bir yaklaşımı eklemiştir. Bunu takiben, 05/02/1992 tarihli ve 3770 sayılı Kanun³⁴ ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. maddesine ilave fıkralar eklenerek mevcut düzenlemeler genişletilmiştir. Ancak, bu değişikliklerin de yetersiz kalması üzerine, 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla³⁵ kapsamlı bir değişiklik gerçekleştirilmiş ve toplu yapılara yönelik özel hükümlere yer verilmiştir. 23/06/2009 tarihli ve 5912 sayılı Kanun³⁶ ile toplu yapılara dair maddelerde ek düzenlemeler yapılmış, son olarak 15/02/2018 tarihli ve 7099 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10, 12 ve 14. maddelerinde yapılan değişikliklerle kat mülkiyeti ve kat irtifakı oluşturulmasına ilişkin yeni hükümler getirilmiştir. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanunu, bugünkü yapısını kazanmıştır.

Özellikle 1965 yılında kalan hükümleriyle bir parselde ortalama yirmi dört bağımsız bölümün bulunduğu yapılaşmalarla ilgili getirilen hükümler, her ne kadar birçok defa değiştirilmiş ve yeni hükümler eklenmiş olsa da günümüz koşullarında yetersiz kalmaktadır. Günümüzde, bir parselde binlerce bağımsız bölümün bulunduğu, hatta ilçe

³² Kat Mülkiyeti Kanunu, yayımlandıktan altı ay sonra (02/01/1966 tarihinde) yürürlüğe girmiştir.

³³ 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun. (1983). T.C. Resmî Gazete. 18018. 14 Nisan 1983.

³⁴ Kat Mülkiyeti Kanununun Bir Maddesinde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Kabulü Hakkında Kanun. (1992). T.C. Resmî Gazete. 21139. 11 Şubat 1992.

³⁵ **Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.** (2007). T.C. Resmî Gazete. 26714. 28 Kasım 2007.

³⁶ **Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.** (2009). T.C. Resmî Gazete. 27281. 7 Temmuz 2019.

nüfuslarını aşan yoğunlukta yerleşimlerin ortaya çıktığını gözlemlemekteyiz. Çalışmamızda, gelecekte yapılacak olası bir Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliğinde kanuni düzenleme açısından olması lazım gelen yönüyle (de lege feranda) göz önüne alınması gereken önerilere de yer vermeye çalışacağız.

Sonuç olarak, Türk Hukuk sisteminde Tapu Kanunu'nun 26. maddesine dayalı olarak uygulanan sistemin sorunlar yaratması, bağımsız bir Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hazırlanmasına zemin hazırlamıştır. Bu süreçte, paylı mülkiyet kavramının kullanılmasının yarattığı sorunlar göz önüne alınarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "*ortak mülkiyet/adi mülkiyet/müşterek mülkiyet*" terimleri kullanıldı ve bu terimler üzerinden bir mülkiyet sistemi inşa edilmiştir. Nihayetinde, 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanunu, Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve kat mülkiyeti ilişkilerini düzenleyen temel hukuki çerçeveyi oluşturmuş olup kat mülkiyetine ilişkin sorunların çözümünde kalıcı bir adım atılmıştır. Ortaya çıkan ihtiyaç sonucu yasa koyucu, 23/6/1965 kabul tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu' nu düzenleyerek sui generis (kendine özgü) özel bir mülkiyet türü oluşturmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabulü ile birlikte paylı mülkiyet-irtifak sistemi son bulmuş olup KMK m. 50 hükmü uyarınca da bu tür irtifakların kurulması yasaklanmıştır. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulan irtifakların, 02.01.1971 tarihine kadar kat mülkiyetine dönüştürülmesi gerektiği; bu dönüşüm yapılmadığı takdirde, irtifakların sona ereceği ve yalnızca paylı mülkiyetin devam edeceği düzenlenmiştir³⁷. Halihazırda, tapu kütüğünde eMK m. 753'e dayanarak kurulmuş bu tür irtifak hakları tespit edildiğinde, bu kayıtlar yolsuz tescil hükmünde olduğundan terkin edilmeleri gerekmektedir³⁸.

2.2 Kat Mülkiyeti Kavramı

Taşınmaz mülkiyeti açısından bileşik eşya kavramı, arazi ve üzerindeki yapıların hukuki statüsünü belirlemek için kritik öneme sahiptir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda geçen anagayrimenkul kavramı ise bileşik eşya olarak karşımıza çıkmaktadır³⁹.

³⁷ Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2) s. 42; Kutlu Doğan N, (2022). "*Toplu Yapılarda Yönetim Planı*", Doktora Tezi, Kocaeli Üniversitesi. s.6.

³⁸Kutlu Doğan N, **a.g.e.** (2022), s. 6; Özmen S., E./Hamamcıoğlu Vardar, G. (2015). Kat İrtifakı, İstanbul:On İki Levha Yayınları. s. 11-12.

³⁹ Bileşik eşyaya ilişkin açıklamalar için "1. Bölüm, 1.5.3. Başlık ve 8-9-10. dn" bakılabilir.

TMK m. 684/I.f. hükmü⁴⁰ uyarınca, araziye malik olan kişi/kişiler arazinin üstündeki yapının da maliki olarak kabul edilmektedir. Bileşik eşyalar üzerinde kural olarak tek bir mülkiyet hakkı bulunur. Bu, arazinin ve üzerindeki yapıların aynı kişi veya kişilerin mülkiyetinde olduğu anlamına gelir. Kanun koyucu, asıl şey üzerinde bir kişinin, bütünleyici parça üzerinde başka bir kişinin mülkiyet hakkını kabul etmemiştir. Bu, taşınmaz mülkiyetinde bütünlüğü ve mülkiyet haklarının netliğini sağlamayı amaçlamaktadır.

Eşya hukukunun temel ilkelerinden biri olan belirlilik (muayyenlik) ilkesi, aynı hakların ancak belirli, münferit bir eşya üzerinde tesis edilebileceğini öngörmektedir⁴¹. Bu ilke uyarınca, yalnızca hukuken sınırlı ve belirgin maddi varlıklar aynı hakka konu olabilir. Ayrıca, bir eşya üzerinde bulunan aynı hak, o eşyanın bütünleyici parçalarını da kapsar. Bu nedenle, bütünleyici parçalar bağımsızlıklarını yitirmedikçe, ayrı bir aynı hak konusu olamazlar⁴². Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu, TMK m. 704 hükmü⁴³ ile eMK m. 682 hükmünde yer almayan yeni bir düzenleme getirmiştir. Bu hükümde, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin ayrı bir taşınmaz mülkiyeti konusu olduğu açıkça belirtilmiş ve tartışmaya yer bırakmayacak şekilde kesin bir hükümle vurgulanmıştır.

Kat mülkiyeti hukukunun kuralları gereği, bir taşınmazın (anagayrimenkulün) bütünleyici parçası niteliğindeki kat, daire gibi bağımsız bölümler üzerinde ayrı ayrı mülkiyet hakkı oluşturulabilir. Bu durum, taşınmazın bütünlüğünü korurken, her bir bağımsız bölüm üzerinde farklı maliklere ait mülkiyet haklarının tanınmasını mümkün kılar. Arazi mülkiyeti, bağımsız ve sürekli hakların yanı sıra kat mülkiyetine tabi olan bağımsız bölümlerin de temelini oluşturur. Bu hakların süresi sona erdiğinde ya da arazi üzerindeki yapı ortadan kalktığında, mülkiyet hakkı arazi üzerinde kalmaya devam eder.

⁴⁰ TMK m. 684/I.f.: “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur”. Ayrıntılı bilgi için “Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.** s. 284, N. 1154 vd.” bakılabilir.

⁴¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.** s. 26, N. 120; Akipek J./Akıntürk T./Ateş D. (2018). Eşya Hukuku. İstanbul: Beta Yayınları. s. 95; Sirmen **a.g.e.**, s. 32; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 34.

⁴² Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir, **a.g.e.** s. 26, N. 121.

⁴³ TMK m. 704: “Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: 1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler”.

KMK m. 1 hükmü⁴⁴ ve KMK m. 3/I.f. hükmü⁴⁵ hükümleri incelendiğinde de eşya hukukunun belirlilik ilkesinden, pratik yaşamın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir sapma yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum, hukuk sisteminin günlük yaşamda ortaya çıkan ihtiyaçlara uyum sağlama çabasının bir sonucu olarak değerlendirilebilir.

2.3 Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce, Türk hukuk doktrininde kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusunda derin tartışmalar yaşanmış ve bu mesele, geniş bir tartışma alanı olarak karşımıza çıkmıştır. Söz konusu tartışmalar, günümüzde de önemini korumakta ve akademik çalışmaların temel inceleme konularından biri olmaya devam etmektedir. Aşağıda, kat mülkiyetinin hukuki niteliğine ilişkin doktrinde ileri sürülen farklı görüşler, özet bir şekilde ele alınacaktır.

2.3.1 Eşyaya bağlı bir mülkiyet türü olduğu görüşü

Türk hukukunda, öğretideki bir görüşe⁴⁶ göre, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri dikkate alındığında, kat mülkiyetinin esasının arsa payı değil, bağımsız bölümler üzerine kurulu eşyaya bağlı özel bir mülkiyet türü⁴⁷ olduğu savunulmaktadır. Bu görüş, KMK m. 2/a'da yer alan "*kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır*" ifadesine dayanmaktadır. Ayrıca, KMK m. 1'de mülkiyet hakkının bağımsız bölümler üzerinde

⁴⁴ KMK m. 1: "Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir".

⁴⁵ KMK m. 3/I.f.: "Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir".

⁴⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, N. 2091; Akipek/Akıntürk/Ateş, **a.g.e.**, s. 418-419; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 31-32; Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s. 8-9; Eren F. (2016). Mülkiyet Hukuku. Ankara: Yetkin Yayınları. s. 14; Esener, T./ Güven K. (2019). Eşya Hukuku. Yetkin Yayınları. s. 267; Aybay A./ Hatemi H. (2014). Eşya Hukuku. İstanbul: Vedat Kitapçılık. s. 222; Gürsoy T., K./Eren F./ Cansel E., (1984). Türk Eşya Hukuku. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları. s. 444; Aksan Nar Ş. (2015). Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim. Ankara: Seçkin Yayıncılık. s. 23-24. Erman H. (2018) Eşya Hukuku Dersleri. İstanbul: Der Yayınları. s. 137; Germeç M. E. (2024). Kat Mülkiyeti Hukuku. Ankara: Seçkin Yayıncılık. s. 60; Arslan İ./Kırmızı M. (2012). Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi. Ankara: Bilge Yayınevi. s. 49; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 35.

⁴⁷ Öğretide her ne kadar eşyaya bağlı mülkiyet olarak terminoloji kullanılmaktaysa da bu tarz bir mülkiyet ancak taşınmaza bağlı şekilde oluşturulmaktadır. Taşınırlara bağlı bir eşyaya bağlı mülkiyet kavramı olmadığından "taşınmaza bağlı mülkiyet" olarak kullanılması önerilmektedir. Bu konuda detaylı bilgi için "Yılmaz Z. (2023). "*Taşınmaza Bağlı Mülkiyet*". Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü" bakılabilir.

tesis edildiği belirtilmiş; KMK m. 5'te ise bağımsız bölümün devredilmesi hâlinde arsa payının da bu devirle birlikte geçtiği, ancak arsa payının bağımsız bölümden ayrı olarak devredilemeyeceği ve sınırlı aynı haklarla kayıtlanamayacağı düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, KMK m. 13'te yer alan hüküm uyarınca, kat mülkiyeti kütüğünde, "*kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm*", "*bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları*" gösterilerek tescil edilmektedir. Bu görüş çerçevesinde, ilgili düzenlemeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, kat mülkiyeti kütüğünde taşınmaz olarak kaydedilenin bağımsız bölüm olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Öğretide ileri sürülen bu görüşe göre, kat mülkiyeti yalnızca bağımsız bölümleri değil, aynı zamanda arsa payı ve ortak alanlardaki mülkiyet hakkını da içeren kendine özgü bir mülkiyet türüdür. Bu görüş, KMK m. 3/f.1 hükmüne dayanarak, kat mülkiyetinin arsa payı ve ortak alanlarla sıkı bir bağlantı içinde olduğu sonucuna ulaşmaktadır. Bu bağlantı, kat mülkiyetinin yalnızca bağımsız bölümlere indirgenemeyeceğini, aksine bir bütün olarak ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır⁴⁸.

Kanunda yer alan "kat" terimi, ilk bakışta mülkiyet hakkının yalnızca bir yapının katları üzerinde kurulabileceği izlenimini verse de bu görüş çerçevesinde bağımsız bölüm kavramının daha geniş bir anlam taşıdığı vurgulanmaktadır. Bağımsız bölümler, yalnızca kat ya da daire gibi alanlarla sınırlı kalmamakta; iş yeri veya farklı nitelikteki yapılar da bağımsız bölüm kapsamında değerlendirilebilmektedir⁴⁹.

⁴⁸ Öğretide kat mülkiyetinin taşınmaza (eşyaya) bağlı mülkiyet türü olduğunu savunan yazarlar, kat mülkiyeti kavramını iki farklı anlamda ele alınmaktadır: dar anlamda ve geniş anlamda kat mülkiyeti. Dar anlamda kat mülkiyeti, paydaşların bağımsız bölümler üzerinde sahip oldukları, tamamen bağımsız ve münhasır mülkiyet hakkını ifade etmektedir. Bu bağlamda, KMK m. 1/f.1 ve KMK m. 2/a hükümlerinde yer alan "kat mülkiyeti" ifadesi, dar anlamıyla bu özel mülkiyet hakkını tanımlamaktadır. Öte yandan, geniş anlamıyla kat mülkiyeti, yalnızca bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkını değil, aynı zamanda kat maliklerinin eklentiler üzerindeki haklarını ve arsa ile ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet haklarını da kapsamaktadır. Bu görüşe göre, KMK m. 3/f.1 hükmünde bahsedilen kat mülkiyeti, geniş anlamda bir mülkiyet sistemini ifade etmekte olup, taşınmazın farklı unsurlarını bütüncül bir yapıda bir araya getiren hukuki bir kavramdır. Detaylı bilgi için "Akipek/Akıntürk/Ateş, **a.g.e.**, s. 419; Akipek J. (1966). Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti. Ankara: ABD. C. 23. S. 3. S. 476-478; Genç Arıdemir, s. 36" bakılabilir.

⁴⁹ Gürsoy/Eren/Cansel, **a.g.e.**, s. 445; Genç Arıdemir, s. 36; Öktem Çevik S. (2022). Eşya Hukukunun Temel İlkeleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Uyarınca Arsa Payının Düzeltilmesi. İstanbul: On iki Levha Yayınları. 10.

Sonuç olarak, bu görüş doğrultusunda; kat mülkiyeti, öğretide eşya hukukuna hâkim olan belirlilik ilkesine getirilmiş bir istisna olarak değerlendirilmekte olup yalnızca bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını değil, aynı zamanda arsa payı ve ortak alanlarla bütünleşmiş özel bir mülkiyet türü olduğu savunulmaktadır.

2.3.2 Katlarda yerleşmiş kendine özgü bir egemenlik hakkı olduğu görüşü

Türk hukukunda savunulan bir diğer görüşe göre⁵⁰, kat mülkiyetinin temelini, katlarda bireysel kullanım hakkı sağlayan mülkiyet payı oluşturmaktadır⁵¹. Bu yaklaşıma göre, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet, yerleşmiş ve kendine özgü bir egemenlik hakkı olarak değerlendirilmekte ve asıl olanın paylı mülkiyet payı olduğu savunulmaktadır.

Bu görüş, özellikle kanunun gerekçesinde yer alan açıklamalara dayandırılmaktadır. Kanunun gerekçesinde, kat mülkiyetinin bir "boşluk mülkiyeti" olduğu, kat malikinin ise bu boşluğun maliki sıfatıyla kendisine ait iç boşluktan yararlanma hakkına sahip olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca, KMK m. 5/f.1 ve KMK m. 3'te yer alan, bağımsız bölümün devri hâlinde arsa payının da kendiliğinden devredileceği ve kat mülkiyetini sınırlandıran hakların arsa payını da aynı şekilde etkileyeceği yönündeki hükümler, bu görüşün yasal dayanaklarını oluşturmaktadır⁵².

Bu görüşe göre, KMK m. 3./1.f. hükmünde yer alan "*özel bir mülkiyettir*" ifadesi, paydaşların kendilerine tahsis edilen katlarda sahip oldukları ve bu alanlarda yalnızca kendilerinin yararlanabileceği, kendine özgü (sui generis) bir egemenlik hakkını ifade eder. Bu anlayış, paylı mülkiyetin özel bir biçimi olarak değerlendirilebilir, zira paydaşlar belirli alanlarda tek başlarına kullanım ve yararlanma hakkına sahiptir⁵³.

Bu görüşe göre; kat malikleri, esasında paylı mülkiyet ilişkisinin paydaşlarıdır ve bağımsız bölümlerden yararlanma hakkını, bu mülkiyet payına tanınan özel bir içerik

⁵⁰ Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri II, s. 110 vd; Sungurbey, İ. (1968). Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları. İstanbul: İÜMHAD. C.1. S.2. s. 151; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 61. vd.; Şengül M. (2011). Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul: On İki Levha Yayınları. s. 37. Karahasan R. (2008). Kat Mülkiyeti Hukuku. Ankara: Arıkan Yayıncılık. C.I-II. s.987; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.37.

⁵¹ Yargıtay da bir kararında bu görüşe katılmıştır. YHGK, 13/10/1975, E. 1975/13108, K. 1976/2617, ABD: Y.1977, S.1, s. 128 vd.; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 37, dn. 110.

⁵² Sungurbey, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, s. 153; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.37.

⁵³ Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri II, s. 115.

sayesinde kazanmaktadırlar. Bu yaklaşıma göre, Kanun'da geçen "kat mülkiyeti" ve "kat maliki" gibi terimler, maliklerin psikolojik anlamda yararlanma hakkını tatmin etmeye yönelik olarak kullanılmıştır⁵⁴. Sonuç olarak, bu görüş çerçevesinde, bağımsız bölümler veya katlar üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkının bulunmadığı, tüm sistemin paylı mülkiyet çerçevesinde değerlendirildiği ileri sürülmektedir⁵⁵.

2.3.3 Kanaatimiz

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusundaki tartışmalar incelendiğinde, "*kat mülkiyetinin, katlarda yerleşmiş ve kendine özgü bir egemenlik hakkı olduğu*" yönündeki ikinci görüşün Medeni Kanun ilkelerince daha uyumlu olduğu kanaatindeyiz. Biz de kat mülkiyetinin, paylı mülkiyet payı temel alınarak oluşturulduğu görüşünü benimsemekteyiz. Bunun nedeni, kat mülkiyetinin geçici bir yapı olmasıdır; zira bu sistem, yapıların varlığına bağlı olarak geçerlilik kazanır. Esas ve kalıcı olan ise arazi mülkiyetidir. Tapu kütüğünde "arsa payı" olarak tanımlanan ve ayrı bir sayfada gösterilen bu hak, gerçekte paylı mülkiyetin bir payını ifade eder. Bu pay, bağımsız bölümler üzerinde özel bir egemenlik hakkı tanımaktadır. Ayrıca, kanunda "ortak mülkiyet" olarak geçen kavram, arazi ve ortak alanlar üzerindeki paylı mülkiyeti kapsamaktadır⁵⁶.

Kat mülkiyeti ilişkisi bugünkü tabirle "paylı mülkiyet" olmaksızın gerçekleşmez. Hatalı terim seçimi dikkate alınmayacak olursa bu tercih isabetli olup MK 688/I. fıkranın "*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*" şeklindeki hükmü bize yol göstermektedir: Paydaşlar arasında ne eşyanın ne de üzerindeki mülkiyet hakkının maddi olarak bölünmemektedir. Bunu kat mülkiyetine uyarladığımızda, kat mülkiyetine konu olan arazinin, bağımsız bölümlerin dışında kalan tüm ortak yer ve tesislerde kullanma ve yararlanma konusunda zilyetlik sağladığı anlaşılır. Bu nedenlerle, kat mülkiyeti rejiminin temelinde paylı mülkiyetin

⁵⁴ Sungurbey, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları, s. 154-155; Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 5.

⁵⁵ Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri II, s. 117; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.38.

⁵⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan "ortak malik (KMK m. 2/b), ortak mülkiyet payı (KMK m. 2/d)" terimleri eşya hukuku prensipleri ile uyumlu değildir. Aslında burada kastedilen paylı mülkiyet ilişkisine dayalı olarak paydaşlar/ortaklar ve elbirliği/paylı mülkiyettir. Bu konu hakkında eleştiriler için "Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s. 4; Özmen/Kır, s. 5; Genç Arıdemir, s. 41, dn. 120." bakılabilir.

bulunduğu ve bağımsız bölümler üzerindeki egemenlik hakkının, bu paylı mülkiyet sisteminin özel bir düzenlemesi niteliğinde olduğu sonucuna varılabilir.

2.4 Kat Malikleri Birliği

Bir arada yaşaması zorunlu olan kişilerin uyması gereken kurallar, kat mülkiyetinin oluşumu ile doğan ihtiyaçlar doğrultusunda hukukun ilgi alanına girmiştir. Hukuk düzeni, çeşitli sebeplerle bir araya gelen tesadüfi birlik⁵⁷ ilişkilerine dahi hüküm ve sonuçlar bağlamıştır. Kat malikleri birliğinde ise karşımızda tüzel kişilik sahibi olmayan Türk Medeni Kanunu hükümlerine tâbi, temelinde paylı mülkiyet ilişkisi bulunan bir birlik ilişkisi bulunmaktadır⁵⁸. Ancak, kanun koyucu doğan ihtiyaçlar doğrultusunda “kat malikleri birliği”nin hak ve yükümlülüklerini kanunda düzenlememiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda “kat malikleri birliği” terimi de kullanılmamaktadır. Fakat öğretilde, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çeşitli hükümlerinde⁵⁹ yer alan “*bütün kat malikleri*” ifadesi ile “kat malikleri birliği”nden bahsedildiği savunulmaktadır⁶⁰.

Kat malikleri birliği, kat mülkiyetine konu anagayrimenkuldeki bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kat maliklerinin oluşturduğu topluluğu ifade eder. Kat mülkiyetinin tesisi ile birlikte (bir anagayrimenkulde tek kişi kat malikin bulunduğu durumlar hariç olmak üzere) kat mülkiyetinin temelinde yatan paylı mülkiyet birliği

⁵⁷ Tesadüfi birlik, iki veya daha fazla kişinin istem dışı ve geçici olarak belirli bir olay veya durum nedeniyle bir araya gelmesi durumunu ifade eder. Bu kişilerin önceden bir anlaşması veya ortak iradesi bulunmamakla birlikte, belirli bir hukuki durumdan kaynaklanan ortak menfaatler veya sorumluluklar nedeniyle geçici olarak bir birlik oluştururlar. Örneğin, bir trafik kazasında, kazaya karışan sürücüler arasında bir tesadüfi birlik oluşur. Bu birlik, kazanın sonuçlarından doğan sorumlulukların paylaşılmasını gerektirir. Hukuk düzeni, bu tür tesadüfi birliklerin eylemlerine, taraflar arasında önceden bir anlaşma olmasa bile, hukuki sonuçlar bağlayarak sorumlulukların yerine getirilmesini sağlar. Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 232. Yazarlar, “*Diğer insanlarla birlikte yaşamak zorunda olan insanın bu kaçınılmaz birlikteliği hukukun ilgisi dışında kalmazdı. Bir futbol maçında bir araya gelen seyircilerin taşkın hareketleri karşısında maçı tatil müeyyidesi gibi tesadüfi birliklerin davranışlarına dahi hukuki sonuç bağlayan hukuk düzeni, çeşitli kademelerde birlik ilişkileri yaratmış bulunmaktadır. Kat irtifakı ile ilgili olarak, aile birliğinde olduğu gibi tüzel kişilik olmasa da Türk Medenî Kanunu’nun değişik hükümlerine tabi olan bir birlik karşısında olduğumuz açıktır. İşte bu bağlamda, konumuz açısından ilk basamağı oluşturan paylı mülkiyet birliği de tüzel kişilik olarak ifade edilmemiş yaygın bir hukuki kurum olarak ortaya çıkmaktadır.*” şeklindeki ifadeyle tesadüfi birlik kavramını tanımlamıştır.

⁵⁸ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 78 ve s. 175; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 139.

⁵⁹ “*Bütün kat malikleri*” ifadesi için “KMK m. 19, 28, 29, 32, 38, 43, 45, 46, 47, 48, 70, 72” hükümlerine bakılabilir.

⁶⁰ Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim s.81.; Özmen, E. S. (1997). Kat İrtifakı. Ankara: Yaklaşım Yayınları. s. 221; Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 44.

kendiliğinden (ipso iure) kat malikleri birliğine vücut vermektedir⁶¹. Kat malikleri kurulu ise kat malikleri birliğinden farklı bir kavram olup kat maliklerinin belirli gün ve yerde fiziken toplanması halinde oluşan kuruldur⁶².

Kat malikleri birliği, tüzel kişiliği olmayan bir oluşumdur ve ortak bir konu üzerinde hak sahibi olan, bu hakkı kullanma ve yönetme sorumluluğunu birlikte üstlenen kişileri ifade eder. Tüzel kişiliğe sahip olmayan bu hukuki oluşum, süje birlikteliğine dayalı olarak hak ve borç sahibi olabilir, dava açabilir ve davalı olabilir. Bir kişinin, birliği bağlayıcı bir karar alabilmesi için açması gereken davada, diğer tüm kat maliklerini de davalı olarak göstermesi gerektiği zorunluluğu, konunun önemini daha açık bir şekilde ortaya koymaktadır.

Kat mülkiyeti Kanunu'nda "*kat malikleri birliği*" kavramına yer verilmemiş olması maalesef bir eksikliktir. Bu kavramın öneminin içtihatlarda kavranmamış olması ciddi sıkıntılara vücut vermektedir. Çalışmamızda, bu kavramın kanunda yer alması gerektiğini savunmaktayız.

2.4.1 Kat malikleri birliğinin özellikleri

2.4.1.1 Amacı

Kat Malikleri Birliği, kat mülkiyetine tabi bir yapıdaki tüm kat maliklerinin ortak menfaatlerini korumak ve yönetimle ilgili kararları alan kişi topluluğudur⁶³. Bu birliğin temel amacı, kat mülkiyeti oluşumunun karar organı olarak hareket ederek anagayrimenkulün korunması, yönetimini sağlamak ve bu kapsamda ortak alanların etkin bir şekilde yönetilmesini ve bakımının sağlanmasını organize etmek, ortak giderlerin adil bir şekilde paylaşımını gerçekleştirmek ve yapı içerisindeki sorunları çözmektir. Örneğin, anayapı (apartman, bina) içinde yapılan genel temizlik işleri, bakım onarım faaliyetleri veya ortak alanlarda meydana gelen sorunların çözümü gibi konular, kat malikleri birliği

⁶¹ Aynı şekilde, doğrudan kat irtifakı kurulması durumunda, bu oluşum "kat irtifakı birliği" olarak adlandırılacaktır. Kat irtifakı birliği kavramı hakkında için "Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 232 vd." bakılabilir.

⁶² Kat malikleri birliği ile kat malikleri kurulu farkı için "2.5. başlığına" bakılabilir.

⁶³ 2.2. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği, başlığı altında izah ettiğimiz üzere kat malikleri birliği kavramı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kullanılmamaktadır. Ancak, Özmen ve Arpacı'nın görüşlerine katılarak, tüm kat maliklerinin, kat malikleri birliğini oluşturduğunu savunarak görüşlerimizi açıklamaktayız.

tarafından yönetilir. Birlik, kat maliklerinin ortak yaşam alanlarındaki hak ve yükümlülüklerini düzenleyerek, uyumlu bir yaşam sürdürülmesine katkıda bulunur.

Kat Malikleri Birliği, alacağı kararlarla kat maliklerinin çeşitli hak ve sorumluluklarını da düzenler. Her bir kat maliki, birliğin kararlarına uymakla yükümlüdür ve ortak alanlar üzerindeki kullanım hakları da bu kararlarla belirlenir. Örneğin, bir anayapıda (apartmanda, binada) yangın merdivenlerinin düzenli olarak kontrol edilmesi veya bina dış cephesinin boyanması gibi büyük ölçekli projelerde, kanunda öngörülen çoğunluğun sağlanmış olması halinde birliğin alacağı kararlar doğrultusunda⁶⁴ hareket edilir. Dolayısıyla, kat malikleri birliği, sadece ortak alanların yönetimiyle değil, aynı zamanda kat maliklerinin bireysel haklarının korunması ve tüm malikler arasındaki ilişkilerin düzenlenmesiyle de önemli bir rol oynar.

2.4.1.2 Yetkileri

KMK m. 27 hükmünde yer alan “*Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*” ve KMK m. 32/I hükmünde yer alan “*Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.*” şeklindeki hükümlerde anagayrimenkulün kat malikleri kurulunca yönetileceği düzenlenmiştir⁶⁵. Kat malikleri kurulunun yetkisi olarak kanunda düzenlenen yönetim planı yapılması, bunun değiştirilmesi (KMK m.28/II), anagayrimenkulü sigorta ettirme (KMK m. 21), yenilik ve ilave yapılması konusunda karar alma (KMK m. 42- 43), anagayrimenkule yeni bağımsız bölüm ilavesi konusunda karar alma (KMK m. 44), temlikî tasarruflar (KMK m. 45), yönetici veya yönetim kurulu tayini ve denetlenmesi (KMK m. 34/I ; KMK m. 41/I) gibi işlemleri kat malikleri birliği de gerçekleştirebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda “kat malikleri birliği” kavramının yer almaması nedeniyle “kat malikleri kurulu”nun yetkilerinin düzenlendiği hükümlerin birlik için de uygulanması gerektiğini savunmaktayız. Dolayısıyla, kat malikleri kurulunun yetkisi kapsamında kalan her hukuki işlemi birlik de iradelerinin yer aldığı

⁶⁴ Kanun’da alınacak kararlar için ayrı karar sayıları öngörülmüştür. Örneğin: KMK m. 42; m. 45.

⁶⁵ Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 84 vd.

metni elden ele imza toplayarak karar alabilmektedir. Kat mülkiyeti oluşumunun karar organı olarak anagayrimenkulün kat malikleri birliği tarafından yönetildiği kanaatindeyiz.

2.4.1.3 Tüzel kişilik oluşturmama özelliği

Kat malikleri birliği, Türk hukukunda tüzel kişilik kazanmadan faaliyetlerini sürdürmektedir. TMK m. 28 hükmü uyarınca, gerçek kişiler, sağ ve tam doğmak kaydıyla kişilik kazanır ve bunun için başkaca bir şart gerekmez⁶⁶. Buna karşılık; tüzel kişiler, özel hukuk çerçevesinde, ancak kanunun izin verdiği sınırlar içinde oluşturulabilir⁶⁷. Tüzel kişilik, bir grup insanın veya malvarlığının belirli bir amaç etrafında birleşerek bağımsız bir hukuki varlık oluşturmaya anlamına gelir. Tüzel kişilerde "numerus clausus" ilkesi, yani sınırlı sayı ilkesi geçerlidir. Bu ilke gereği, kanunun öngörmediği tür ve içerikte bir tüzel kişiliği, karar veya sözleşme ile oluşturmak mümkün değildir. Başka bir deyişle, kanun koyucunun tüzel kişi olarak tanımadığı ve düzenlemediği kişi veya mal topluluklarına, irade yoluyla tüzel kişilik kazandırılması mümkün değildir. Kat mülkiyeti tesisi ile kat malikleri arasında tüzel kişilik oluşmamaktadır.

Kat malikleri birliğinde tüzel kişiliklere has amaç ve organlar söz konusu olsa da kat malikleri birliğinde “bağımsız varlık” oluşturma özelliği bulunmamaktadır. Nitekim Yargıtay kararlarında da kat mülkiyeti birliğinin genellikle farkında olunmamasına bağlı olarak yalnızca kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmadığı tekrarlar vurgulanmaktadır⁶⁸. Kat mülkiyeti oluşumunun tüzel kişilik oluşturmama özelliğinin yanlış yorumlamalar yapılması nedeniyle hukuki sorunlara yol açtığı görülmektedir⁶⁹.

⁶⁶ Helvacı S. (2016). Gerçek Kişiler. İstanbul: Legal Yayıncılık. s.27.

⁶⁷ Oğuzman K.M./ Seliçi Ö./Özdemir O. (2024) Kişiler Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi. s. 303 vd. Arpacı, Yönetim s. 82.

⁶⁸ Yargıtay 1. H.D., 29.03.2004, E:2204/3091, K:2004/3556, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 9. H.D., T. 4.10.2022, E. 2022/6523, K. 2022/11090, Erişim Tarihi: 10/12/2024.

⁶⁹ Örneğin, uygulamada kat mülkiyeti oluşumunun tüzel kişiliği olmaması nedeniyle kat mülkiyeti oluşumu adına motorlu taşıt tescili yapılmamaktadır. Ancak, öğretide kat mülkiyeti oluşumlarında motorlu taşıt edinilmesinin mümkün olduğu, bu tescile engel olacak hukuki bir düzenleme bulunmadığı hususu sıklıkla göz ardı edilmektedir. Detaylı bilgi için “Kat mülkiyeti oluşumunun motorlu taşıt edinebileceğine ilişkin detaylı bilgi için bkz: Özmen, E. S./Yılmaz, Z. (2021). Kat Mülkiyeti Oluşumunda Motorlu Taşıt Edinimi Engellerine Dayalı Eleştiriler. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18(2), 613-634.” bakılabilmektedir. Nitekim, Danıştay 15. Dairesi 2013/577 E., 2016/547 K. ve 03.02.2016 tarihli kararda da kat mülkiyeti oluşumu adına motorlu taşıt tescilinin yapılmaması işlemi hukuka aykırı bulunmuştur. Danıştay 15. Daire, 03.02.2016, E. 2013/577, K. 2016/547. İlgili kararda, bir sitenin toplu yapı yönetiminin

Sonuç olarak, kat maliklerinin tamamı temelinde yatan paylı mülkiyet kurumu kat malikleri birliğini oluşturmaktadır. Bu doğrultuda kat malikleri birliği, sūje birlikteliğine dayalı olarak hak ve borç sahibi olabilir, dava açabilir ve davalı olabilir. Ancak, alt başlıklarda detaylı olarak ele alacağımız üzere, kat malikleri kurulunun usul hukuku açısından davacı veya davalı sıfatını taşımayacağını belirtmek önemlidir. Bu durumda, karşımıza çıkan ve hukuki sūje olarak dikkate alınması gereken kavram "kat malikleri birliği" olacaktır.

2.4.1.4 Temelinde paylı mülkiyet ilişkisi bulunması

Kat mülkiyeti Kanunu'nun konuluş amacı (ratio legis/hikmet-i vücudu) tüzel kişiliği olmayan bu birliğin aynı arazide⁷⁰ bulunan bağımsız bölüm maliklerinin arasında borç ilişkilerini düzenlemektir. Borç ilişkisinin konusu, özellikle kat malikinın TMK m. 683 hükmüne göre sahip olduğu mülkiyet hakkı dışında kalan alanlarla ilgilidir. Bu kapsamda, kat maliki, ortak yer ve tesislerin yönetiminden doğan giderlere katılma borcu (verme

tüzel kişiliği olup olmadığı ve bu nedenle belirli işlemleri gerçekleştirme yetkisine sahip olup olmadığı konusunda bir uyumsuzluğu ele alınmaktadır. Davacı, site yönetimi adına tescil talebinde bulunmuş, ancak bu talep, site yönetiminin tüzel kişiliği olmadığı gerekçesiyle reddedilmiştir. Davaya bakan Ankara 14. İdare Mahkemesi, site yönetiminin tüzel kişiliği bulunmasa da kat malikleri kurulu tarafından seçilen yönetici veya yönetim kurulu tarafından temsil edilen bir hukuki varlık olarak belirli hak ve yetkilere sahip olduğunu belirterek, bu reddin hukuka aykırı olduğuna karar vermiştir. Danıştay, temyize konu itirazları incelemiş, ancak mahkemenin kararını hukuka uygun bulmuş ve temyiz talebini reddederek, mahkemenin iptal kararını onamıştır. Danıştay kararının gerekçesi eksik olmasına rağmen, uygulamada noterlerin bu talepleri geri çevirmemesi gerektiği net bir şekilde anlaşılmaktadır. Buna rağmen, noterler birliği tarafından yayımlanan "Araçların Satış, Devir ve Tescil Hizmetlerinin Noterler Tarafından Yürütülmesine İlişkin Usul ve Esaslar" da kat mülkiyeti oluşumlarında tüzel kişilik statüsünün bulunmaması nedeniyle taleplerin reddedilmesi gerektiğini belirten hukuki temelden yoksun olduğu kanaatindeyiz. Kat mülkiyeti oluşumlarının temelini oluşturan paylı mülkiyet ilişkisinin göz ardı edilmesi nedeniyle ve tüzel kişilik bulunmadığı gerekçesiyle kat mülkiyeti oluşumları adına araç tesciline engel olunması hukuken kabul edilemez. Bu durumu somut bir örnekle açıklamak gerekirse, müteveffa büyükbabanın adına kayıtlı olan ve antika değeri taşıyan bir motorlu taşıt aracının, torunlar arasında elbirliği mülkiyeti ya da sonradan paylı mülkiyete dönüşmesi durumunda, tüm ortaklar/paydaşlar adına tescil yapılmasına herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu örnek, söz konusu engellerin hukuki dayanağının olmadığını, tüzel kişiliği bulunmayan kat mülkiyeti oluşumlarının da motorlu taşıt edinebileceğini açıkça ortaya koymaktadır. Ayrıca, KMK m. 10 hükmünde yer alan "“ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölüm” ile KMK m. 67/I'de yer alan "“bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş parsel” şeklindeki ifadeler dayalı olarak, kat mülkiyeti adına taşınmaz edinilebilmekteyken, a fortiori (evlebiyetle) yorumla, araç mülkiyeti ediniminin de mümkün olduğu sonucuna varılmalıdır.

⁷⁰ Medeni Kanunu'nda arsa tabirine yer verilmemiştir. TMK m. 704 hükmünce taşınmaz mülkiyetinin konusu arazidir. Bu niteleme ile çoğunlukla içine düşülen yanılıyla bina/yapının taşınmaz (gayrimenkul) olduğu savlarına sıklıkla rastlanabilmektedir. Oysa, bina/yapı TMK 718/son fıkra hükmünce taşınmaz mülkiyetinin konusu olan yapının bütünleyici parçasıdır.

borcu) altındadır. Ayrıca, bu alanların kullanımında diğer kat maliklerine karşı katlanma ve kaçınma yükümlülükleri de bulunmaktadır.

MK m. 688/I. fıkrasında yer alan “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir*” şeklindeki hükümle paylı mülkiyetin tanımı yapılmıştır. Bu hükmü kat mülkiyetine uyarlayacak olursak, “kat mülkiyetinde birden çok kat maliki, maddi olarak bölünmemiş ortak yer ve tesislerin tamamına arsa payları oranında maliktir” denebilir. Bu tanımlama, KMK m. 15 ve devamında “*kat maliklerinin hakları*” başlığı altında düzenlenen hüküm ve özellikle KMK m. 16 hükmünde yer alan “*Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar*” hükmü ile örtüşmektedir. Sonuç olarak, kat mülkiyeti kavramı, paylı mülkiyetin hukuki yapısına dayanmakta ve kat malikleri birliği, bu yapının doğrudan bir yansıması olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.5 Kat Malikleri Kurulu

Kat malikleri kurulu, KMK m. 27 ve devamı hükümlerinde belirtilen usullere uygun olarak önceden belirlenen tarih, saat ve yerde toplanan kat maliklerinden oluşan bir organdır. Kat maliklerinin kurul olarak belirli bir konuyu görüşüp karara bağladıkları durumlarda kat malikleri kurulu kararından bahsedilir. Bu kurul, her somut durumun ihtiyaçlarına göre, özellikle yönetim ve yönetimle ilgili masrafların paylaşılması konusunda kararlar almaya yetkilidir. Kurul, ayrıca yönetimle ilgili diğer tüm konularda da karar verme yetkisine sahiptir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda kat malikleri kurulu, yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kurulu gibi üçlü temel organların varlığına bağlı olarak kat mülkiyetinin yönetimiyle ilgili hükümler düzenlenmiştir. Kat malikleri kurulu kararlarına vekil sıfatıyla görev yapan yöneticiler/yönetim kurulu (KMK m. 9 ve MK m.5 atfı uyarınca BK m. 504/I. fıkra uyarınca) , kat malikleri ve bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişiler uymakla yükümlüdür. Kat malikleri kurulu özelliğiyle üst organ sıfatını taşımaktadır.

Kat malikleri kurulunun yetkisi Kat Mülkiyeti Kanunun çeşitli hükümlerde düzenlenmiş olup bunlar şu şekildedir: Kat malikleri kurulu yönetim planı yapılması, bunun değiştirilmesi (KMK m.28/II), anagayrimenkulü sigorta ettirme (KMK m. 21), yenilik ve ilave yapılması konusunda karar alma (KMK m. 42- 43), anagayrimenkule yeni bağımsız bölüm ilavesi konusunda karar almak (KMK m. 44), temlikî tasarruflar (KMK m. 45), yönetici veya yönetim kurulu tayini ve denetlenmesi (KMK m. 34/I ; KMK m. 41/I) gibi işlemleri gerçekleştirmeye yetkilidir.

Kat malikleri kurulunun hangi çoğunlukla karar alacağı, "yeter sayı" başlıklı KMK m. 30 hükmünde⁷¹ düzenlenmiştir. Olağan karar nisabı ile nitelikli (mevsuf) karar nisabı arasındaki ayrım, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun birçok hükmünde⁷² görülebilir. Kural olarak, kat malikleri kurulunun toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alabileceği belirtilmiş; ancak hükmün son fıkrasında, bu çoğunlukla alınamayacak istisnai kararlara işaret edilmiştir.

2.6 Kat Malikleri Kurulu ve Kat Malikleri Birliğinin Farklılığına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar

2.6.1 Süje özelliğine bağlı farklılık

"Kat malikleri birliği" ve "kat malikleri kurulu" birbirleri ile karıştırılmaması gereken kavramlardır. Kat malikleri birliği kavramı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmemiş olsa da hukuki uyumsuzlukların çözümlenebilmesi için varlığı her daim gözetilmelidir. Kanunda açık bir düzenleme olmasa da kat malikleri birliği, kat mülkiyetine konu anagayrimenkulde bulunan bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kat maliklerinin oluşturduğu topluluğu ifade eder. Kat malikleri kurulu ise kat maliklerinin katılımıyla belirli gün, saat ve yerde toplanan organdır. Yani, kat malikleri birliği tüm kat

⁷¹ KMK m. 30: "Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/15 md.) Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır."

⁷² KMK m. 30, m. 28, m.42, m. 45 hükümlerinde farklı karar sayıları öngörülmüştür.

maliklerinin oluşturduğu genel topluluğu ifade ederken; kat malikleri kurulu bu topluluğun fiziki olarak bir araya gelmesiyle oluşur.

2.6.2 Toplanmasına dayalı şekli kurallar açısından farklılık

Kat malikleri kurulu, kat mülkiyetine konu olan taşınmazın yönetimiyle ilgili kararları almak üzere belirli zamanlarda toplanan bir organdır. Bu kurulun toplanma süreci, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda belirli kurallara bağlanmıştır. KMK m. 29 hükmünce⁷³ klasik kat mülkiyetinde kat malikleri kurulu her yıl en az bir; toplu yapılarda⁷⁴ ise en geç iki yılda bir kez olağan toplantı yapar. Bu olağan toplantının zamanı genellikle yılın başında belirlenir ve kat maliklerine çağrı usullerine göre önceden bildirilir.

Ancak, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, olağanüstü toplantı yapılması gerekebilir. Böyle bir durumda, kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi üzerine veya yöneticinin çağrısıyla (KMK m. 29/f. II) olağanüstü toplantı düzenlenebilir⁷⁵. Toplantının geçerli olabilmesi için kat maliklerine uygun bir çağrı yapılması zorunludur. Bu çağrı, toplantı tarihinden en az on beş (15) gün önce yapılmalı ve kat maliklerine yazılı olarak iletilmelidir. Çağrıda, toplantının yeri, tarihi, saati ve gündemi açıkça belirtilmelidir. Kurul toplantısının yapılabilmesi için ilk toplantıda kat maliklerinin en az yarısının ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasının toplantıda hazır bulunması gerekmektedir. Eğer bu yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantı çağrısı yapılır ve bu toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alınabilir.

⁷³ KMK m. 29: “Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. (Ek cümle: 14/11/2007-5711/14 md.) Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. (Ek cümle: 14/11/2007-5711/14 md.) İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz”.

⁷⁴ Toplu yapılarda temsilciler kurulunun toplanması da söz konusu olabilir. Temsilciler kurulu hakkında detaylı bilgi için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 193; Şengül, **a.g.e.**, s. 444; Germeç, **a.g.e.**, s. 1280” bakılabilir.

⁷⁵ Olağanüstü toplantı hakkında detaylı bilgi için “Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim s. 123; Germeç, **a.g.e.**, s. 778 vd.; Çakır, F. (2024). Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar. Ankara: Seçkin Yayınevi. s.353 vd.; Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 311 vd.” bakıla bilinir.

Kat malikleri birliği, kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde kat malikleri tarafından oluşturulan bir topluluk olup, bu birlik, kat mülkiyeti ile ilgili önemli kararların alınmasında rol oynar. Ancak kat malikleri kurulundan farklı olarak, kat malikleri birliğinin karar alma süreçlerinde fiziksel bir toplantı zorunluluğu bulunmamaktadır. Kat malikleri birliği, fiziksel olarak toplanmak yerine, kararlarını elden imza toplama yöntemiyle alabilir. Bu yöntem, kat malikleri arasında dolaştırılan bir karar metninin, gerekli çoğunluk sağlanarak imzalanması suretiyle uygulanır. Yargıtay tarafından kabul edilmese de⁷⁶ elden imza toplamak suretiyle alınan kararların tıpkı fiziksel bir toplantıda alınmış gibi hukuki geçerliliğe sahip olduğu görüşündeyiz⁷⁷.

Bu yöntem, özellikle olağan kararlar için önerilmektedir. Örneğin, kat maliklerinin yarısından bir fazlasının onayı gereken bir konuda, kat malikleri birliğinin her bir üyesinin kararı imzalayarak onayını vermesi önerilir. Bu uygulamanın, kat malikleri kurulu toplantılarının organizasyonundaki zorlukları ve kat maliklerinin farklı yerlerde bulunması durumunda yaşanabilecek sıkıntıları gidermek amacıyla faydalı olacağı kanaatindeyiz. Özellikle büyük ve dağınık yapıların bulunduğu toplu konutlarda, kat malikleri birliğinin bu şekilde karar alması, pratik ve etkin bir çözüm sunabilecektir. Bu sayede, kat malikleri kurulunun her durumda toplanması gerekliliği ortadan kalkarak süreçlerin daha hızlı ilerlemesi sağlanabilir.

2.6.3 Geçerli karar çoğunluğu açısından doğan farklılık

Kat malikleri birliğinin tüm kat maliklerinin oluşturduğu kişi birliği olduğunu açıklamıştık. Bu konuda, evleviyetle (a fortiori) ilkesi ile yorum yaparak “kat malikleri kurulu”nun karar alabileceği konularda, “kat malikleri birliği”nin de karar alabileceği sonucuna varacağız. Öğretide de bazı yazarlar “kat malikleri kurulu”nun karar alması

⁷⁶ “Diğer taraftan yönetim planı değişikliğinin bir kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve karara bağlanması her ne kadar Yasada yer almamış ise de mevcut planın değiştirilmesi söz konusu olduğundan bunun kat malikleri kurulunda incelenip, tartışılması gerekli olduğu dikkate alınarak bu toplantı yapılmadan imzalatılmış bulunan belgenin değişiklik olarak tescili de mümkün değildir.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 20.9.1995, E., 1995/9052 K., 1995/8946, www.kazanci.com. Erişim Tarihi: 10/12/2024.

⁷⁷ Yönetim planı değişikliğine ilişkin hükümde deyimisel yorum yapılacak olsa dahi “kat malikleri kurulu” terimi kullanılmadığından, “bütün kat maliklerinin” ifadesi yer aldığından kat malikleri birliğinin yönetim planı değişikliği yapabileceği kanaatindeyiz. Bu görüş hakkında detaylı bilgi için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 85,86 ve dn. 35; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 237,238,260,261.

yerine, “kat malikleri birliğı”nin herhangi bir çağrı usulü ve toplantı zorunluluğı olmaksızın karar alabileceğı görüşleri savunulmaktadır⁷⁸.

Kat malikleri kurulu, KMK m. 30/f. I hükmü uyarınca, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır ve olağan kararlar için oyçokluğu ile karar verir. KMK m. 30/f.II uyarınca ise ikinci toplantıda olağan kararlar için toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar verilir. Örneğın, bir anayapıda (binada, apartmanda) on bağımsız bölümün bulunduğunu ve on kat malikinin mevcut olduğunu varsayalım. İlk toplantıda, KMK m. 30/f. I gereğince, toplantının yapılabilmesi için en az altı kat malikinin katılımı gerekir. Ancak yeterli çoğunluk sağlanamadığında, ikinci toplantıda KMK m. 30/f. II gereğince, katılım sağlayanların sayısına bakılmaksızın toplantı yapılabilir. Bu durumda, ikinci toplantıya sadece üç kat malikinin katılması halinde katılanların salt çoğunluğu ile yani, iki kişinin oyu yeterli olacak şekilde karar alabilir. Buna karşılık, aynı konuda kat malikleri birliğince karar alınacaksa, tüm kat maliklerinin yarısından bir fazlasının onayı gerekmektedir. Bu durumda kanaatimizce, karar alma süreci toplantı yapılmaksızın, tüm kat maliklerinin imzalarının elden ele toplanması suretiyle tamamlanabilir. Bu yöntemde, toplantı organize edilmesi gerekmediğı için özellikle büyük yapılarda veya kat maliklerinin farklı yerlerde bulunması durumunda sürecin daha pratik bir şekilde yürütölmesi sağlanabilir⁷⁹.

⁷⁸ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 44, dn:19.

⁷⁹ Kalabalık yapılaşmaların artışı ve belirli bir döviz karşılığı Türk vatandaşlığı kazanan kat maliklerinin dünyanın farklı ölkelerinde yaşıyor olması, kat mülkiyetiyle ilgili karar alma süreçlerinde önemli zorluklar yaratmaktadır. Özellikle toplu yapılarda, kat malikleri kurulunun fiziki olarak toplanmasının zorunlu olması, kat maliklerinin bir araya gelmesini güçleştirerek demokratik bir karar alma sürecinin gerçekleşmesini engelleyebilmektedir. Bu durum, anagayrimenkulün yönetimini zorlaştırmakta ve karar alma süreçlerinde ciddi gecikmelere neden olmaktadır. Bu bağlamda, elden imza toplamak suretiyle karar alınması, pratik bir çözüm olarak öne çıkmaktadır. Kat maliklerinin irade beyanlarını karar metnine yansıttıkları anda hukuki sonuç doğduğu kabul edilmeli ve bu yöntemin işlevselliğı desteklenmelidir. Ancak, teknolojik gelişmelerin ışığında, elektronik ortamda toplantı yapılmasının yasal bir düzenlemeyle mümkün hale getirilmesi, karar süreçlerini daha etkin ve demokratik bir yapıya kavuşturacaktır. Elektronik toplantılar, tüm kat maliklerinin tam katılımını sağlayarak hem kararların meşruiyetini artırabilir hem de pratikte yaşanan iletişim ve organizasyon problemlerini ortadan kaldırabilir. Ayrıca, elektronik ortamda yapılan toplantıların kayıt altına alınabilmesi ve ispat kolaylığı sağlaması, bu yöntemin tercih edilmesini daha da cazip hale getirebilir. Böyle bir düzenleme yapılması, demokratik katılımı güçlendirerek, özellikle toplu yapılarda karar alma süreçlerinin daha hızlı, adil ve verimli hale gelmesini sağlayacaktır. De lege ferenda (olması gereken hukuk) bir öneri olarak, elektronik toplantıların hukuki altyapısının kanunlarımıza dahil edilmesi gerektiğini savunmaktayız.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan nitelikli çoğunluk gerektiren kararlarda, kat malikleri kurulu toplanarak karar alabileceği gibi, kat malikleri birliğinin de fiziki olarak toplanmadan, kanunda belirtilen çoğunluğun sağlanması ve irade beyanlarının yazılı karar metnine işlenmesiyle geçerli bir karar alabileceği görüşündeyiz. Nitelikli çoğunluğa tabi kararlarda, bu çoğunluk sağlandığında, kat malikleri kurulu yerine kat malikleri birliğinin bu irade beyanlarıyla geçerli kararlar alabileceği sonucuna varılmaktadır. Kat malikleri birliğinin irade beyanlarının yazılı olduğu metinde elden imza toplayarak nitelikli (mevsuf) çoğunluğa tâbi kararları (Örneğin: KMK m. 34 hükmünce yönetici seçilmesi, KMK m. 28/III hükmünce yönetim planının değiştirilmesi gibi) alması mümkündür.

2.7 Kat Malikleri Birliğinin Klasik Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapı Ayrımına Bağlı Sonuçları

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 1965 yılında öngördüğü yapı, bugün klasik kat mülkiyeti olarak adlandırdığımız şekliyle, bir anagayrimenkul parseli, ana yapı ve bu yapı içindeki bağımsız bölümlerden oluşur (KMK m.1). Ancak, 5711 sayılı Kanun ile düzenlenen toplu yapı kavramı açısından durum daha farklıdır. Toplu yapılarda, KMK m. 66 hükmü uyarınca, bir veya birden fazla parsel üzerinde, birden fazla bağımsız bölüm içeren bloklar ve/veya blok niteliği taşımayan yapılar yer alır⁸⁰.

Fiziksel ve teknik açıdan klasik kat mülkiyeti ve toplu yapı arasında önemli farklar bulunmaktadır. Klasik kat mülkiyeti genellikle tek bir blok yapıdan (örneğin: apartman) oluşurken, toplu yapılar birden fazla blok veya münferit bağımsız bölüm içerebilir. Klasik kat mülkiyetinde dikey yapılaşma esastır ve bağımsız bölümler dikey katmanlar halinde inşa edilir. Buna karşılık toplu yapılar, yatay genişleme (müstakil evler, villalar) veya dikey yapılaşma (apartman blokları) ya da her ikisinin yapılaşmayı kapsayan daha karmaşık bir yerleşim düzenine sahiptir.

Klasik kat mülkiyetinde yönetim, kat malikleri birliği/kat malikleri kurulu tarafından yürütülür ve sadece tek bir blok yapının maliklerini ilgilendiren daha basit bir yapı

⁸⁰ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 122. Yazarlar, blok niteliğinde yapı kavramı yerine “*münferit bağımsız bölüm*” kavramını önermektedir.

bulunur. Yönetim planı da yalnızca bu blok içindeki ilişkileri düzenler. Buna karşılık toplu yapılar, merkezi bir yönetim sistemine sahiptir ve ada temsilciler kurulu/temsilciler kurulu gibi özel yönetim organları bulunabilir⁸¹. Ayrıca, kat mülkiyetinden doğan davaların büyük bir kısmını ilgilendiren “ortak yer ve tesisler” açısından da iki farklı kavramı gündeme getirir: toplu yapı ortak yerleri ve blok ortak yerleri. Komşu parsel toplu yapılarda ise daha farklı bir yapı söz konusudur. Burada birden fazla anagayrimenkul parseli ve her bir parselde yer alan bloklar veya blok niteliği taşımayan yapılar topluluğu bulunur. Bu durumda, uyuşmazlıkların kaynağı olan ortak yer ve tesisler üç ana kategoriye ayrılır: toplu yapı ortak yerleri, parsel ortak yerleri ve blok ortak yerleri. Bu nedenle toplu yapılar, klasik kat mülkiyetine kıyasla daha kapsamlı ve karmaşık bir yönetim sistemine sahiptir.

Bu çalışmada, klasik kat mülkiyeti düzenlemeleri temel alınarak kat mülkiyeti davaları açıklanmaya çalışılacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 74. maddesi, *"Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir"* hükmü ile, toplu yapılara ilişkin özel bir düzenlemenin bulunmadığı durumlarda klasik kat mülkiyeti hükümlerinin devreye gireceğini ifade etmektedir. Bu doğrultuda, çalışmamızda klasik kat mülkiyeti esas alınacak olmakla birlikte, gerektiğinde toplu yapılarla ilgili farklılık gösteren noktalar da ele alınacaktır⁸². Böylelikle, çalışmamızın bütünlük içinde kalmasını sağlamak hedeflenmektedir. Ayrıca, çalışmamız yalnızca Türk Hukuku üzerine odaklanacağı için, farklı hukuk sistemleriyle karşılaştırmalı bir analiz yapılmayacaktır.

⁸¹ Özmen/Kır KMK m. 69 hükmünün yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğunu şu şekilde ifade etmektedirler: “Toplu yapı yönetimine ilişkin KMK hükümleri, yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Hükümlerde, “aksi kararlaştırılmadıkça ...” şeklindeki ifade ile yönetim planlarına yapılan atıflardan dolayı bu sonuç açıktır. Tekrar duraksamaksızın ifade edelim ki, KMK'nın toplu yapıya ilişkin hükümlerinin yedek hukuk kuralı olması nedeniyle,

somut olaylarda toplu yapı yönetim organları, KMK düzenlemesinden farklı oluşturulabilecektir.” Daha fazla bilgi için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 192 vd.” bakılabilir.

⁸² Toplu yapılara ilişkin açıklamalar hakkında Öktem Çevik S. (2010). Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul: On İki Levha Yayınları. s.11 vd.; Şengül, **a.g.e.**, 17 vd.; Kutlu Doğan, **a.g.e.**, s.71 vd.

3. KAT MALİKLERİ ARASINDA DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN MADDİ HUKUKA DAYALI AYRIMI

3.1 Genel Olarak

Kat mülkiyeti rejiminin temelinde paylı mülkiyetin bulunduğunu, paylı mülkiyet sisteminin özel bir düzenlemesi niteliğinde olduğu görüşüne katıldığımızı belirtmiştik. “*Paylı mülkiyet nizaların anasıdır*” (*communio est mater rixarum*)⁸³ ifadesini doğrularcasına, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların yoğunluğu, ülkemizde bu konuda çok sayıda örnek bulunmasına neden olmaktadır.

Kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda genellikle kavram kargaşası yaşandığından uyuşmazlık taraflarına bağlı olarak ayırım yapılması uyuşmazlıkların tespitinde ve çözümünde kolaylık sağlayacaktır. Bu bağlamda, öncelikle çalışmamızın kapsamı dışında kalan, kat malikleri ile üçüncü kişiler arasında ortaya çıkan ve bireysel hak ve yükümlülüklerin ihlaline dayanan uyuşmazlıkların genel hükümlere tabi olduğu durumlar da 3.2. numaralı başlık altında açıklanacaktır. Bu açıklamalardan sonra ise kat mülkiyetine tabi davalar taraflarına ve kanundaki madde sıralamasına göre incelenecektir. Bu şekilde, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların karmaşık yapısını daha iyi anlamayı ve çözüm yolları geliştirmeyi amaçlamaktayız.

3.2 Kat Mülkiyeti Kanunu’na Tabi Olmayacak Uyuşmazlıklar

Kat mülkiyetine konu tek parsel veya komşu parsel toplu yapı kat malikleri arasında doğan her uyuşmazlığın kat mülkiyetinden doğan dava olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Bir uyuşmazlığın kat mülkiyetinden kaynaklandığı yönünde nitelendirme yapabilmek için konunun Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Kat malikleri arasında doğan her uyuşmazlık kat mülkiyeti hukukunu ilgilendirmeyeceği gibi bir kat malikinin dava konusu ettiği her uyuşmazlık da kat mülkiyeti hukukunu

⁸³ Erdogmuş, B. (1994). Roma Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 47; Özmen/Kır, a.g.e, s. 180.

ilgilendirmemektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanacağı uyuşmazlıkları tespit ederken kolaylık sağlanması ve konunun daha iyi anlaşılması için sınırlandırma yapılarak kat mülkiyeti kapsamında değerlendirilemeyecek uyuşmazlıkları örnekler vererek açıklamayı amaçlıyoruz. Aşağıda başlıklar halinde bu ayrıma ilişkin değerlendirmeler yapılacaktır.

3.2.1 Tarafları açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayacak uyuşmazlıklar

3.2.1.1 Kat malikleri arasında doğmuş ancak kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlık olarak nitelendirilmeyecek uyuşmazlıklar

Aynı anagayrimenkul veya komşu parsel toplu yapı ilişkisi içinde kat maliklerinin birbirleri arasında yaşadıkları her uyuşmazlığın kat mülkiyeti kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Kat malikleri arasındaki sözleşmeler, sebepsiz zenginleşme ilişkisi veya haksız fiiller nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıklar kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlık olarak nitelendirilemez. Bu tür uyuşmazlıklarının kat mülkiyetinden kaynaklanıp kaynaklanmadığının tespiti için her somut olayın kendi içinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Borç ilişkisinin nispiyeti ilkesi⁸⁴ gereği, söz konusu uyuşmazlıklar yalnızca ilgili taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur; bu nedenle, bu uyuşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanunu'nun düzenlediği çerçevede değerlendirilmesi için kat mülkiyeti hukuku bağlamında doğrudan bir ilişki kurulması gerekir.

Örneğin, anagayrimenkulün ortak alanı niteliğinde olan havuz kenarında iki kat malikinin tartışması, daha sonra birbirlerine fiziksel olarak zarar vermeleri savcılığa yapılacak suç duyurusu ve bu fiillere bağlı olarak açacakları maddi, manevi tazminat davaları kat mülkiyeti kapsamında değerlendirilemez⁸⁵.

Başka bir örnekle somutlaştıracak olursak: Bir kat malikinin, diğer bir kat malikinden belirli bir miktar borç alması ve aralarındaki borç ilişkisini düzenleyen bir anlaşma

⁸⁴ Borç ilişkisinin sadece alacaklı ile borçlu arasında bir bağ oluşturması ve üçüncü kişilere etki etmemesi borç ilişkisinin nisbiliğinden kaynaklanmaktadır. Detaylı bilgi için “Oğuzman, M. K./ Öz T. (2019). Borçlar Hukuku Genel Hükümler. C. 1. s. 28 vd.” bakılabilir.

⁸⁵ Bu değerlendirme genel hükümlere göre mahkemeye başvurulması haline ilişkindir. KMK m. 33 hükmü uyarınca, yapmama yolunda hâkimin müdahalesini talep hakkı saklıdır.

yapması durumunda, bu borç ilişkisi kat mülkiyeti hukukunun kapsamı dışında kalır. Örneğin, A kat maliki, B kat malikine apartman giderleri veya özel bir kullanım için borç para vermiş olabilir. Eğer A, B'ye olan borcunu ödemediği iddiasıyla dava açarsa, bu uyuşmazlık, KMK kapsamında değerlendirilemez; çünkü uyuşmazlık, özel bir borç ilişkisini konu alır. Bu durum, borç ilişkisi ve ödeme talepleri açısından genel hükümlere göre çözümlenmelidir ve KMK kapsamında bir dava olarak ele alınamaz.

3.2.1.2 Kat malikleri veya kat malikleri birliği ile üçüncü kişi arasında kat mülkiyeti hukukunu ilgilendirmeyen uyuşmazlıklar

Kat maliklerinden birinin veya kat malikleri birliğinin kat mülkiyeti kurumu ile doğrudan bağlantısı olmayan üçüncü kişilerle yaşadığı hukuki uyuşmazlıklar da kat mülkiyetinden doğan davalar olarak nitelendirilmemektedir. Bu başlık altında, kat malikleri ve/veya kat malikleri birliği ile kat maliki olmayan üçüncü kişiler arasında görülen davaların çeşitliliği ele alınacaktır. Kat maliklerinden birinin ya da kat malikleri birliğinin taraf olduğu davalarda birçok olasılık ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, bu başlık altında örnekler verilerek kapsam dışı davalar somutlaştırılmaya çalışılacaktır.

Örneğin, bir bağımsız bölüm maliki, kendi bölümünde gerçekleştirdiği tadilat veya tamirat işleri için bir eser sözleşmesi kapsamında yüklenici ile bir borç ilişkisine girebilir. Bu borç ilişkisi nedeniyle ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıklar veya bu süreçte ortak alanda yaşanan bir tartışmada işlenen haksız fiil, kat mülkiyetinden doğan davalar kapsamında ele alınamaz.

Benzer şekilde, kat maliki aleyhine alınan ilamların icrası amacıyla bağımsız bölümün haczi, bağımsız bölüm malikinin tacir olması durumunda bu bölümün iflas masasına dahil edilmesi, ya da bağımsız bölümün kişisel bir borç için ipotek edilmesi nedeniyle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan icra takipleri de kat mülkiyetinden doğan davalar olarak nitelendirilemez. Bu tür davalar, icra hakimliğinde itirazın kaldırılması veya asliye hukuk mahkemesinde itirazın iptali gibi davalar olarak ele alınır ve kat mülkiyeti hukuku ile doğrudan bir bağlantı kurulamaz.

Bu bağlamda, kat mülkiyeti kapsamında olmayan davaların kriterleri belirlemek gerekirse, genel olarak kat maliklerinin bireysel menfaatlerinin üçüncü kişiler tarafından

ihlal edilmesiyle doğan uyuşmazlıklar, kat mülkiyeti hukukunu ilgilendirmeyecektir. Bu başlık altında varacağımız sonuca göre, kat mülkiyeti hukukuna bağlı olmaksızın, bireysel hak ihlaline dayalı uyuşmazlıklar, anagayrimenkulün veya toplu yapı parseli içinde gerçekleşmiş olmaları ya da taraflardan birinin kat maliki olması gibi durumlara dayansa bile kat mülkiyetinden doğan davalar olarak nitelendirilemez. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun amacı, kat mülkiyeti hukukuna ilişkin sorunları çözmektir. Kat mülkiyeti sisteminde yer alan yönetici/yönetim kurulu, kat malikleri, kat malikleri birliği veya bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişilerin üçüncü kişilerle yaptıkları sözleşmeler, kat mülkiyeti sitemindeki bir organizasyonel yapıya ilişkin değilse salt bir sözleşme yapılmış olması, bu uyuşmazlıkları kat mülkiyeti kapsamında çözülmesi gereken bir uyuşmazlık haline getirmez.

3.2.2 Türleri açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan uyuşmazlıklar

Taraflardan en az birinin kat maliki sıfatını taşıdığı uyuşmazlıklarda bu uyuşmazlıkların (3.1 ve 2.2. başlıklarında taraf ayrımına dikkat çekilerek) tamamının kat mülkiyetine tabi olmayacağı açıklanmıştır. Aşağıda, bu tür uyuşmazlıklar alt başlıklar halinde detaylandırılmıştır.

3.2.2.1 Anagayrimenkulün kamulaştırılması

Kat malikleri birliğini ilgilendirmesine rağmen kat mülkiyetine tâbi dava olarak nitelendirilemeyecek davalardan biri anagayrimenkulün Kamulaştırma Kanunu⁸⁶ uyarınca, kamulaştırılmasıdır. Anagayrimenkulün tamamı kamulaştırılabileceği gibi Kam. K. m. 12 hükmü uyarınca kısmi kamulaştırma da yapılabilir⁸⁷. Anagayrimenkulün kamulaştırılması halinde bu durumdan kat malikleri birliği etkilenir.

Anagayrimenkul parselinin kamulaştırma işlemine konu olması durumunda, idari yargıda açılacak iptal davası veya Kam. K. m. 10 hükmüne göre kamulaştırma bedelinin tespitine

⁸⁶ **Kamulaştırma Kanunu.** (1983). T.C. Resmî Gazete. 18215. 4 Kasım 1983.

⁸⁷ Kütahya G. (2023). Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma ve İmar Mevzuatından Doğan Bedel Davaları. Ankara: Adalet Yayınevi s. 1141 vd.

yönelik davalar veya kat malikleri tarafından Kam. K. m. 14 hükmü uyarınca açılacak maddi hatalara karşı düzeltim davaları kat mülkiyeti kapsamında değerlendirilmez.

Kam. K. m. 37 hükmünün “*Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür*” şeklindeki ifadesi uyarınca kamulaştırma işlemlerinden doğan ve adli yargıda görülmesi gereken davalarda görev ve yetki konuları kamu düzenine ilişkin olarak netleştirilmiştir. Bu tür davalar, kısmi kamulaştırma işlemi yapılmış olsa dahi kat malikleri birliğini ilgilendirir. Örneğin, yol genişletme çalışması kapsamında bir arazi, kamu hizmetine orta malı olarak tahsis edilmek üzere Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak yer olarak değerlendirilen ve üzerinde yapı bulunmayan kısımdan ayrılırsa, yöneticiye kat malikleri birliğince verilecek temsil yetkisi ile kamulaştırma davasına bakan asliye hukuk mahkemesinde bedelin tespitine yönelik savunma yapılabilir. Aynı zamanda, idari yargıda iptal davası açılması da mümkündür. Ayrıca, kısmi kamulaştırma durumunda, kamulaştırılan arazinin bir kısmında, toplu yapıda zeminde dağılmış ve blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması halinde, Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinin son fıkrası gereğince, yalnızca bağımsız bölüm maliklerinin kat mülkiyetinin sonlandırılması ve kamulaştırma bedelinin bu maliklere ödenmesi gerekecektir. Bu tür kamulaştırma işlemlerinde, arazi TMK m. 1000 uyarınca ifraz edilerek bölünür ve kamulaştırılmayan kısımda kat mülkiyeti devam eder. Ancak izah edildiği üzere bu davalar her ne kadar kat malikleri birliğini ilgilendirse Kat Mülkiyeti Kanunu'na tâbi davalardan değildir. Çünkü bu tür uyuşmazlıkların çözümü kat mülkiyeti sistemi ile ilgili olmadığı gibi, çözümüne ilişkin hükümler de Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer almaz. Uyuşmazlığı inceleyen hâkim Kamulaştırma Kanunu'nda yararlanarak sorunu çözer.

3.2.2.2 Sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklar

Kat malikleri arasında ortaya çıkan bazı uyuşmazlıklar, doğrudan kat mülkiyeti hukukunun düzenleme alanına girmez. Bu tür uyuşmazlıklar, kat maliklerinin kişisel borç ilişkilerinden veya aralarındaki özel sözleşmelerden kaynaklanır. Böyle durumlarda, uyuşmazlıkların çözümünde borçlar hukuku hükümleri uygulanmalı ve sözleşme ilişkisine dayalı olarak değerlendirme yapılmalıdır.

Örneğin, bir kat maliki diğer bir kat malikine ya da üçüncü bir kişiye kendi bağımsız bölümünde banyo tadilatı veya mutfak yenileme işleri için maddi destek sağlarsa ve bu destek karşılığında geri ödeme taahhüt edilmişse, ancak ödeme yapılmazsa, bu uyuşmazlık kat mülkiyeti hukukundan ziyade Borçlar Hukuku çerçevesinde ele alınmalıdır.

Buna benzer bir başka örnek, sözleşmelerden kaynaklanan borç ilişkileridir. Örneğin, bir kat maliki diğer bir kat malikine bağımsız bölümünde temizlik, bakım veya tamir hizmeti verme karşılığında ödeme yapmayı kabul etmiş, ancak ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemişse, aralarındaki uyuşmazlık sözleşmeye dayalı bir borç-alacak ilişkisi olarak Borçlar Hukuku hükümlerine göre çözümlenecektir.

Bu tür durumlarda kat mülkiyeti hukukundan doğan bir ihtilaf söz konusu değildir. Uyuşmazlıkların temelinde kişisel borç ilişkileri veya sözleşmeye dayalı hak ve yükümlülükler yer almaktadır. Dolayısıyla, kat malikleri arasında sözleşmeden doğan bu tür anlaşmazlıklarda Borçlar Kanunu hükümlerine başvurulması gerekmektedir.

3.2.2.3 Sebepsiz zenginleşme ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar

Kat malikleri arasında sebepsiz zenginleşme ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar da kat mülkiyeti hukuku kapsamında değerlendirilmez. Sebepsiz zenginleşme, bir tarafın diğerinin malvarlığından haksız yere faydalandığı durumlarda ortaya çıkar ve Borçlar Hukuku çerçevesinde çözülmesi gereken bir durumdur. Örneğin, zilyetliği yeni teslim alınan bağımsız bölümlerde numara karışıklığı nedeniyle başka bir dairenin boyanmasıyla doğan sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan talepler kat mülkiyetinden doğan davaya vücut vermez.

3.2.2.4 Haksız fiil ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar

Haksız fiil, bir kimsenin hukuka aykırı olarak başkasına zarar vermesi durumunda ortaya çıkar. Kat malikleri arasında işlenen haksız fiillerden doğan uyuşmazlıklar, kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde değil, genel haksız fiil hükümleri kapsamında değerlendirilir. Kat malikleri arasında haksız fiil nedeniyle ortaya çıkan ve maddi veya manevi tazminat taleplerine yol açan durumlar, kat mülkiyeti hukuku kapsamında değerlendirilmez. Bu tür

uyuşmazlıklar, borçlar hukuku veya ceza hukuku çerçevesinde ele alınır. Örneğin: Bir kat malikinin, diğer bir kat malikine fiziksel zarar vermesi sonucu ortaya çıkan maddi ve manevi tazminat talepleri.

3.2.2.5 Bağımsız bölüm üzerinde paylı halin/ortaklığın giderilmesine ve önalım hakkına ilişkin uyuşmazlıklar

KMK m.7 hükmünde “ortaklığın giderilmesi”⁸⁸ başlığı altında birlikte mülkiyet ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. KMK m. 7/I. fıkra hükmünde, MK m. 698 hükmüne göre kat mülkiyetinin veya kat irtifakına dayalı birlik ilişkisinin sona erdirilemeyeceği; KMK m. 7/II. fıkra hükmünde ise bağımsız bölümlerde birlikte mülkiyet (elbirliği/paylı) ilişkisinin sona erdirilmesinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. MK m. 698/II hükmü uyarınca, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerde paylı mülkiyet söz konusu olduğunda, her bir paydaş, paylı mülkiyetin giderilmesini talep etme hakkını bozucu yenilik doğuran bir hak olarak kullanabilecektir. Paydaşların, paylı mülkiyetin sona erdirilmesini talep etme hakkı (uygulamada hala "izale-i şuyuu" olarak ifade edilse de), taşınmaz mülkiyetine yönelik kanundan doğan bir kısıtlama niteliğindedir. Bağımsız bölümlerde birlikte mülkiyet ilişkisinin sona erdirilmesi talebiyle açılan davalar genel hükümlere tâbi olup KMK kapsamında değerlendirilmez.

KMK m. 8 hükmünde düzenlenen “öncelikle satın alma hakkı”⁸⁹ başlıklı hükümde ise kat mülkiyeti kurulması halinde bağımsız bölümün, kat irtifakının söz konusu olması halinde ise kat irtifakına bağlı arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin/kat irtifakı sahiplerinin önalım hakkı olmayacağı düzenlenmiştir. Hüküm gereği, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin satışı veya ekonomik açıdan eşdeğer bir karşılık (altın, hisse

⁸⁸ Hüküm, birçok kanuni düzenlemede sıklıkla yapılan terim hatalarını barındırmaktadır. Paylı mülkiyette pay sahipleri Türk Medeni Kanun düzenlemeleri esas alınarak "paydaş" olarak adlandırılmalıdır. Ancak, bir bağımsız bölümde elbirliği mülkiyetinin varlığı durumunda, "paydaş" terimi yerine "ortak" terimi kullanılmalıdır. Bu nedenle, KMK m. 7'de "ortaklığın giderilmesi" başlığı ve metin içinde kullanılması ciddi bir hatayı işaret eder. Çünkü, ortaklığın giderilmesi davası yalnızca elbirliği mülkiyetine özgü olmalı, paylı mülkiyette ise "paylı mülkiyetin sona erdirilmesi" terimi kullanılmalıdır. Terim sorunları hakkında detaylı bilgi için “Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri Cilt 2, s. 116; Özmen/Şengül **a.g.e.**, s. 41 vd.; Özmen/Kır, s. 3.” bakılabilir.

⁸⁹ Kat Mülkiyeti Kanunu m. 8'e göre, "*satın alma*" başlığı altında ve metinde kullanılan tabir, 1965 yılı göz önünde bulundurulduğunda, "*şufa hakkı*" yerine kullanılmış ve dönemin ötesinde bir tabir tercihi yapılmıştır. Yeni Medeni Kanun ise "ön alım hakkı" terimini tercih etmektedir, bu nedenle bu terimin kullanılması daha uygun olacaktır.

senedi vb.) ile devretmesi söz konusu olduğunda, diğer kat maliklerinin önalım hakkı olmadığı düzenlenmiştir. Ancak, bir bağımsız bölümün paydaşları (elbirliği mülkiyetinde böyle bir hak bulunmamakla birlikte) paylarını üçüncü kişilere satması ya da ekonomik açıdan eşdeğer bir karşılık ile devretmesi durumunda, diğer paydaşların kanundan doğan önalım hakları⁹⁰ vardır. KMK m.8/son fıkra hükmü uyarınca ise bunun aksi kararlaştırılabilir. Dolayısıyla, bağımsız bölümler üzerinde ön alım hakkı söz konusu olduğunda buna ilişkin bir dava açılması halinde bu KMK'dan kaynaklanan bir dava olarak nitelendirilemeyecektir.

3.2.2.6 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan uyuşmazlıklar

Kat malikleri veya kat irtifakı sahiplerinin, birlik olarak varlıkları ya da uğradıkları haksızlıklar karşısında, eser sözleşmesine veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak dava açma kararı almaları durumunda, tüketici işlemleri açısından yapılacak nitelimenin çeşitli kuşklar barındıracağı açıktır. Örneğin, kat irtifakı sahipleri, elden imza toplayarak ya da KMK m. 17 hükmü uyarınca kat irtifakı sahipleri kurulunda aldıkları karar doğrultusunda seçtikleri yönetici aracılığıyla, yapının tamamlanması için eser sözleşmesi imzalamış olabilirler. Bu durumda, kat mülkiyetine geçiş sürecinde eksik ifa, ayıplı ifa nedeniyle dava açılması ya da yüklenicinin toplu yapı ortak yeri olarak taahhüt ettiği taşınmazın mülkiyetinin MK m. 716 hükmüne dayalı olarak devretmesi talebinde bulunmaları söz konusu olabilir.

Anılan davalarda, kat irtifakı veya kat malikleri birliğini temsilen tümü adına verilecek hükmün niteliği, davanın ortak yararı koruma amacıyla açılması veya yöneticinin yetkisiyle açılmış olması durumunda dahi durum değişmeyecektir. Bu doğrultuda, her ne kadar TKHK kapsamında sağlanan korumanın eleştirildiği görüşler bulunsun da biz teorik olarak kanunun tüketici yararına hükümler getirdiği görüşünü benimseyerek, bu tür durumların bir tüketici işlemi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği sonucuna varacağız. Bu nedenle, bu tür davaların, kat mülkiyetinden doğan davalar olarak nitelendirilmemesi gerektiği kanaatindeyiz.

⁹⁰ TMK m. 734: “Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür”.

3.2.2.7 Yapı malikinin kusursuz sorumluluğundan doğan uyuşmazlıklar

Yapı maliki, taşınmazın sahibi olarak, taşınmazın güvenliğini ve düzenini sağlamakla yükümlüdür. Bu sorumluluk, özellikle taşınmazın ortak alanlarında meydana gelebilecek zararlar, yapı malzemelerinin dökülmesi, bakım eksiklikleri veya yapıdaki teknik kusurlar nedeniyle doğabilecek zararlar açısından önemlidir.

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen yükümlülüklerin yanı sıra, taşınmaz malikler için yasalarca öngörülen sorumluluk ve yükümlülüklerle de tabidirler⁹¹. TBK'nın 69. ve devamı maddelerinde düzenlenen yapı maliki sorumluluğu, kat maliklerinin genel hükümlere dayanan yükümlülükleri arasında yer almaktadır⁹². Ancak yapı malikinin sorumluluğu, kat mülkiyeti hukukunun dışında, genel hükümler çerçevesinde ele alınır.

Sonuç olarak, kat malikleri arasındaki her uyuşmazlık kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde değerlendirilemez. Kat mülkiyeti hukuku, özellikle taşınmazın yönetimi, kullanım şekli ve ortak alanların paylaşımı ile ilgili uyuşmazlıkları düzenlerken, kişisel borçlar, haksız fiiller veya sebepsiz zenginleşme gibi genel hukuk konuları bu hukukun kapsamı dışında kalır.

3.3 Kat Mülkiyeti Kanunu'na Tabi Uyuşmazlıklar

Kat mülkiyetinden doğan davalar, yalnızca birlik ilişkisinde yer alan her bir kat malikinin bu birliğin bir parçası olması nedeniyle sahip olduğu bireysel hak ve yükümlülüklerle bağlı olarak bireysel menfaatlerin korunmasını amaçlamaz. Bu davalar aynı zamanda; ortak alanların yönetimi, korunması, toplu yaşamın düzeni ve taşınmazın genel olarak sağlıklı bir şekilde kullanılması için kat maliklerinin birbirleriyle ve bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kişilerle olan ilişkilerinden kaynaklanabilecek hukuki uyuşmazlıkları da kapsar. Bu sebeple, kat mülkiyeti davaları hem bireysel hem de toplu mülkiyet haklarının dengeli bir şekilde korunmasını sağlamak amacıyla özel hükümlere tabi tutulur.

⁹¹ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.647; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.654.

⁹² Sönmez, M. (2024). Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi, s. 45.

KMK'ya tâbi davaları incelerken ikili bir ayırım yapmış bulunmaktayız: tarafları açısından KMK'ya tâbi davalar ayrımı ve türleri açısından KMK'ya tâbi davalar ayrımı. Bu ayrımı yapmamızdaki temel amaç KMK'dan kaynaklanan davaların daha somut bir şekilde anlaşılmasını sağlamaktır.

3.3.1 Tarafları açısından KMK'ya tabi davalar ayrımı

KMK'dan kaynaklanan davaların tarafları açısından yapacağımız incelemede KMK'da düzenlenmiş her bir dava türü ele alınmayacaktır. Bu başlık altında, kat maliklerinin birbirleri ile ya da kat malikleri birliği ile hangi uyuşmazlıklarda karşı karşıya gelebileceği örneklendirilecektir. Bu kapsamda, KMK davalarının çok taraflı karmaşık yapısını daha iyi anlamak için açıklamalar yapılacaktır.

Kat malikleri birliğinin bir uyuşmazlıkta taraf olması, kat mülkiyeti hukukunda önemli bir rol oynamaktadır. Bu birlik, tüzel kişiliği bulunmayan bir yapı olarak, tüm kat maliklerinin ortak çıkarlarını korumak amacıyla hareket eder. Bu nedenle, kat malikleri birliği, toplu mülkiyetin gerektirdiği yükümlülüklerin yerine getirilmesi sürecinde çeşitli uyuşmazlıklarda taraf olarak yer alabilir.

HMK m. 57. hükmü uyarınca, maddi hukuka göre bir hakkın birden fazla kişi tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kişiye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olmaktadır. Bu düzenleme, kat malikleri birliğinin, bir uyuşmazlıkta taraf olma durumunu ve bu durumun hukukî niteliğini belirlemek için önemlidir. Kat malikleri birliği, HMK m. 57 hükmü uyarınca, mecburi dava arkadaşlığı çerçevesinde hareket eder. Bu, tüm kat maliklerinin, kat mülkiyetinden doğan borçlar ve alacaklar konusunda müşterek borçlu ve alacaklı olma sıfatlarına dayanarak birlikte hareket etmelerini gerektirir.

İkinci bölümde detaylıca ele aldığımız kat malikleri birliğinin, tüm kat maliklerinin birey olarak dahil olduğu bir hukuki ilişkiyi temsil ettiğini izah etmiştik. Bu başlık altında, Borçlar Hukuku genel teorisi bağlamında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun üçüncü bölümünde yer alan "*Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları*" bölüm başlığında yer alan hak ve borçların nitelendirilmesine bağlı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkları da ele

alacağız. Böylelikle, kat maliklerinin ve kat malikleri birliğinin alacaklılık ve borçluluk sıfatlarını tespit edeceğiz.

3.3.1.1 Kat malikinin bir diğer kat malikine açtığı davalar

Bu bölümde, kat malikleri birliği (klasik kat mülkiyeti ya da toplu yapı ayrımı olmaksızın) yani tüm kat maliklerinin bir tarafta davalı veya davacı olarak bulunması durumu yerine, yalnızca kat maliklerinin KMK'dan kaynaklanan bireysel hukuk alanlarını ilgilendiren ve korunması gereken hukuki yararlarla ilişkin uyuşmazlıkları ele alacağız. Bu çerçevede, bir kat malikinin ortak yararın korunması amacıyla açacağı davalar da dahil olmak üzere, birçok uyuşmazlık ele alınacaktır. Kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların çok çeşitli ve yoğun olabileceği göz önünde bulundurulduğunda, bu açıklamaların yapılması kat mülkiyeti hukukundan doğan ve dolayısıyla daha sonraki bölümlerde incelenecek özel hüküm ve sonuçlara tabi olan uyuşmazlıkların belirlenmesi açısından önem taşımaktadır.

Kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklara KMK hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağına karar verirken, uyuşmazlığın gerçekleştiği yerin önem taşıyıp taşımadığını belirlemek de yararlı olacaktır. Bu kapsamda, kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkların anagayrimenkul veya toplu yapı arazisi sınırları içinde olup olmadığı konusu değerlendirilerek bu tür uyuşmazlıkların yer bakımından sınırlandırılmasının gerekip gerekmediği sorusunun cevaplanması gerekmektedir.

Kat malikleri arasında doğan uyuşmazlıklara KMK hükümlerinin uygulanabilmesi için uyuşmazlığın anagayrimenkul veya toplu yapı parseli sınırları içinde gerçekleşmiş olmasının zorunlu olmadığı görüşündeyiz. Örneğin, bir kat maliki, kat malikleri kurulunda sunduğu bir önerge nedeniyle toplantıda diğer bir kat malikini eleştirirse ve bu eleştirilere karşılık iletişim araçlarıyla hakaret edilirse, bu hakaretin nerede (şehirde, ilçede veya başka bir ülkede) yapıldığının hukuki açıdan bir önemi yoktur. Hakarete uğrayan kat malikinin KMK m. 33 kapsamında hâkimin müdahalesini talep etmesi halinde, hâkim yalnızca özel bir norm niteliğindeki normatif bir emirle davalıya yapması, yapmaması, kaçınması veya katlanması gereken edimlere ilişkin bir mahkûmiyet kararı verecektir.

3.3.1.2 Kat malikleri birliğinin taraf olduğu davalar

Kat malikleri birliği daha önce de açıkladığımız üzere tüm kat maliklerinin tüzel kişiliği olmaksızın oluşturduğu kişi topluluğudur. Çalışmamızda kat malikleri birliğinin taraf olduğu davalar şeklinde nitelendirme yapılmasının sebebi anılacak davalarda tüm kat maliklerinin davaya katılma zorunluluğunun bulunduğunu açıklamaktadır. Bu doğrultuda, bir davada kat malikleri birliğinin taraf olduğunu belirttiğimiz takdirde tüm kat maliklerinin davada taraf teşkili sağlaması gerektiği anlaşılmalıdır.

3.3.2 Türleri ačíısından KMK'ya tabi davalar ayrımı

3.1.1. numaralı başlığımızda KMK'dan doğan davaların taraflarına yönelik çeşitliliğini örneklerle incelemiştik. Bu başlık altında KMK'daki dava türlerini incelemekteyiz. KMK'daki taraf çokluğu gözetildiğinde ikinci bölümde “kat malikleri birliği” çerçevesinde yaptığımız açıklamaların önemi ortaya çıkmaktadır. Bu başlık altında inceleyeceğimiz davalarda da kat malikleri birliğinin taraf olduğunu belirttiğimiz davalarda kat malikleri birliğini oluşturan tüm kişilerin davaya taraf olması gerektiği anlaşılmalıdır.

3.3.2.1 Arsa payı düzeltilmesi davası (KMK m.3)

APDD, “kat malikleri birliğini”n taraf olduğu bir davadır. KMK m. 3/II. fıkra hükmünde yer alan;

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44'üncü madde hükmü saklıdır

yer alan şeklindeki ifadede arsa payının sui generis (kendine özgü) bir mülkiyet olduğuna dikkat çekilmiş ve devamında arsa payı düzeltilmesi için her kat maliki/kat irtifakı sahibinin mahkemeye başvurabileceği düzenlenmiştir⁹³⁹⁴.

APDD davasına ilişkin hususları açıklamadan önce maliklerin anlaşması ile dava açılmaksızın arsa payının düzeltilebileceğinin belirtilmesi gerekmektedir. Arsa payının tüm maliklerin anlaşması ile de düzeltilmesi mümkündür. Arsa paylarının iradi olarak yeniden belirlenebilmesi için tüm maliklerin rızası ile tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesi gerekir⁹⁵. Tüm kat maliklerinin rızasının bulunması arsa payının yeniden belirlenmesi için yeterli değildir. Tüm kat maliklerinin rızasının yanında arsa paylarının belirlendiği yeni listenin ilgili belediye tarafından onaylanmış olması gerekmektedir⁹⁶.

KMK'nın yürürlüğe girdiği 1965 yılında arsa payı düzeltilmesi davasının düzenlendiği KMK m. 3 hükmü kanunda yer almamaktaydı⁹⁷. 2814 sayılı Kanun değişikliği ve devamında 5711 sayılı Kanun değişikliği ile KMK m. 3 hükmü yeniden düzenlenmiştir. KMK'nın yürürlüğe girdiği tarihten bu yana arsa payının belirlenmesine ilişkin üç dönem yaşanmıştır⁹⁸. Bu dönemlerin sonuncusunda, 5711 sayılı kanun değişikliği ile arsa payı, projeyi hazırlayan uzman tarafından kat maliklerinin iradesine bağlı kalınmaksızın, idarenin onayı ile belirlenmeye başlamış⁹⁹ olup arsa payının hâkimin denetimine tabi olma durumu da devam ettirilmiştir.

⁹³ Arcak, **a.g.e.**, s.128.; Çevik Öktem, S. (2022) Eşya Hukukunun Temel İlkeleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Uyarınca Arsa Payı Düzeltilmesi Davası. s.1.

⁹⁴ Bu düzenlemeye ilişkin detaylı eleştiriler için bkz. Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 7 vd.

⁹⁵ Durmazgezer N. (2021). Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımalar. Ankara: Seçkin Yayınevi. s. 85; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 106 vd.

⁹⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2013 tarih ve 2013/43 karar numaralı kararında “*Kat mülkiyeti kurulurken bağımsız bölümlerin arsa paylarının değerleri ile orantılı olarak verilmemesi veya hatalı yapılması halinde (taraf iradelerinden kaynaklı) düzeltme istenilmesi (hükmen veya tüm bağımsız bölüm maliklerin muvafakati ile) mümkündür(K.M.K m.3). Bunun için bağımsız bölüm maliklerinin yeni arsa payı listesi hazırlayarak ilgili belediyeye onaylatmaları ve tapu müdürlüğünden talepte bulunmaları gerekir. Maliklerden bir kısmının düzeltmeye ilişkin iradelerinin olmaması halinde yargı karan gerekeceği açıktır.*” şeklinde görüş bildirilerek maliklerin anlaşması ile arsa payının düzeltilebilmesi için belediyece onaylanmış yeni arsa payı listelerinin mevcut olması ve tüm maliklerinin rızasının bulunması gerektiği belirtilmiştir. Konu hakkında detaylı bilgi için “Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 106” bakılabilir.

⁹⁷ Tarihi süreç hakkında detaylı bilgi için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 3-5; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s.163-168; Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 42-52.

⁹⁸ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 1-7. vd.; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s.163-168; Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 44 vd.

⁹⁹ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 108 vd.; Özmen, Şengül s. 168.

5711 sayılı kanun değişikliği ile her ne kadar arsa payı belirlenmesine ilişkin bir kıstas ortaya koyulmuşsa da düzenleme arsa payı belirlenmesinin gerekli kıstaslarını ortaya koymamaktadır. Bu nedenle arsa payı belirlenirken tüm objektif kriterlerin gözetilerek “ticarileşmiş değer” dikkate alınması gerekmektedir¹⁰⁰. Arsa payının belirlenmesinde objektif kriterler dikkate alınırken bunun zamansal yönünden tespiti ise hükümde açıkça belirtilmiştir. Şöyle ki; arsa payı, kat irtifakı kurulurken belirleniyorsa kat irtifakının kurulma tarihindeki; doğrudan kat mülkiyeti geçişinde belirleniyor ise kat mülkiyetinin kurulma zamanındaki bağımsız bölümün değerinin, anagayrimenkulün değerine oranlanması ile tespit edilir¹⁰¹.

Arsa payının düzeltilmesi davası tapu sicilinin (yolsuz tescilin) düzeltilmesi davası niteliğindedir¹⁰². TMK m. 1025'e dayalı olarak açılan bu davada, bağımsız bölümlerin "konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle orantılı" bir arsa payı belirlenmemişse, tescil yolsuzdur.

Arsa payı düzeltilmesi davasının açılabilmesi için bağımsız bölümlerin arsa paylarının hatalı olarak belirlenmiş olması, kat mülkiyeti/kat irtifakının devam ediyor olması ve kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulmamış olması gerekmektedir¹⁰³¹⁰⁴. Yargıtay uygulamaları sonucunda ise arsa payı düzeltilmesi talebinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemesi gerektiği kabul edilmiştir¹⁰⁵.

APDD sonucunda, hâkim tarafından arsa paylarının hatalı olduğunun tespit edilmesi halinde bağımsız bölümlerin değeri ile oranlı olarak yeni arsa payları belirlenerek değişen arsa payı oranlarının tapuda düzeltilmesine karar verilir. Bu doğrultuda, tapu sicilinde

¹⁰⁰ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 6; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s.111; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 168; Germeç, **a.g.e.**, s. 87.

¹⁰¹ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 7. vd.; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s.110; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s.165; Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 50-52, 71-72.

¹⁰² Arcak A, (1988) Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara: Seçkin Yayınevi, s. 132 vd.; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 112; Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 170.

¹⁰³ Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 172.

¹⁰⁴ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun bakımında arsa payının düzeltilmesi davası önem taşımakta olup bazı özellikler arz etmektedir. Çalışmamız KMK kapsamındaki davalar olduğundan 6306 sayılı kanun kapsamında ayrıca değerlendirme yapılmamıştır. Arsa payı düzeltilmesi davasının 6306 sayılı kanun uyarınca uygulamasında detaylı bilgi için “Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 181-196; Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 176 vd.” bakılabilir.

¹⁰⁵ Dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eden durumlara ilişkin detaylı açıklama için “Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 139 vd.” bakılabilir.

değişen arsa payı oranları tescil edilir¹⁰⁶. Mahkeme kararının kesinleşmesi ile birlikte değişen arsa payları tescilsiz (TMK m. 705/II) iktisap edilir¹⁰⁷. Buradaki tescil bildirici (açıklayıcı) niteliktedir. Mahkeme kararı ileriye etkili sonuç doğuracaktır¹⁰⁸. APDD bir kez açılabilir ve kesin hüküm teşkil eder¹⁰⁹.

3.3.2.1.1 Arsa payının sonradan değiştirilmemesi kuralının istisnaları

KMK m.3/f.II c.3 hükmü uyarınca, “Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44’üncü madde hükmü saklıdır”. Hükümden de anlaşılacağı üzere, bağımsız bölümün, kat mülkiyeti veya kat irtifakının tesis edildiği dönemdeki değerini etkileyen objektif faktörler, zamanla değişiklik gösterebilir. Ancak, bu değişiklikler doğrultusunda bağımsız bölümün arsa payının yeniden düzenlenmesi kural olarak mümkün değildir¹¹⁰. Arsa payları, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulduğu tarihteki koşullara göre belirlenir ve daha sonra ortaya çıkan değer artışları ya da düşüşleri nedeniyle bu payların yeniden hesaplanması veya güncellenmesi kural gereği yapılmaz. Arsa payları sabit kalır ve mülkiyetin ekonomik değerindeki değişiklikler, arsa paylarının revizyonunu gerektirmez. Ancak, arsa payının sonradan ortaya çıkan nedenlere dayanarak değiştirilmemesi kuralının bazı istisnaları vardır. Bu istisnalar aşağıda detaylı olarak ele alınacaktır.

3.3.2.1.2 Yeni bağımsız bölüm eklenmesi (KMK m. 44)

Arsa payının sonradan değiştirilememesi ilkesine getirilen istisnalardan biri, KMK m. 44¹¹¹ uyarınca, yeni bir bağımsız bölüm eklenmesi durumudur. Anagayrimenkulün belirli

¹⁰⁶ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 94; Germeç, **a.g.e.**, s. 90-91; Çevik Öktem, **a.g.e.**, s. 151.

¹⁰⁷ Özmen, E. S., Çakmak B. (2013) 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, İstanbul: İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, S.5, s. 11; Genç Arıdemir, s. 94; Özmen/ Şengül, **a.g.e.**, s. 173.

¹⁰⁸ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 115; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 94; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 152.

¹⁰⁹ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 113. Yazarların görüşü şu şekildedir: “Bu konuda verilen karar kesin hüküm olarak bir daha değiştirilemediği gibi, karara esas olan bağımsız bölüm değerlerinin değişmesi halinde hiç kimse yeni bir düzenleme talebinde haklı olmayacaktır.”

¹¹⁰ Özmen/Çakmak **a.g.e.**, s. 728.

¹¹¹ KMK m. 44: “Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için: a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi; b) Anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit

bir amacı olan ortak alanlarında yeni bağımsız bölümlerin yapılması veya mevcut yapılara eklenmesi mümkündür¹¹². Ancak, bu sürecin başlatılması için KMK 44. maddeye göre, kat malikleri kurulunun, ortak alanlarda bağımsız bölüm eklenmesine veya yapılmasına oybirliğiyle karar vermesi şarttır.

Örneğin, anagayrimenkulde yer alan bir teras alanının kapatılarak bağımsız bir bölüm haline getirilmesi durumunda, kat malikleri kurulunun bu değişikliği oybirliği ile onaylaması gerekir. Böyle bir ekleme yapıldığında, yeni bağımsız bölümün arsa payı belirlenirken, mevcut bağımsız bölümlerin arsa paylarının da yeni duruma uygun olacak şekilde yeniden hesaplanması zorunludur. Bu tür değişikliklerin gerçekleştirilebilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar alması esastır. Ancak bazı kat malikleri, eklenen bağımsız bölüme rıza gösterse dahi, bu bölümde paydaş olmayı istemeyebilir. Böyle bir durumda, ilgili kat malikinin mevcut bağımsız bölümüne ait arsa payı düşecektir. Aynı zamanda, paydaş olmak istemeyen kat malikine, azalan arsa payının bedelinin tazmin edilmesi gerekir. Sonuç olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44. maddesine göre, yeni bağımsız bölüm eklenmesi şartları oluştuğunda, arsa paylarında değişiklik yapılması mümkündür ve bu değişiklikler oybirliği gerektirir.

KMK m. 44 hükmünce yeni bağımsız bölüm ilavesi ve bu nedenle de arsa paylarının değişmesi için kat malikleri kurulunun oy birliğiyle alınmış kararı¹¹³, arsa paylarının yeniden oybirliği ile saptanması ve eklenen yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa

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. Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir. Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.”

¹¹² Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s. 122; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 97.

¹¹³ Çalışmamızda vurguladığımız görüşümüz doğrultusunda, kat malikleri kurulunun alabileceği kararları kat malikleri birliği de almaya yetkili olduğundan bu kararın kat malikleri birliği tarafından iradelerinin yazılı olduğu bir kararla elden imza suretiyle de alınabileceğini savunmaktayız.

payının üzerinde resmi senetle kat irtifakı kurulması ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla KMK m. 13'üncü hükmüne göre bağlantı sağlanması gerekmektedir¹¹⁴.

KMK m. 44 uyarınca yeni bağımsız bölüm eklenmesi dava yoluyla değil, tapu memuru huzurunda gerçekleşir. Kat malikleri kurulunun oybirliği ile almış olduğu arsa paylarının belirlenmesi kararının hayata geçirilmesi için, tapu memuru huzurunda bu kararı doğrulayan ve yenileyen resmi bir senet düzenlenecektir. Bu senedin geçerli olabilmesi için, tüm kat malikleri bizzat ya da vekilleri aracılığıyla tapu memuru önünde imza atmalı ve kat irtifakının kurulmasını onaylamalıdır. Böylece, kat maliklerinin sorumluluğu bu noktada sona erer. Bundan sonraki aşamalar ise tamamen tapu memurunun yetki ve sorumluluğu dahilinde yürütülecektir¹¹⁵.

3.3.2.1.2.1 Anayapının harap olması nedeniyle arsa payının devrini isteme davası (KMK m. 47/f.II ve IV. fıkra)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 47. maddesi, arsa payının sonradan değiştirilmesi ilkesine getirilen istisnalardan birini oluşturur. KMK m. 47/f.II'ye göre, anayapıda bulunan bağımsız bölümlerden biri tamamen yıkıldığında, o bölümün sahibi iki yıl içinde yeniden inşa işlemini gerçekleştirmezse, diğer kat maliklerinin bu bağımsız bölümü mahkeme kararıyla devralma hakkı vardır. Bu durumda, devralan kat malikleri, harap olan bağımsız bölüme ait arsa payını, kendi arsa payları oranında edinir. Devredilen arsa payları tapu kütüğüne beyanlar hanesinde belirtilmelidir. Davayı açan kat malikleri ise bu durumda harap olan bağımsız bölümü yeniden inşa etmek zorundadır. Yeniden inşa edilen bölüm, kat malikleri arasında paylı mülkiyet esasına göre yönetilecek ve kat mülkiyeti ilişkisi devam edecektir¹¹⁶.

Bir başka olasılıkla, davacı kat malikleri, mahkeme kararıyla devraldıkları bağımsız bölümü yeniden inşa edememiş veya etmeye karar vermemiş olabilirler. Bu durumda, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi ve mevcut duruma uygun hale getirilmesi gerekecektir. KMK m. 47/f. IV'e göre, eğer anayapıdaki birden fazla bağımsız bölüm zarar görmüşse, bu durumda da arsa paylarının yeniden belirlenmesi söz konusu olacaktır.

¹¹⁴ Arcak, **a.g.e.**, s. 1155.

¹¹⁵ Arcak, **a.g.e.**, s. 1162.

¹¹⁶ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 98-99.

Ayrıca, tek bir bağımsız bölümün yıkılması ve yeniden inşasının, diğer bölümlerin durumuna bağlı olduğu hallerde, birden fazla bölümün zarar görmesi durumunda da arsa paylarının bu yeni duruma göre yeniden düzenlenmesi zorunludur. Bu hükümlere göre ister tek bir bağımsız bölüm ister birden fazla bölüm harap olsun, ortaya çıkan yeni koşullara göre arsa paylarının yeniden tespit edilmesi ve düzenlenmesi gerekebilir¹¹⁷.

3.3.2.2 Kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması (MKM m.10/VII)

KMK m. 10/VII fıkrasında yer alan;

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir

şeklindeki¹¹⁸ ifade ile kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile de kurulabileceği düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulabilmesi için madde metinde sayılmış olan şartların sağlanmış olması gerekmektedir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, yargı yolu ile kat irtifakı kurulamayacağı gibi kat irtifakının olduğu bir taşınmazda yargı yolu ile kat mülkiyetinin kurulması mümkün değildir¹¹⁹. Kat irtifakının kurulmasına ilişkin özel hükümler bulunmaktadır¹²⁰. Dolayısıyla, açıklamalarımız paylı mülkiyete ya da elbirliği

¹¹⁷ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 47. maddesinde öngörülen arsa payının yeniden düzenlenmesi, arsa paylarının mahkeme kararıyla düzeltilmesini mümkün kılan KMK m. 3/f.II hükmü ile çelişki yarattığına ilişkin görüş için "Cihan H. A. (2020). Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 93" bakılabilir.

¹¹⁸ Madde metninde kullanılan terminoloji hatalıdır. Üçüncü bölümün başında da belirttiğimiz gibi elbirliği mülkiyeti kavramları ile paylı mülkiyet kavramlarının farklı olduğu unutulmamalıdır. Paylı mülkiyette pay sahipleri Medeni Kanun düzenlemeleri esas alınarak "paydaş" olarak adlandırılmalıdır. Ancak, bir bağımsız bölümde elbirliği mülkiyetinin varlığı durumunda, "paydaş" terimi yerine "ortak" terimi kullanılmalıdır. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu m. 7'de "ortaklığın giderilmesi" başlığı ve metin içinde kullanılması ciddi bir hatayı işaret eder. Çünkü, ortaklığın giderilmesi davası yalnızca elbirliği mülkiyetine özgü olmalı, paylı mülkiyette ise "paylı mülkiyetin sona erdirilmesi" terimi kullanılmalıdır.

¹¹⁹ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 310; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s. 129 vd.

¹²⁰ Detaylı bilgi için "Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, 402 vd." bakılabilir.

mülkiyetine konu taşınmazda mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin olacaktır.

Kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulabilmesi için kat mülkiyeti kurulmasına uygun bir taşınmaz olmalı¹²¹, bu taşınmazda birlikte mülkiyet sahiplerinden biri (ortak/paydaş) ortaklığın/paylı halin giderilmesi talebinde bulunmalı¹²², her ortağa/paydaşa birer bağımsız bölüm verebilme olanağının bulunması¹²³ ve KMK m. 12 hükmünde¹²⁴ belirtilen belgeler dava sırasında taraflarca sağlanmalıdır¹²⁵.

Mahkeme kararı ile kat mülkiyetinin kurulabilmesi için madde metninde belirtilen tüm şartların sağlanmış olması gerekir. Bu şartlardan yalnızca birinin eksikliğinde dahi kat mülkiyetinin kurulması yönünde talep hâkim tarafından reddedilecektir. Ancak, madde metninde yer alan “*karar verebilir*” ifadesi yanıltıcı olmamalıdır. Bu düzenleme ile hâkime bir takdir yetkisi tanınmamıştır. Düzenlemede yer alan “*karar verebilir*” ifadesi Madde metnindeki şartların sağlanması halinde “mahkemece karar verilir” anlamındadır¹²⁶.

Hâkim tarafından kat mülkiyeti kurulması yönünde karar kurulduktan sonra her bir kat maliki, KMK m.12 hükmünde belirtilen belgeler ile mahkeme kararını tapu sicil müdürlüğüne ibraz ederek adına tescilin yapılmasını talep edebilir. Bu doğrultuda,

¹²¹ Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 218; Şengül, **a.g.e.**, s. 169; Germeç, **a.g.e.**, s. 178.; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 313.

¹²² Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 169; Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2) s.34; Şengül, **a.g.e.**, s. 169; Germeç, **a.g.e.**, s. 178; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 313.

¹²³ Dural, Öz, **a.g.e.**, s. 495; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, 170.

¹²⁴ KMK m. 12: “Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir: a) (Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi. b) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı”.

¹²⁵ Arcak, **a.g.e.**, s. 222 vd.; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 310 vd.

¹²⁶ Yargıtay 6. HD., 14.12.1982, E.11840, K.12135, kararın tamamı için “Arcak, **a.g.e.**, s. 226” bakılabilir.

taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeli ve mahkeme kararında belirtilen arsa payları dikkate alınarak ayrı sayfa açılmalıdır¹²⁷.

3.3.2.3 Genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar

3.3.2.3.1 Genel olarak

KMK m. 20 hükmünde¹²⁸, kat maliklerinin genel giderlere katılmakla yükümlü olduğu, kat malikleri arasında aksine bir anlaşma yoksa bu giderlere hangi oranlarda katkı sağlanacağı, genel giderlere veya avansa katılmayan kat maliki için yönetici ya da bir kat maliki tarafından dava ve icra takibi başlatılabileceği, ödemeyi geciktiren maliklerin gecikme süresi boyunca yüzde beş oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olduğu ve bir kat malikinin kusuru nedeniyle anagayrimenkulde bir zarar oluşması halinde rücu hakkının ortaya çıkacağı düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetine konu taşınmazlarda bu kural geçerli iken KMK m. 17/son fıkra hükmünde yer alan “*Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır*” şeklindeki hüküm uyarınca bu kural kat irtifakında da uygulama alanı bulur. Bu nedenle yapacağımız açıklamalar üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlamış kat irtifakına konu anagayrimenkuller açısından da geçerlidir. Kat malikleri ve KMK m. 17/son fıkra

¹²⁷ Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 171; Şengül, **a.g.e.**, s. 170; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 323.

¹²⁸ KMK m. 20: “Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; c) 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 kaçınmaz. (Değişik: 13/4/1983-2814/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.”

uyarınca üçte ikinin fiili kullanımı bulunuyorsa kat irtifakı sahipleri bu giderleri ödemek ve hatta masraf yapılmadan avans ödemekle yükümlüdür¹²⁹.

Hükümde "*anagayrimenkulün genel giderlerine katılma*" başlığı altında yer alan "*giderlere katılma*" ve "*avansa katılma*" alt başlıkları, ödeme yükümlülüklerinin temelini müşterek borçluluk prensibine¹³⁰ dayandırmaktadır. Hukuki kişiliği bulunmasa da kat mülkiyeti/irtifakı sahiplerinden oluşan birliğin alacağı kararlar, bu kişilerin alacaklı ve borçlu olmasını sağlayabilecektir¹³¹. Her bir kat irtifakı veya kat mülkiyeti sahibi, diğer tüm hak sahiplerine karşı, ortak giderler ve avanslar açısından borçlu konumundadır.

Toplu yapılarda ise KMK m. 72 hükmü uyarınca, toplu yapıdaki belirli bir yapıya ya da birkaç yapıya tahsis edilmiş ortak alan ve tesislerin giderleri, yalnızca bu yapıların kat malikleri tarafından ödenir. Ancak, tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanımına ayrılmış alan ve tesislerin giderleri, tüm kat malikleri tarafından karşılanır. KMK m. 74 hükmünün atfıyla, KMK m. 20 hükmü toplu yapılarda da kıyasen uygulanır. Dolayısıyla, kat malikleri aksine bir anlaşma¹³² yapmadıkça KMK m. 20 hükmündeki oranlar uygulanır.

3.3.2.3.2 Genel giderlerin ödenmesinde yedek hukuk kuralı niteliğindeki kanuni düzenleme

KMK m. 20 hükmü genel giderlere katılımın ne şekilde olacağını belirlemeyi öncelikle kat maliklerine bırakmış, anlaşma olmaması halinde ise uygulanacak kuralları yedek hukuk kuralı belirlemiştir¹³³. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde yaptığı tamiratların masrafına bizzat katlanma yükümlülüğü altındayken; ortak yer niteliğindeki yerlerin onarım ve tadilata ilişkin bir masraf olduğunda giderlere arsa payı oranında katılması gerekmektedir. Bu hüküm emredici bir nitelik taşımamaktadır. Yedek hukuk kuralı niteliğinde olan bu hükmün aksine, kat malikleri her zaman farklı bir anlaşmaya varabilirler.

¹²⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 659.

¹³⁰ Özmen/Kır, **a.g.e.**, 59.

¹³¹ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 61 vd.

¹³² Kat malikleri; yönetim planı, kat malikleri kurulu/kat malikleri birliği kararı ya da resmi senet ile KMK m. 20 hükmünün aksine bir anlaşma yapabilirler. Detaylı bilgi için "Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 787 vd." bakılabilir.

¹³³ Arcak, **a.g.e.**, s 540 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s. 482 vd.; Germeç M/Tanrıverdi E. (2022). Kat Mülkiyeti Davaları. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, s. 324; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, 769.

3.3.2.3.2.1 Eşit olarak paylaştırılacak giderler

KMK m. 20 uyarınca, kat malikleri arasında bir anlaşma yoksa, bütün kat maliklerinin eşit olarak katılacakları ortak giderler kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleridir¹³⁴. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin (a) bendinde, eşit şekilde ödenecek ortak giderler açıkça "kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri" ile sınırlandırılmıştır. Bu kapsamda, madde hükmünde belirtilmeyen diğer hizmetlere ilişkin giderler, eşit paylaşım kuralına tabi tutulmamıştır. Ayrıca, bentte "gibi" ifadesine yer verilmediği dikkate alındığında, eşit paylaşım kuralının yalnızca belirtilen bu giderler için geçerli olduğu sonucuna ulaşılır¹³⁵.

3.3.2.3.2.2 Arsa payı oranında ödenecek giderler

KMK m. 20 uyarınca, kat malikleri arasında bir anlaşma yoksa; arsa paylarıyla orantılı olarak katılmaları gereken giderler arasında anagayrimenkulün sigorta primleri, tüm ortak alanların bakım, onarım, korunma ve güçlendirilmesi, yönetici aylığı ve ortak tesislerin işletme giderleri yer almaktadır¹³⁶. Bu hükümde "gibi" ifadesinin kullanılmış olması, yönetici aylığına benzer nitelikteki diğer giderlerin de arsa payı oranında paylaşılması gerektiğini göstermektedir. Dolayısıyla, burada eşit paylaşım değil, arsa payına dayalı bir dağılım esas alınmış ve hüküm, bu dağılımın kapsamına giren gider türlerini genişletecek şekilde yorumlanabilecek bir ifade barındırmaktadır.

Maddede yapılan değişiklikle, giderler ve avanslarla ilgili ikinci bentte yer alan "gibi" ifadesi, toplanacak avans türlerinin sınırlandırılmadığını açıkça ifade etmektedir. Bu nedenle madde metninde sayılanların dışındaki giderlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi mümkündür. Kat maliklerinin, devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerleri hukuka aykırı şekilde kullanmaları sebebiyle ödemeleri gereken ecrimisil bedelinin, ortak gider niteliğinde kabul edilmesi gerekir. Bunun yanı sıra, kat maliklerinin ortak hizmetlerden yararlanmak amacıyla yaptıkları hukuki işlemler sonucu ortaya çıkan kullanım bedelleri ile bu hizmetlerde görev yapan personele ödenen ücretler de ortak giderler arasında sayılmalıdır. Ayrıca, kat malikleri kararlarının iptali davasında yapılan

¹³⁴ Arcak, **a.g.e.**, s. 542; Germeç/ Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 325; Germeç, **a.g.e.**, s. 486.

¹³⁵ Germeç/Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 487.

¹³⁶ Arcak, **a.g.e.**, s. 542 vd.; Germeç/ Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 325 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s. 486 vd.

mahkeme giderlerinin ortak giderlerden olduğu KMK m. 38 hükmünde açıkça düzenlenmiştir¹³⁷.

3.3.2.4 Genel gider ve avansı ödememenin sonuçları

“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.” (KMK 20/I/c). Örneğin, zemin katta oturan bir kat maliki, asansör giderlerine katılmama talebinde bulunamayacağı¹³⁸ gibi başka bir kat maliki de kış aylarında evde bulunmadığını veya kalorifer peteklerini söktürdüğünü ileri sürerek ısınma giderlerinden muaf tutulamaz. Ancak, kat maliklerinin bu konuda farklı bir karara varmaları mümkündür. Sonuç olarak, Kat Mülkiyeti Kanunu kat maliklerinin ortak giderlere katılımını zorunlu kılarak, bu yükümlülüğten bireysel gerekçelerle kaçınılmasını engellemekte; ancak, kat maliklerinin farklı bir karar alabilmesine olanak tanıyarak bu konuda sınırlı bir esneklik sağlamaktadır.

KMK m. 20 uyarınca, gider ve avans payını tam olarak ödemeyen kat maliki, ödemeyi geciktirdiği günler için aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatı¹³⁹ ödemek zorundadır. Bu bağlamda, gecikme tazminatı talep etme hakkı doğar. Temerrüt faizi olarak nitelendirilen gecikme tazminatı, borçlu kat malikinın temerrüde düştüğü andan itibaren işlemeye başlar.

Ancak, kanaatimize göre, yönetim planı veya kat malikleri kurul kararlarının hukuken bağlayıcı olabilmesi için bu kararların kat maliklerine tebliğ edilmesi veya öğrenilmiş olması şart değildir; karar veya planın hukuki sonuç doğurmasıyla birlikte, tüm kat malikleri açısından bağlayıcı hale gelir. Ancak, kanaatimizce, yönetim planı veya kat malikleri kurul kararlarının hukuken bağlayıcı olabilmesi için bu kararların kat

¹³⁷ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 110. Yazarlar, mahkeme masraflarının davalı kat malikleri tarafından karşılanması daha doğru olacağı görüşündedir.

¹³⁸ Oğuzman/Seliçi/Okay Özdemir, **a.g.e.**, s. 659.

¹³⁹ Gecikme tazminatının hukuki niteliğinin temerrüt faizi niteliğinde olduğuna ilişkin detaylı açıklamalar için “Genç Arıdemir, **a.g.e.**, 822-827” bakılabilir.

maliklerine tebliğ edilmesi veya öğrenilmiş olması şart değildir; karar veya planın hukuki sonuç doğurmasıyla birlikte, tüm kat malikleri açısından bağlayıcı hale gelir¹⁴⁰.

Öte yandan, kat malikinin ortak gider paylarını düzenli olarak ödememesi durumu daha ciddi sonuçlar doğurabilir. Özellikle, iki yıl içinde üç defa aynı nedenle dava açılması veya icra takibi yapılması halinde, KMK m. 25 kapsamında, bağımsız bölümdeki mülkiyetin zorunlu devri mahkemeden talep edilebilir. Bu hüküm, kat maliklerinin sorumluluklarını yerine getirmemeleri durumunda mülkiyet hakkının ciddi bir yaptırımla karşılaşılabileceğini göstermektedir.

3.3.2.4.1 Kanuni ipotek hakkı

Kanuni ipotek hakkı her ne kadar dava konusu teşkil etmese de ortak gider ve avans borçlarının tahsiline ilişkin bu düzenlemenin, yöneticilere ve yönetici olmaması halinde kat maliklerine tanınan yetki çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği düşünülmüştür. Zira, dava yoluyla çözülebilecek bir uyuşmazlığın, yöneticinin ya da kat maliklerinden birinin talebiyle idari bir işlemle çözüme kavuşturulması, bu konuda dikkat çekici bir hukuki mekanizma sunmaktadır. Bu nedenle, kanuni ipotek hakkının kapsamı, uygulanma süreci ve hukuki sonuçları incelenmek istenmiştir.

KMK m. 22/I. hükmünde¹⁴¹, ortak gider ve avans borcundan kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu olan kişiler¹⁴² belirlenmiştir. KMK m. 22/II. fıkra hükmü¹⁴³ uyarınca, kat malikinin borcu kendisinden ya da müteselsilen birlikte sorumlu olduğu kişiler tarafından icra takibi ya da dava yoluyla tahsil edilemezse, mahkemece belirlenen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, borç tutarı kadar kanuni

¹⁴⁰ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 831.

¹⁴¹ Hükümde geçen “*müştereken ve müteselsilen sorumlu*” ifadesi, TBK’da yer almamaktadır. Ayrıca, müşterek borçluluk ve sorumluluk ile müteselsil borçluluk ve sorumluluk kavramları, teknik olarak birbirinden farklı anlamlar taşımakta ve farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu’ndaki terminolojiye yönelik eleştiriler için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, önsöz” bakılabilir. Yazarlara göre, son yıllarda kanun yapma çalışmalarındaki özensizliğin temelinde, hukukçuların sürece dahil edilmesinin bürokratik çalışmalara engel olacağı endişesiyle katkılarının sınırlandırılması yatmaktadır.

¹⁴² KMK m. 20/I ve KMK m. 22/I. fıkra hükümleri uyarınca müteselsilen sorumlu olan kişiler hakkında detaylı bilgi hakkında için “Ürem, **a.g.e.**, 113 vd.” bakılabilir.

¹⁴³ KMK m. 22/f.II: “Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. (Değişik son cümle: 14/11/2007-5711/10 md.) 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893’üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.”

ipotek hakkı¹⁴⁴ tescil edilir. Bu işlem, eğer bir yönetici varsa onun, yoksa diğer kat maliklerinden birinin yazılı talebi üzerine gerçekleştirilir. Ayrıca, bu süreçte TMK m. 893/son fıkra da uygulanır. Bu hüküm, kat maliklerinin ödenmeyen borçlarının diğer kat malikleri lehine güvence altına alınması amacıyla, bağımsız bölüm üzerine ipotek konulmasını sağlayarak alacaklıların haklarını korumayı amaçlamaktadır. İpotek hakkı tüm kat malikleri lehine tescil edilir¹⁴⁵

Bu hükümle birlikte, ortak giderler katılma borcu tescile tabi bir kanuni ipotek hakkı ile teminat altına alınmıştır¹⁴⁶. Kanuni ipotek kurulabilmesi için öncelikle kat mülkiyetinin kurulmuş olması gerekmektedir¹⁴⁷. Diğer şartlar ise şunlardır: Genel giderlere ve avansa katılma borcu ile gecikme tazminatının kat malikinden ya da bağımsız bölümden devamlı surette faydalanan kimselerden alınamamış olması, alacağın varlığının ve miktarının mahkeme kararıyla belirlenmiş olması¹⁴⁸.

Ortak gider ve avans alacağı kat malikinden ya da bağımsız bölümden devamlı surette faydalananandan tahsil edilemezse, yöneticinin, yönetici yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemi üzerine Tapu Müdürlüğü'nce işlem yapılır¹⁴⁹.

¹⁴⁴ TMK m. 892 hükmünde yer alan “*Kanunî ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmüş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir.*” şeklindeki ifadeyle kanuni ipotek hakkı tanımlanmıştır. Detaylı bilgi için “Reisoğlu, S. (1961). Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı. Ankara: Sevinç Matbaası. s. 11; Erel, Ş. N. (1982). Eşyaya Bağlı Borç, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi. s. 221.

¹⁴⁵ Aksu, A. (2013). Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri. Ankara: Adalet Yayınevi. s. 56.

¹⁴⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 668, N. 2260.

¹⁴⁷ KMK m. 12 hükmünde yer alan “(Değişik: 14/11/2007-5711/5 md.) Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir: a) (Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi. b) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı. c) (Mülga: 23/6/2009-5912/2 md.)” şeklindeki ifadede kat mülkiyeti kuruluşunda gerekli olan belgeler düzenlenmiştir. Kat mülkiyetinin kuruluşu hakkında detaylı bilgi için “Arcak, **a.g.e.**, s. 288 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s. 195 vd.; Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 29 vd., Genç Arıdemir, **a.g.e.**, 223 vd.

¹⁴⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 668, N. 2261-2262; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 831-836.

¹⁴⁹ Arcak, **a.g.e.**, s. 650 vd.; Germeç/Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 575;

Kanuni ipotek hakkı kanunda yer alan şartların gerçekleşmesi ile değil tescille doğmaktadır. Dolayısıyla, kanuni ipotek kurulması için yöneticinin¹⁵⁰, yönetici yok ise kat maliklerinden birinin tapu sicil müdürlüğüne başvurarak yazılı şekilde tescil talebinde bulunması gerekmektedir¹⁵¹. Hak sahipleri ipoteğin tescilini süreye bağlı olmaksızın her zaman talep edebilir. Kanuni ipotek alacaklısı olarak borçlu hariç tüm kat malikleri yazılmalıdır. KMK m. 22/f. son hükmünde yer alan “Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir” şeklindeki ifadeyle ortak gider alacağına imtiyaz tanınmıştır. Bu nedenle borçlu kat malikinin başkaca borçlarının bulunması durumunda, ortak gider alacağının öncelikli olduğu düzenlenmiştir. Ancak, hükümde anılan öncelik sırası açıklanamadığından bu husus İcra İflas Kanunu’nun¹⁵² 140 ve 206. maddelerine göre belirlenecektir¹⁵³.

3.3.2.5 Kat mülkiyetinin zorunlu devri

“Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti” yan başlıklı KMK m. 25 hükmünde borç ve yükümlülüklerle aykırı davranan kat maliklerine karşı kat mülkiyetinin devri davasının açılabilmesi düzenlenmiştir. Medeni Hukuk sisteminde, mülkiyet hakkının malikin iradesi dışında bir mahkeme kararıyla sona erdirilmesi, istisnai bir durum teşkil etmektedir¹⁵⁴. Kat mülkiyetinin sürekliliğini sağlamak amacıyla, KMK m.7 uyarınca anagayrimenkulün paylaştırılması talebi yasaklanmış olsa da kanun koyucu, borç ve yükümlülüklerini ağır biçimde ihlal eden kat malikleri için KMK m.25 ile yaptırım niteliğinde bir düzenleme getirmiştir¹⁵⁵. KMK m.25'te yer alan ve mülkiyet hakkına

¹⁵⁰ Yöneticinin sıfatını belirlemek için kat malikleri kurulu kararının ya da yönetici mahkemece tayin edilmişse mahkeme kararının ibraz edilmesi gerekmektedir. Konu hakkında detaylı bilgi için “Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 668, N. 2263; Arcak, **a.g.e.**, s. 653” bakılabilir.

¹⁵¹ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 837.

¹⁵² **İcra İflas Kanunu**. (1932). T.C. Resmî Gazete. 2004. 9 Haziran 1932.

¹⁵³ Germeç, **a.g.e.**, s. 575.

¹⁵⁴ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 67; Sönmez, **a.g.e.**, s. 240.

¹⁵⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 697; Tuzcuoğlu T./ Cihan A.H. (2019). Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Tebliği. İstanbul: On İki Levha Yayınları. s. 625.

müdahaleyi içeren düzenleme, TMK m.696 ve 697¹⁵⁶ ile KMK m.26/2¹⁵⁷, m.47/2 ve ek madde 4 hükümleriyle aynı amacı taşımaktadır. Başka bir deyişle, KMK m. 25 ile yükümlülüklerini ifa etmeyen kat malikinin kat mülkiyeti ilişkisi içerisinden çıkarılması amaçlanmaktadır. Benzer bir amaca yönelik bir diğer düzenleme ise 6306 S. Kanun'da yer almaktadır. Kanun'un 6/1. maddesi uyarınca, riskli yapıların yeniden değerlendirilmesine ilişkin karara riayet etmeyen maliklerin arsa payları, açık artırma usulüyle satışa çıkarılmaktadır¹⁵⁸.

Bu maddeyle, kat mülkiyeti sisteminin sorunsuz işlemesi ve kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini ciddiyetle yerine getirmesi amaçlanmıştır¹⁵⁹. Bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkını devretmeye mecbur bırakılması, KMK m. 25'te yer alan tüm şartların tam olarak sağlanmasına bağlıdır.

Kat malikinin borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışı, diğer malikler açısından katlanılamaz bir hale gelmedikçe mülkiyet devri talep etme hakkı doğmaz¹⁶⁰. KMK m. 25/f.I. uyarınca, kat maliklerinden biri diğer maliklerin haklarını tahammül edilemez şekilde ihlal ederse, ilgili bağımsız bölümün mülkiyetinin kendilerine geçmesini talep etmek üzere yargı yoluna başvurabilirler.

KMK m. 25 kapsamında kat mülkiyetinin devrinin talep edilebilmesi için çekilmezlik halinin mevcut olması şart koşulmuştur. KMK 25/f. III hükmünde özel çekilmezlik halleri belirtilmiştir¹⁶¹. Hüküm uyarınca, kendi ödemesi gereken avans ve ortak gider borçlarını

¹⁵⁶ Paydaşıktan çıkarma hakkında bilgi için "Arpacı A. (1990) Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim. İstanbul: Kazancı Kitap Yayınları. s.84 vd.; Özmen, E. S. (1992). Türk Hukukunda Paydaşıktan Çıkarma Davası. Ankara: Kazancı Kitap Yayınları. s. 7 vd.; Özmen E.S. "Paydaşıktan Çıkarma Davası ile İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler". TBB Dergisi, S. 2, s.203 vd.

¹⁵⁷ Kat irtifakının zorunlu devrini isteme konusu hakkında detaylı bilgi için "Özmen/ Vardar Hamamcıoğlu, **a.g.e.**, s.344 vd." bakılabilir.

¹⁵⁸ 6306 sayılı Kanun, TMK ve KMK'dan ayrılarak, pay satışının mahkeme kararı yerine idari makamların kararıyla gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Detaylı bilgi için "Özmen/Şengül, **a.g.e.**, s. 83 vd." bakılabilir.

¹⁵⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 695. N.2377; Sönmez, **a.g.e.**, s. 241.

¹⁶⁰ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, **a.g.e.**, s.213; Arpacı, A. (1994). İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim, Apartman Yaşamının Sorunları, Kat Malikleri ve Apartman Yöneticilerinin El Kitabı. İstanbul: Özener Matbaası, s. 295 vd.; Aksu, s.67.

¹⁶¹ KMK m. 25/III. fıkra hükmünde yer alan "Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir : a) Ortak giderlerden ve avansından kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması; b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimî tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı

ödemeyen kat malikinin, bu nedenle iki takvim yılı içinde üç kez icra veya dava takibine sebep olmuşsa; sulh hâkimi tarafından KMK 33. madde uyarınca verilen emre rağmen borç ve yükümlülüklerini bir yıl süreyle aksatarak anagayrimekuldeki diğer kat maliklerinin haklarını sürekli olarak ihlal etmeye devam etmişse; ayrıca, bağımsız bölümünü randevuevi, kumarhane veya benzeri ahlaka aykırı faaliyetler için kullanılmışsa çekilmezlik şartının gerçekleşmiş sayılacağını kabul edilir. Bu haller dışındaki çekilmezlik halinin tespiti ile Kat Mülkiyeti Kanunu ilgili hâkime takdir hakkı vermiştir¹⁶². Bu kapsamda, hâkim karar verirken TMK m. 2 ve 4 gereğince dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesini dikkate alır¹⁶³.

Kat maliklerinden birinin yükümlülüklerine aykırı davranması, diğer kat maliklerinin yaşamını çekilmez hale getirmediği sürece, mülkiyetin devri talep edilemez¹⁶⁴. Diğer bir deyişle, yalnızca Kat mülkiyeti kapsamındaki yükümlülüklerin ihlali, tek başına zorunlu devri haklı kılmaz¹⁶⁵. Ancak, kat maliklerinin kişisel haklarına veya malvarlıklarına kasten zarar verilmesi, çekilmezlik koşulunun sağlanması açısından yeterli kabul edilebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25/f. II. hükmü doğrultusunda, kat maliklerinden biri diğerleri için tahammül edilemez bir duruma gelmişse, aksi kararlaştırılmadıkça¹⁶⁶, kat malikleri

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". Kanun koyucu çekilmezlik halinin takdirini hâkime bırakmakla birlikte çekilmezliğin her hâlükârda kabul edilmesi gereken halleri bu madde ile üç kısımda toplamıştır. Çekilmezlik haline ilişkin detaylı açıklama için "Arcak, **a.g.e.**, s. 742 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s. 677 vd.; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 860 vd.; Aksu, **a.g.e.**, 67 vd." bakılabilir.

¹⁶² Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II), s. 52.; Aksu A. (2013). Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu. Ankara: Adalet Yayınevi s. 67.

¹⁶³ Yargıtay 5. HD., 08.11.1982, E. 9765, K. 9879 numaralı kararda, aynı alacak için birer hafta ara ile dava açılmasının iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil ettiği ifade edilmiştir. Dürüstlük kuralı ile hakkaniyet ilkesinin göz önünde bulundurulması gerektiği hakkında detaylı bilgi için "Arcak, **a.g.e.**, s. 760; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.289; Sönmez, **a.g.e.**, s. 243".

¹⁶⁴ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, **a.g.e.**, s.213; Aksu, **a.g.e.**, s.67; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Apartman Yaşamı Sorunları s.296; Sönmez, **a.g.e.**, s. 242.

¹⁶⁵ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.68; Davalıların bağımsız bölümünde meydana getirdikleri iddia olunan gürültünün başka türlü önlemlerle giderilip giderilemeyeceği konusunda uzman bilirkişiden rapor alınmadan ve ayrıca gürültünün mevcut olup olmadığı, mevcut ise tahammül sınırlarını aşıp aşmadığı tespit edilmeden karar verilmesinin isabetsiz olduğu yönünde bkz. Yargıtay 18. HD., 18.01.2016 , E.2015/20534, K:2016/496 sayılı kararı www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 03.9.2024.

¹⁶⁶ Aksi kararlaştırılmış olmadıkça" ifadesi, kat malikleri kurulu tarafından alınan karar ya da yönetim planında yer alan özel bir düzenlemeye işaret etmektedir. Detaylı bilgi için "Sönmez, **a.g.e.**, s. 250 vd." bakılabilir.

tarafından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınacak bir karara bağlıdır. Bu karar, davanın açılabilmesi için zorunlu bir ön koşul niteliğindedir ve bu karar alınmadan açılan davalar reddedilir¹⁶⁷.

Mahkeme, davayı kabul ederse, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin, davacı kat maliklerine arsa payları oranında geçmesine ve bedelinin, işlemiş faizleriyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir. (KMK m.25/2). Hâkim, davanın kabulü üzerine bu düzenleme dışında bir karar veremez. Örnek vermek gerekirse, davalının bağımsız bölümünün üçüncü kişilere açık artırma veya pazarlık yöntemiyle satılarak kat malikleri birliğinden çıkarılmasına karar verilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde, davacılar da bu yönde bir talepte bulunamaz¹⁶⁸.

Davanın kabul edilmesi durumunda, birden fazla kat maliki tarafından dava açılmışsa, dava konusu bağımsız bölümün mülkiyeti, davacılar arasında arsa payları oranında paylaşılır. Bu çerçevede, davacılar, bağımsız bölümün bedelini arsa payları oranında davalıya ödeme sorumluluğunu taşımaktadır¹⁶⁹. Davanın reddedilmesi hâlinde ise, dava sürecinde bankaya yatırılmış olan bedelin davacılar iadesine karar verilir.

Bağımsız bölümün devrine dair kararın kesinleşmesiyle birlikte, davalının mülkiyet üzerindeki hakkı son bulur. Başka bir ifadeyle, davacılar mülkiyet hakkını tescile ihtiyaç duyulmaksızın kazanmış sayılır. Bu nedenle, tapu kaydına yapılacak tescil, yalnızca açıklayıcı bir işlem niteliğindedir¹⁷⁰ (TMK m.705/2).

3.3.2.6 KMK m. 33 hükmü uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali davası ve hakim müdahalesi

KMK m. 33 hükmünde yer alan

Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32'nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı

¹⁶⁷ Özmen/ Kır, **a.g.e.**, s.69.

¹⁶⁸ Sönmez, **a.g.e.**, s. 255.

¹⁶⁹ Germeç, **a.g.e.**, s.656; Sönmez, **a.g.e.**, s. 256.

¹⁷⁰ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.301; Sönmez, **a.g.e.**, s. 257.

öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir

şeklindeki ifade ile aynı hükümde kat malikleri kurulu kararının iptali davası ve hâkimin müdahalesini talep davası olmak üzere iki ayrı dava düzenlenmiştir. Her iki davanın konusu ve sonuçları birbirinden ayrıldığı için, bu davaların ayrı maddeler altında düzenlenmesinin daha isabetli olacağı görüşündeyiz¹⁷¹.

KMK m. 33 hükmü, kat malikleri kurulu kararlarına karşı başvurulabilecek iptal davası ile borç ve yükümlülüklerin ihlali durumunda hâkimin müdahalesini talep etme hakkını düzenlemektedir. Bu iki dava türü gerek dayandıkları hukuki sebepler gerekse doğurdukları hukuki sonuçlar bakımından birbirinden farklı özellikler taşımaktadır. Bu nedenle, anılan davaların ayrı başlıklar altında değerlendirilmesi hem hükmün sistematigi açısından hem de uygulamada tereddütlerin giderilmesi bakımından isabetli olacaktır.

3.3.2.6.1 Kat malikleri kurulunun/temsalciler kurulu kararının iptali davası (KMK m.33/f.I c. I)

3.3.2.6.1.1 Genel olarak

KMK m. 33/f.I. c.1’de yer alan

Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32’nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar

¹⁷¹ Bu konuda Özmen ve Kır, KMK 33/a ve 33/b maddeleri oluşturularak madde numarasının kaymasının da önüne geçebileceğini belirtmekte iken Sönmez, KMK m. 33/A şeklinde yapılacak düzenlemenin daha isabetli olacağı görüşündedir. Detaylı bilgi için “Özmen/ Kır, **a.g.e.**, s.89; Sönmez, **a.g.e.**, s. 32, dn. 64.” bakılabilir.

tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz

şeklindeki hükümde kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu hükümle, kat malikleri kurulunun kararlarına karşı kimlerin, nerede, hangi sürelerde iptal davası açacağı düzenlenmektedir. İptal davasında sürelere uyulması zorunluysa, yokluk veya mutlak butlan durumlarında süre koşulu aranmadığı madde metninde belirtilmiştir. Kanunun terminolojisinde “mutlak butlan”¹⁷² tabirinin kullanılması öğretide eleştirilmiştir¹⁷³.

KMK m.33, kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin iptal edilebilirlik, mutlak butlan (kesin hükümsüzlük) ve yokluk hallerini aynı hükümde düzenlemektedir. Bu durum, düzenlemenin yazım tarzı nedeniyle uygulamada karışıklığa neden olabilecek niteliktedir. İptal edilebilirlik, bozucu yenilik doğuran bir hak veya inşai dava yoluyla hukuki işlemi ortadan kaldırma yetkisi tanımaktadır. Buna karşılık, mutlak butlan ve yokluk durumlarında karar baştan itibaren hukuken geçersiz sayılmaktadır. Ancak maddenin lafzına dayanılarak, mutlak butlan ve yokluk hallerinde dava açılıncaya kadar kararın geçerli olduğu şeklinde bir yorum yapılması mümkündür. Bu durumda, iptal edilmediği sürece kat malikleri kurulu kararının hukuken varlığını sürdürdüğü sonucuna ulaşılabilir. Ancak bu yaklaşım, genel hükümlere aykırılık teşkil etmektedir. KMK’nın

¹⁷² Madde metninde yer alan “yokluk ve mutlak butlan” kavramlarına dayalı detaylı açıklama için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 89 vd.” bakılabilir.

¹⁷³ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 91. Yazarların eleştirisi şu şekildedir: “Bu başlık altında eleştiri olarak belirtmek gerekirse; mutlak butlan tabiri, karşılığında nisbi butlanı da barındıran ve aile hukukuna özgü olarak evlenme engellerine dayalı bir yaptırım olarak düzenleme konusu edilmiştir (MK m. 145 vd.). Buna karşılık, butlan terimi medeni hukukun diğer dallarında söz konusu edilse de bugün öğretide “kesin hükümsüzlük” kullanıla gelmektedir. Türk Kanunu Medenisi hükümlerinde butlan kullanılmakta iken Yeni Türk Medeni Kanunu aile hukuku ile ilgili maddelerinde mutlak ve nisbisini ayırt etmek amacıyla butlan terimini kullanmış, diğer maddelerinde bu terimi tercih etmemiştir. Hal böyle iken, KMK’ya ilk defa girecek terimin seçiminde KMK 9. maddenin atfı ile yollama yapılan genel hükümlerin büyük bir çoğunluğu MK hükümleri olacak ve yeni Borçlar Kanunu Tasarısında da tercih edilmemiş iken³⁶ butlan teriminin (üstelik karışlamadığı) mutlak ön takısıyla hortlatılması fahiş bir hata olmuştur”.

genel hükümlere yaptığı atıf çerçevesinde, yokluk ve mutlak butlan hallerinde bir kararın geçerli kabul edilmesi mümkün değildir¹⁷⁴.

3.3.2.6.1.2 Yokluk ve kesin hükümsüzlük halinde iptal davası

KMK m.33/I hükmü, kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin yokluk, kesin hükümsüzlük (butlan) ve iptal edilebilirlik hallerini düzenlemektedir. Ancak, bu düzenlemenin genel hükümlerle uyumlu bir şekilde düzeltici yoruma tâbi tutulması gerekir. KMK m.9'un genel hükümlere yaptığı atıf ile bu uyuşmazlıkların medeni hukuk kapsamında ve adli yargı denetiminde çözümlenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.¹⁷⁵

Yokluk, hukuki işlemin kurucu unsurlarının oluşmaması durumunda söz konusu olur. Örneğin, usule uygun çağrı yapılmaksızın toplanan kişilerin aldığı kararlar, hukuken varlık kazanamaz. Benzer şekilde, noter tasdikli deftere yazılmamış veya imzalanmamış kararlar da yok hükmündedir ve iptal davasına konu olamaz. Kesin hükümsüzlük (butlan), emredici hukuk kurallarına aykırılık durumunda ortaya çıkar. Anayasa'nın eşitlik ilkesine aykırı kararlar, kişilik haklarını ihlal eden veya ahlaka aykırı nitelikteki düzenlemeler kesin hükümsüzdür. Bu tür işlemler dava açılmaksızın geçersiz kabul edilir ve hâkim tarafından resen dikkate alınır. Yokluk ve kesin hükümsüzlük hallerinde süre sınırlaması olmaksızın itiraz ileri sürülebilir. Bu tür işlemler, herhangi bir tespit davasına gerek olmaksızın hukuken geçersiz sayılır. Hâkim, bu durumları kendiliğinden göz önüne almakla yükümlüdür¹⁷⁶.

İptal edilebilirlik ise bozucu yenilik doğuran bir hak olup, yalnızca inşai dava yoluyla ileri sürülebilir. Kat malikleri kurulu kararlarının iptali, mahkeme kararı olmadan geçersiz kılınamaz. Bu tür kararlar, çoklu sükûletlerin katılımıyla oluşturuldukları için tek taraflı irade beyanıyla sona erdirilemez. Sonuç olarak, KMK m.33'ün mevcut yazımı kavram kargaşasına yol açmakta ve uygulamada sorunlara neden olmaktadır. Kanun metninde açık bir şekilde "yokluk veya butlan halleri saklıdır" ifadesinin yer alması, bu

¹⁷⁴ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 89 vd.

¹⁷⁵ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.92.

¹⁷⁶ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.94.

karışıklıkları önleyebilirdi. Ancak, bu durum, söz konusu hükümlerin hukuk düzenindeki geçersizliğini ortadan kaldırmaz¹⁷⁷.

3.3.2.6.1.3 Kat malikleri kurulu/temsalciler kurulu kararlarının iptali davası

“Kat malikleri kurulunca verilen kararlar” ifadesi, lafzına bakıldığında dar kapsamlı bir yorum sunmaktadır. Kat maliklerinin kurul olarak toplanmaksızın “kat malikleri birliği” sıfatıyla da karar alabileceği¹⁷⁸ dikkate alındığında, bu tür kararların da iptal davasına konu edilmesi gerektiği açıktır. “Kat maliklerince alınan kararlar” ifadesinin kullanılması daha uygun olurdu. Ancak, KMK m.33 hükmünün kıyasen uygulanmasıyla, kat malikleri birliğince kurul toplantısı yapılmaksızın alınan kararların da iptal edilebileceği sonucuna ulaşılabilir¹⁷⁹.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası açılabilmesi için belirli koşulların sağlanması gerekmektedir¹⁸⁰. Öncelikle, davaya konu edilecek bir kararın kat malikleri kurulu tarafından alınmış olması zorunludur. Davayı açacak kişi ya da kişiler, kat maliki olmalı ve iptali talep edilen karar, davacının haklarını veya menfaatlerini ilgilendirmelidir. Ayrıca, davacı kat maliki, söz konusu karara aykırı oy kullanmış ya da kararın alındığı toplantıya katılmamış olmalıdır.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin nedenler, yokluk ve kesin hükümsüzlük halleri dışında, hukukun genel ilkelerine, Anayasaya, kanun hükümlerine, dürüstlük kurallarına, yönetim planlarına ve hakkaniyete aykırılık durumlarını da kapsayabilir. Örneğin, daha önce belirli bir bloğa veya yapı grubuna özgülenmiş ortak yerin, toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından KMK m.42’ye aykırı şekilde toplu yapı genel kullanımına tahsis edilmesi, iptal sebebi oluşturabilir. Ayrıca, toplantı çağrı usulüne uygun yapılmış olsa bile, ilk toplantıda yeter sayının sağlanmaması durumunda toplantıya devam edilerek alınan kararlar iptale konu olabilir. Benzer şekilde, yeterli çoğunluk sağlanmadan alınan kararlar da iptal davasına neden olabilir. Bu durumlarda, kararların vekil sıfatıyla icra

¹⁷⁷ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.92.

¹⁷⁸ Kat malikleri birliğinin elden imza toplamak suretiyle karar alma yetkisinin olduğunu savunmaktayız. Bu konudaki açıklamalarımız için tezimizin “2.5.2 Toplanmasına Dayalı Şekli Kurallar Açısından Farklılık” bölümüne bakılabilir.

¹⁷⁹ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 95.

¹⁸⁰ Germeç/Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 1066 vd.

edilmesi ve yeterli çoğunluk olmadan alınan kararların yetkisiz temsile yol açması önemli bir gerekçe teşkil etmektedir¹⁸¹.

3.3.2.7 Hâkimin müdahalesini talep

KMK m. 33/I. fıkra 2. cümlede yer alan “*Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.*” şeklindeki hükümde devamlı surette faydalanan kişilerin ya da kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerin ihlal edilmesi halinde hâkimin müdahalesini talep hakkı düzenlenmiştir.

Kat maliklerinin yerine getirmesi gereken birçok farklı borç ve yükümlülük bulunmaktadır. Bu yükümlülüklerin ihlali, kat maliklerinin arasındaki çatışmalara ve ortak yaşam alanında huzur ve barışın zedelenmesine sebep olmaktadır¹⁸². Kat mülkiyeti sisteminin sorunsuz işleyebilmesi için, yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı belirli önlemler uygulanmaktadır. Bu önlemler, kat maliklerine yönelik birer yaptırım niteliği taşımaktadır¹⁸³.

Kat mülkiyeti ilişkilerinde, kat maliklerine tanınan en önemli haklardan biri hâkimin müdahalesini talep etme yetkisidir. Bu hak, temelde KMK m. 33 hükmünde düzenlenmiş olmakla birlikte, bu hakkın kapsamı yalnızca bu madde ile sınırlı kalmamıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çeşitli maddelerinde, hâkimin müdahalesini gerektiren durumlar farklı başlıklar altında ele alınmıştır. Bu durum, hâkimin müdahalesini talep etme hakkının KMK m. 33 hükmü ile sınırlı olmadığı ve daha geniş bir uygulama alanına sahip olduğu sonucunu ortaya koymaktadır¹⁸⁴.

¹⁸¹ Özmen, **a.g.e.**, s. 96.

¹⁸² Sinanoğlu Altuntaş, İ. (1998). Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi. Ankara: Adil Yayınevi. s.18; Sönmez, **a.g.e.**, s. 151 vd.

¹⁸³ Oğuzman/ Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.695 vd.; Arpacı, İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları, s.277.

¹⁸⁴ Gökner, **a.g.e.**, s.164.; Sönmez, **a.g.e.**, s. 36.

Bu kapsamda açılacak davalar, kat maliklerinin birbirleri arasında veya bir kat malikinin tüm kat maliklerine karşı yerine getirmesi gereken yükümlülüklerin ihlaline dayanmaktadır. KMK m.18 ve devamı maddelerinde kat maliklerine yönelik borç ve yükümlülükler düzenlenmektedir. Bu borç ve yükümlülüklerin kanundan¹⁸⁵, yönetim planından veya kat malikleri arasında yapılan bir anlaşmadan kaynaklandığı söylenebilir. Ayrıca, KMK m.18 hükmünde de her bir kat malikinin yönetim planına riayet etme yükümlülüğü bulunduğu açıktır. Yönetim planı, KMK m.28/I'e göre tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir. Kat malikleri, yönetim planında KMK'da öngörülen yükümlülükler dışında ek borçlar da kararlaştırabilirler. Dolayısıyla, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin yalnızca kanundan değil, aynı zamanda sözleşmeden de kaynaklanabileceği görülmektedir.

Hâkimin müdahalesinin talep edilebilmesi için taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olması gereklidir. Eğer taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliği mülkiyeti bulunuyorsa, bu mülkiyet sahipleri arasındaki uyuşmazlıklarda, KMK m.33 hükmü uyarınca, hâkimin müdahalesi istenemez; bu tür anlaşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenir¹⁸⁶. Ayrıca, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasından daha önceki bir sürece ait sorunlar da KMK kapsamında değerlendirilmez ve genel hükümlere tabi olarak çözülür¹⁸⁷.

¹⁸⁵ Borcun doğrudan doğruya kanunun yüklediği bir yükümlülükten kaynaklanması halinde kanundan doğan borç söz konusu olur. Detaylı bilgi için “Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, s. 36; Kocayusufpaşaoğlu N. (2017). Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm). İstanbul: Filiz Kitabevi. s.5” bakılabilir.

¹⁸⁶ “Somut olaya bakıldığında, çekişmeli yerin ortak alan niteliğinde olduğu ve ancak dava konusu taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmamış olduğu gözetildiğinde, söz konusu uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Yasası'ndan kaynaklanmadığı, Türk Medeni Kanunu'nun 683/2. maddesi hükmünde öngörülen mülkiyetin korunmasından kaynaklandığı açıktır. Bu nitelikteki istekler bakımından 6100 Sayılı HMK'nin 2. maddesine göre Asliye Hukuk Mahkemesi görevli olup mahkemece davanın görevsizlik nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken yanılğı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 23.2.2021, E. 2018/16252, K. 2021/1568, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 10/12/2024. Aynı yönde kararlar için “Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 18.9.2019, E. 2016/5643, K. 2019/3697, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024; Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 3.10.2018, E. 2018/2076 K. 2018/16701, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 31.3.2015, E. 2015/3087, K. 2015/4459, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024” bakılabilir.

¹⁸⁷ Sönmez, **a.g.e.**, s. 152 vd.

Hâkimin müdahalesini talep davası, temelde KMK m. 33 hükmünde düzenlenmiş olup, yalnızca bu maddeyle sınırlı kalmaksızın, kanunun diğer maddelerine yayılan farklı hukuki durumlar çerçevesinde de hâkimin müdahalesi talep edilebilmektedir.

3.3.2.7.1 Hâkimin müdahalesini gerektiren sorumluluk sebepleri

Kat Mülkiyeti Kanunu kat maliklerin borç ve yükümlülüklerini KMK 18 hükmü ve bunu takip eden hükümlerde detaylıca düzenlemiştir. Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde birtakım yükümlülüklerle tabidir. Bu yükümlülükler arasında, doğruluk kaidelerine uyma (dürüstlük kurallarına uygun hareket etme), diğer maliklerin huzurunu bozacak davranışlardan kaçınma, yönetim planında belirtilen kurallara uyma, anagayrimenkulün mimari bütünlüğünü koruma, ortak giderlere ve avans ödemelerine katılma, zorunlu hallerde bağımsız bölüme girişe izin verme, bağımsız bölümü belirlenen kullanım amacının dışında değerlendirmeme ve ahlaka aykırı fiillerden sakınma gibi sorumluluklar yer almaktadır¹⁸⁸.

Kat mülkiyetinden doğan sorumluluk sebepleri, çeşitli yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda hâkimin müdahalesini gerektirebilir. Bu bağlamda, genel kural olarak dürüst davranma yükümlülüğü ön plana çıkar. Kat maliklerinin birbirlerine karşı rahatsızlık vermekten kaçınma yükümlülüğü bulunur.

Kat maliklerinin birbirlerinin haklarını çiğnememesi ve yönetim planına uyması da önemlidir. Bunun yanı sıra, anagayrimenkul ile ortak yerlere ilişkin çeşitli borç ve yükümlülükler de hâkimin müdahalesini gerektirebilir. Özellikle, anagayrimenkulün bakımı ile mimari durumunun, güzelliğinin ve sağlamlığının korunması gibi yükümlülükler ihmal edildiğinde müdahale kaçınılmazdır.

Ayrıca, kat maliklerinin bağımsız bölüme girişe müsaade etme ve bu duruma katlanma zorunluluğu da göz ardı edilmemelidir. Ayrıca, bağımsız bölümü tahsis amacına uygun kullanma borcu, kat maliklerinin en temel sorumluluklarından biridir ve bu yükümlülüğün ihlali durumunda da hâkimin müdahalesi söz konusu olabilir. Aşağıdaki

¹⁸⁸ Germeç, **a.g.e.**, 839 vd; Sönmez, **a.g.e.**, s. 43; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 659 vd.

başlıklarda kısaca hâkimin müdahalesini gerektirecek sorumluluk sebepleri ve talebe konu olacak sebepler açıklanmaya çalışılmıştır.

3.3.2.7.1.1 Dürüst davranma yükümlülüğü (KMK m.18)

KMK m. 18 hükmünde yer alan “*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.*” şeklindeki ifadede kat maliklerin uymakla yükümlü oldukları genel kurallar belirlenmiştir. Yani bu madde ile kat maliklerinin riayet etmesi gereken kurallar genel hatlarıyla açıklanmaktadır¹⁸⁹.

Bu hükümde, her kat malikinin kendi bağımsız bölümünü, ortak alanları ve eklentileri kullanırken dürüstlük prensibine sadık kalması gerektiği vurgulanmıştır. Metinde geçen "doğruluk kaideleri" ifadesi, dürüstlük ilkesinin bir yansımasıdır. Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca, “*herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken dürüstlük kurallarına uygun davranmak zorundadır*”. KMK m. 18 hükmü, MK m. 2 hükmünde yer alan dürüstlük kuralının kat mülkiyeti ilişkilerine özel olarak uyarlanmış halidir ve bu maddeyle birlikte dürüstlük kuralının uygulanması sağlanmıştır¹⁹⁰.

KMK m. 18 hükmünce, kat malikleri ve bağımsız bölümü devamlı surette kullananlar bağımsız bölümler, eklentiler ve ortak alanlarda, kat mülkiyetinin kendilerine tanıdığı hak ve yetkileri kullanırken başkalarını rahatsız etmemeli, zarar verici eylemlerden kaçınmalı, diğerlerinin haklarını ihlal etmemeli ve yönetim planı hükümlerine uygun hareket etmelidirler. Bu yükümlülöklere aykırı davrananlar hakkında hâkimin müdahalesi talep edilebilir.

3.3.2.7.1.2 Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk (KMK m. 19)

“*Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk*” yan başlıklı KMK m. 19 hükmü çeşitli konuları bir arada ele almaktadır. KMK m. 19 hükmünde, kat malikleri

¹⁸⁹ Arpacı, A. (2002). Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk. İstanbul: Temel Yayınları. s.73; Sönmez, a.g.e., s 45.

¹⁹⁰ Sönmez, a.g.e., s. 46 vd.

arasındaki ilişkileri düzenlenmekte ve anagayrimenkulün bakımını, mimari durumunu, estetik görünümünü ve sağlığını korumak amacıyla belirli kurallar getirilmektedir. Madde kapsamında düzenlenen yükümlülükler, “kaçınma borcu” niteliği taşımaktadır¹⁹¹.

KMK m.19/I. fıkrasında yer alan “*Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar*” şeklindeki hükümde kat maliklerine bakım ve koruma yükümlülükleri getirilmiştir. Bu yükümlülüğe aykırı davrananların ihlallerinin sonlandırılması için KMK m. 33 hükmünce hâkimin müdahalesi talep edilebilir.

Maddenin ikinci fıkrasında yer alan “*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.*” şeklindeki hükümde kat maliklerinin ortak alanlarla ilgili sorumlulukları detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Bu bölümde, ortak alanlarda gerçekleştirilecek inşaat, tamirat ve tesisat faaliyetlerinin hangi şartlar altında yapılabileceği ve dış cephe boyama veya badana işlemlerinin hangi kurallara göre uygulanacağı, acil durumlarda veya mahkeme kararıyla zorunlu hale gelen onarımlar için bu onay aranmayacağı açıklığa kavuşturulmuştur. Ayrıca, kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde yapacakları ve anayapıya zarar verebilecek nitelikteki tamirat, tesisat ve değişiklikler yasaklanmış olup, bu yasağa yönelik belirli istisnalar da belirtilmiştir. Bu fıkra hükmünce, bütün kat maliklerinin beşte dördünün onayının

¹⁹¹ Sönmez, **a.g.e.**, s. 69 vd.

alınamaması halinde güçlendirme yapılabilmesi için hâkimin müdahalesi ile anayapının güçlendirilmesi gerektiğinin tespiti talep edilebilir.

Üçüncü fıkra ise, kat maliklerinin anagayrimenkul ve diğer bağımsız bölümlere kusurları nedeniyle verdikleri zararlardan ötürü diğer kat maliklerine karşı sorumlu tutulacaklarını hükme bağlamaktadır. Bununla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun diğer maddelerinde de ortak alanlarda yapılacak onarım ve değişikliklere ilişkin ek düzenlemeler bulunmaktadır. Kat maliklerinin ayrıca, İmar Kanunu ve benzeri yasal düzenlemelerden kaynaklanan kamu ve özel hukuk kısıtlamalarına uymaları zorunlu kılınmıştır.

3.3.2.7.1.2.1 Anagayrimenkulün güçlendirilmesi

İşbu başlık altında KMK m.19/II fıkrasının 2. cümlesinde yer alan “*Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.*” şeklindeki ifade uyarınca açılacak davaya ilişkin açıklamalar yapılacaktır¹⁹². Maddede anagayrimenkulün değil, anayapının güçlendirilmesinden bahsedildiği dikkat çekmektedir. Ancak bu maddenin genişletici yoruma tabi tutularak anagayrimenkulün güçlendirilmesi olarak yorumlanması gerekmektedir¹⁹³. Güçlendirme işlemi, anayapıda olduğu gibi bağımsız bölümlerde, ortak alanlarda veya eklentilerde de yapılabilir.

KMK’nın 19/II.c.1’e hükmü uyarınca, kat maliklerinden biri, ortak alanlarda inşaat, onarım, tesis yapımı ya da dış cephede farklı renkte badana veya boya yaptırabilmek için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını¹⁹⁴ almak zorundadır. Bu tür

¹⁹² Kat Mülkiyeti Kanununun 5711 sayılı Kanun ile değişik 19/2. maddesinin birinci cümlesinde yer alan “*kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.*” şeklindeki ifadede ortak yerlerde ve bağımsız bölümlerde değişiklik yapmama yükümlülüğü hakkında detaylı bilgi için “Özmen/ Kır, **a.g.e.**, s.53 vd.; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.712 vd.; Germeç, **a.g.e.**, s.1060 vd.” bakılabilir. 6306 sayılı kanundan kaynaklanan güçlendirmeye ilişkin konu kapsamımız dışında olması nedeniyle ayrıca açıklama yapılmamıştır, detaylı bilgi için “Özmen/ Şengül, **a.g.e.**, s. 88 vd.; Sönmez, **a.g.e.**, s. 78 vd.” bakılabilir.

¹⁹³ Sönmez, **a.g.e.**, s. 78 vd.

¹⁹⁴ Bu yazılı izin, kat malikleri kurulu kararı ile sağlanabileceği gibi, kat malikleri birliği tarafından imzaların tek tek toplanması yoluyla da elde edilebilir. Detaylı bilgi için “Sönmez, **a.g.e.**, s.75” bakılabilir.

değişiklikler, onaylı mimari projeye uygun olmalı ve imar mevzuatına aykırılık taşımamalıdır. Buna karşın, KMK m.19/1 kapsamında yer alan işlemler için onaylı proje değişikliği yapılması ve bütün kat maliklerinin oybirliğiyle karar alması gerekmektedir¹⁹⁵.

KMK'nın 19/II. maddesinin ikinci cümlesine göre, belirli durumlarda kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almak zorunlu değildir. Buna göre, ortak alan ve tesislerde meydana gelen bir bozukluğun anayapıya ya da bağımsız bir bölüme zarar verdiği ve acil onarım gerektirdiği ya da anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğu mahkeme kararıyla tespit edilirse, söz konusu onarım ve güçlendirme işlemleri, projesine ve teknik gerekliliklere uygun şekilde kat maliklerinin rızası aranmaksızın gerçekleştirilebilir¹⁹⁶.

Anagayrimenkulün güçlendirilmesi amacıyla yapılan masraflar, genel giderler kapsamında değerlendirileceği için, bu harcamalar KMK'nın 20/1-b maddesi uyarınca aksi kararlaştırılmadıkça her kat maliki tarafından arsa payı oranında karşılanmalıdır¹⁹⁷. Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunmaksızın güçlendirme yapılabilmesi için bu hususun mahkeme tarafından tespit edilmiş olması gerekmektedir.

3.3.2.7.1.2.2 Müsaade mecburiyeti (KMK m. 23)

“*Müsaade Mecburiyeti*” yan başlığı ile düzenlenen KMK m. 23 hükmünde, kat maliklerinin ve bağımsız bölümde başka sıfatla oturanların, diğer bağımsız bölümlerde meydana gelen hasarların onarımı, yapı güvenliği incelemeleri veya anagayrimenkulün harap olan bölümlerin yeniden yapılması için, kendi bağımsız bölümlerine girişe ve bu bölümlerin kullanımına izin verme zorunluluğu düzenlenmektedir. Hükmün son fıkrasına göre ise bu zorunluluk nedeniyle zarar gören kat maliklerinin veya bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların zararları, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm maliki tarafından derhal tazmin edilmelidir.

Kat maliklerinden veya bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların bağımsız bölümünde ya da bağımsız bölüm içindeki ortak tesiste bir hasarın veya bozukluğun

¹⁹⁵ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, 732-735; Sönmez, **a.g.e.**, s. 74.

¹⁹⁶ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 728 vd; Sönmez, **a.g.e.**, s. 77.

¹⁹⁷ Ürem, **a.g.e.**, s.68 vd.

ortaya çıkması ihtimali gözetilerek kanun koyucu bağımsız bölüme girmek isteyen kat malikine izin verilmesini zorunlu tutmuştur¹⁹⁸.

Bu yükümlülük, kat maliki yönünden konut dokunulmazlığına veya özel hayata bir müdahale olarak görülebilir. Ancak, kanun koyucu, zarar görmüş olan kat malikinin menfaatlerini üstün tutmuştur. Ayrıca, bu iznin doğurduğu herhangi bir zararın derhal tazmin edilmesi gerektiğini düzenleyerek, menfaat dengesini sağlamayı amaçlamıştır¹⁹⁹.

Kat malikinin katlanma borcunun doğması için; bağımsız bölümde veya ortak yerlerde hasarın ortaya çıkmış olması veya yapı güvenliğiyle ilgili olarak teknik inceleme²⁰⁰ yapılmasının gerekli görülmesi, bunun yapılabilmesi için bağımsız bölüme girilmesinin gerekmesi, yapılacak çalışma ve bağımsız bölüme girilmesi gerektiği hakkında uygun süre öncesinde kat malikine bilgi verilmesi gerekmektedir²⁰¹.

Zarara uğrayan kat malikinin ya da orada başka sıfatla oturanların KMK m. 23/f.son hükmünce uğrayacakları zararlar, lehine izin verilenler tarafından derhal ödenmelidir. KMK'da zarara ilişkin hüküm düzenlenmemiş olsaydı dahi haksız fiil (TBK m. 49) hükümlerince zarar tazmin edilebilirdi²⁰².

Şartlar gerçekleştiği halde, kat malikinin veya orada başka bir sıfatla oturanların yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, ilgili kat maliki ya da orada başka bir sıfatla oturanlar KMK m. 33 uyarınca hâkimden müdahale talep edebilir.

Kusur sorumluluğu genel kuraldır, kusursuz sorumluluk ise istisna teşkil eder. Kusursuz sorumluluk hallerinin tamamı, hakkaniyet ilkesi üzerine inşa edilmiştir. Ancak, bu durum kusursuz sorumluluk uygulamasında hâkime geniş bir takdir yetkisi tanımaz. Kusursuz sorumluluk hallerinde, sınırlı sayı (numerus clausus) ilkesi geçerli olup, kanunla belirlenmiş olan bu haller dışında hâkimin yeni bir kusursuz sorumluluk durumu yaratması mümkün değildir. Hakkaniyet temeli, mevcut hallerin yorumlanmasında rol

¹⁹⁸ Arcak, **a.g.e.**, s. 556.

¹⁹⁹ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 759.

²⁰⁰ Hükümde yer alan “*ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler*” ifadesi, 5711 sayılı Kanun’un 11. Maddesiyle yürürlüğe girmiştir.

²⁰¹ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 759 vd.

²⁰² Sönmez, **a.g.e.**, 87 vd.

oynayabilir, fakat hâkimin takdir yetkisini genişletmez; sorumluluk ancak kanunda açıkça düzenlenmiş olan kusursuz sorumluluk hallerinde doğar. KMK m. 23/f. son hükmünde yer alan “*Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.*” şeklindeki hükümde de kat maliklerinin ya da orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararların karşılanacağı açıkça düzenlenmiş ve hükümde kusur şartı aranmamıştır. Bu nedenle KMK m. 23/f. son hükmünde kusursuz sorumluluk hali kabul edilmiştir²⁰³.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 23/3. maddesine göre, bağımsız bölümlerde yapılacak çalışmalar sırasında meydana gelen zararlar, fiili zarar da olsa yoksun kalınan kâr²⁰⁴ şeklinde de olsa, derhal²⁰⁵ tazmin edilmelidir. Yargıtay, yoksun kalınan kâra dayalı zarar taleplerini reddetmiş²⁰⁶ olsa da kanunda zararın açısından bir sınırlama öngörülmediğinden her türlü zararın tazmini talep edilebilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

3.3.2.7.1.2.3 Bağımsız bölüm ve eklentilerinin tahsis amacına uygun kullanılması yükümlülüğü (KMK m.24)

“Yasak işler” yan başlıklı KMK m. 24 hükmü, bağımsız bölümlerin kullanım amacına uygun faaliyet göstermesini zorunlu kılmakta; bu kapsamda belirli sağlık kuruluşlarının ve eğlence yerlerinin açılmasını yasaklamakta ya da kat maliklerinin oybirliği ile izin alınması şartını aramaktadır. Ayrıca, avukatlık ve muhasebecilik büroları için geçici bir muafiyet tanımaktadır.

Bu hükmün amacı, kat mülkiyeti altında bulunan bağımsız bölümlerin, kütükte belirtilen kullanım amacına uygun şekilde kullanılmasını temin etmek, bağımsız bölümlerde yapılacak faaliyetlerde diğer kat maliklerinin haklarını korumak ve belirli faaliyetlerin gerçekleştirilmesi için kat maliklerinin oybirliği ile onayını gerektiren bir düzenleme oluşturarak, ortak mülkiyetin bütünlüğünü ve huzurunu sağlamaktır.

²⁰³ Kusur sorumluluğunun bulunduğuyla ilişkin görüşler için “Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 767” bakılabilir.

²⁰⁴ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.767.

²⁰⁵ Aynı fıkarda, çalışmalar esnasında oluşan zararların vakit kaybetmeden giderilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Zarar oluşmadan önce zarar karşılığı avansın depo ve bloke edilmesine ilişkin görüş hakkında detaylı bilgi için “Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 768” bakılabilir.

²⁰⁶ Germeç, **a.g.e.**, s. 547; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 767.

Kat mülkiyeti kurulurken, bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağı, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalara kaydedilir. Bu durum, KMK m.12/a ile düzenlenmiş olup, bağımsız bölümlerin kullanım amacını ve niteliğini belirleme yetkisi kat maliklerine aittir. Bu aşamada kat malikleri, bağımsız bölümlerin hangi amaçlarla kullanılacağını ve nasıl değerlendirileceğini KMK'nın izin verdiği ölçüde serbestçe belirleyebilirler²⁰⁷, böylece her bağımsız bölümün kullanım şekli ve niteliği önceden belirlenmiş olur.

KMK m. 24 hükmü, bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkı çerçevesinde sahip olduğu kullanma ve yararlanma yetkilerini sınırlandırarak²⁰⁸, diğer kat maliklerinin hak ve menfaatlerini öncelikli olarak koruma altına almaktadır. Bu düzenleme, mülkiyet hakkının bireysel kullanımını, toplu yaşamın gerektirdiği kurallarla dengeleyerek, ortak yaşam alanlarında uyumu sağlamayı hedefler. Bu düzenleme ile kanun koyucu, kat mülkiyeti kurulduktan sonra bağımsız bölümlerin kullanım amacına ilişkin kat maliklerinin uyması gereken mutlak yasakları net bir şekilde belirlemektedir. Ancak, belirli koşulların sağlanması halinde bu kullanım amaçlarının değiştirilmesine de imkân tanımaktadır²⁰⁹.

KMK m. 24 hükmü, yalnızca bağımsız bölümlerin kullanımına ilişkin değildir. Eklentilerin de belirlenmiş kullanım amacı doğrultusunda değerlendirilmesi gereklidir. Örneğin, garaj olarak tahsis edilmiş bir eklenti yalnızca araç park etmek için, havuz ise yalnızca yüzme ve eğlence faaliyetleri için kullanılmalıdır²¹⁰. Bu nedenle de kat malikleri, eklentilerin bu özgülendikleri amaçlara aykırı bir şekilde kullanılmasından kaçınmalıdır.

KMK m. 74 hükmü uyarınca, KMK m. 24 hükmü toplu yapılarda da kıyasen uygulanır. Toplu yapılarda, KMK m. 24/II hükmünün nasıl uygulanacağına ilişkin tartışmalar çalışmamız kapsamını aşmaktadır²¹¹. Kanaatimizce, bağımsız bölümlerin ve eklentilerin kullanım amacı konusunda yönetim planı hükümleri öncelikli olarak gözetilmeli, yönetim planında buna ilişkin bir husus yoksa temsilciler kurulu tarafından karar verilmelidir.

²⁰⁷ Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.97.

²⁰⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, N.2216; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 673.

²⁰⁹ Bağcı Ö. (2017), “*Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler*”. MÜHF- HAD, C.22, S.1, s.304 vd.

²¹⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, N.2220; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 703.

²¹¹ Bu konudaki görüşler için “Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 686-688” bakılabilir.

KMK m. 24/f.1 hükmünde, kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerin belirli sağlık kuruluşları için kullanılmasını yasaklamaktır. Özellikle hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi tesislerin bu alanlarda kurulması yasaktır. Bağımsız bölümlerin kullanımında değişiklik yapmaya yönelik olarak kat maliklerinin bu yönde yapacakları sözleşmeler ya da alacakları kararlar, bu yasaklara aykırı olduğundan hükümsüzdür. Ancak, dispanser, klinik veya poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasağın dışında tutulmuştur; yani, bu tür muayenehaneler mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak belirlenmiş bağımsız bölümlerde faaliyet gösterebilir.

KMK m. 24/f.1'de belirtilenler sınırlı sayıda olmayıp, örnek niteliğindedir; bu nedenle, mesken, işyeri veya ticarethane olarak tahsis edilmiş bağımsız bölümlerde bu tür sağlık birimlerinin kurulması mümkün değildir. Bu bağlamda, röntgen muayenehanesi veya klinik gibi sağlık hizmeti veren tesislerin açılmasına izin verilmez²¹².

KMK m. 24/f.2 hükmünde, mesken olarak kaydedilen bağımsız bölümlerde belirli eğlence, toplantı, gıda ve üretim yerlerinin açılmasına kısıtlamalar getirmektir. Sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri; fırın, lokanta, pastane, süt ürünleri satan yerler gibi gıda işletmeleri; ayrıca imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile vereceği kararla açılabilir. Bu düzenleme, mesken olarak belirlenmiş alanların bu niteliklerini korumayı ve bu alanlarda yaşayan diğer kat maliklerinin huzurunu bozmamayı amaçlar. Bu düzenlemeye aykırı davranışlar aleyhine KMK m. 33 hükmünce hâkimin müdahalesi talepli dava açılabilir.

KMK m.24/II, yalnızca mesken olarak kullanılan bağımsız bölümleri düzenlediğinden, işyeri olarak kütükte kayıtlı olan bölümler için kat malikleri kurulunun onayına ihtiyaç yoktur²¹³.

²¹² Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 676.

²¹³ KMK'nın 24/4. maddesine göre, meskenin işyerine dönüştürülmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararı, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin isteği doğrultusunda tüm bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına "şerh" olarak kaydedilebilir. Ancak, madde metninde şerh ifadesi kullanılsa da tapu uygulamaları açısından bu kaydın gerçek anlamda bir şerh değil, bir beyan olarak değerlendirilmesi

3.3.2.7.1.3 KMK’da özellik arz eden müdahale konuları

3.3.2.7.1.3.1 Yönetim planı değişikliği

KMK m. 28/III. fıkra hükmünde yer alan “Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33’üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır” şeklindeki ifade uyarınca yönetim planı değişikliği bütün kat maliklerinin beşte dört oy çokluğu ile alacakları karara bağlanmıştır²¹⁴. Hükümde, kat malikleri kurulu kararından bahsedilmemektedir. Kaldı ki, 2. bölümde “kat malikleri birliği” konusunda yaptığımız açıklamalarda da izah ettiğimiz üzere, yönetim planı değişikliği yapılabilmesi için kurul olarak toplanma zorunluluğu bulunmadığı görüşündeyiz. Kat malikleri birliği yazılı irade beyanlarına imza atmak suretiyle karar alabilirler.

Yargıtay tarafından verilen kararlarda²¹⁵ yönetim planının değişikliğinin kabul edilebilmesi için kat malikleri kurulunun toplanma zorunluluğunun bulunduğu yönünde değerlendirme yapılmasının hatalı olduğu kanaatindeyiz. Bu yaklaşım, kat maliklerinin yönetim planında değişiklik yapabilme haklarını gereksiz yere kısıtlamakta ve kat maliklerinin iradesinin esnek bir şekilde kullanılmasına engel oluşturmaktadır.

ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekmektedir. Bu konuda detaylı bilgi için “Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s. 690” bakıla bilinir.

²¹⁴ Bu konudaki açıklamalarımız için tezimizin “2.5.2 Toplanmasına Dayalı Şekli Kurallar Açısından Farklılık” bölümüne bakıla bilinir.

²¹⁵“Dava dosyasındaki bilgi ve belgelerden mevcut yönetim planı değişikliğinin kat malikleri kurulunda görüşülmeksizin elden imza toplanması ve yönetim planında değiştirilecek maddelerin toplantıda görüşülmeksizin yöneticiye yetki verilmek sureti ile yapıldığı anlaşılmıştır. Kat malikleri kurulunda yönetim planında yapılacak değişikliklerin tartışılmadan yeni yönetim planı olarak tapuya tescili hatalı olup mahkemece yazılı olduğu gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi bu nedenle yerindedir”. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 5.4.2023, E. 2022/13565, K. 2023/3499, www.kazanci.com. Erişim Tarihi: 10/12/2024; “Yönetim planları bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olmaları sebebiyle üzerinde yapılacak değişikliklerin bu sözleşmenin tarafları olan kat malikleri tarafından kat malikleri kurulunda görüşülmesi ve tartışılması sonucunda alınacak bir kararla değiştirilmesi gerekmektedir. Somut uyuşmazlıkta yönetim planının değiştirilmesi için Kanunun aradığı usule uygun biçimde şekil şartına uyulmadan yapılan bir değişikliğin geçerli olmaması sebebiyle mahkemece davanın kabulüyle yönetim planının 9. maddesinde yapılan değişikliğin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 22.11.2011, E. 2011/9242 K., 2011/11799, www.kazanci.com. Erişim Tarihi: 10/12/2024.

3.3.2.7.1.3.2 Mahkemece yönetici atanması, idari yaptırımlar (KMK m. 34/VI-VII-VIII) ve yöneticinin eylemlerine ilişkin hususlar

KMK m. 34 hükmü, kat malikleri arasında anagayrimenkulün yönetimi için bir yönetici veya üç kişilik bir yönetim kurulu atanmasını ve seçim için sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmasını öngörmektedir. Aynı hüküm uyarınca, sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde yönetici atanması zorunlu olduğu; kat malikleri arasında anlaşmazlık olması durumunda kat maliklerinden biri sulh mahkemesi bir yönetici atar. Yönetici atanırken teminat talep edilebilir ve yöneticinin kimlik bilgileri anagayrimenkulün girişinde duyurulmazsa, idari para cezası uygulanır.

Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimi konusunda anlaşmazlığa düşer veya bir yönetici seçemezlerse, kat maliklerinden birinin talebi üzerine hâkim tarafından yönetici atanabilir. Ancak, eğer kat malikleri bir yönetici seçmişse, bu durumda mahkemeye başvurup yeni bir yönetici atanması talep edilemez. Usulüne uygun olarak seçilmiş bir yönetici görevde olduğu sürece, mahkeme tarafından yeni bir yönetici atanması mümkün değildir; çünkü yönetici seçiminde öncelik kat maliklerinin iradesine aittir. Bununla birlikte, usulüne uygun alınmamış bir kat malikleri kurulu kararının iptali ve yöneticinin mahkemece atanması talep edilebilir²¹⁶. Eğer, usulüne uygun seçilmiş bir yönetici, kat malikleri için katlanılmaz hale gelmişse, kat malikleri mevcut yöneticiyi görevden almak ve yeni bir yönetici seçmek amacıyla olağanüstü toplanabilir; ancak, yönetici olağanüstü toplantıya çağrı yapmaktan kaçınıyorsa, KMK m.34/6 uyarınca mahkemeye başvurulması mümkün değildir²¹⁷, çünkü hâlen görevde bir yönetici bulunmaktadır. Bu gibi durumlar için öğretide, olağanüstü toplantı çağrısı yapılabilmesi adına bir kayyım atanması gerektiği görüşü savunulmaktadır²¹⁸.

Olağanüstü toplantıya çağrı da tıpkı olağan toplantıya çağrı gibi esasen yöneticinin görevidir. Ancak kanun koyucu, önemli bir sebebin çıkması halinde kat maliklerinin üçte

²¹⁶ Yargıtay 18. HD., 25.01.2016, E.2015/6047, K. 2016/981, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 10.12.2024

²¹⁷ Arpacı A. (2013). “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu”. Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, s.127; Sönmez, **a.g.e.**,

²¹⁸ Arpacı, Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu, s.127-128; Dursun Karaahmetoğlu Ş. (2021). “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması”, YÜHFD, C.XVIII, Sayı: 2, s.1910; Sönmez, **a.g.e.**, s. 278.

biri veya denetçinin de toplantıya çağırma konusunda istemde bulunabileceğini hükme bağlamıştır. Burada hemen belirtmek gerekir ki; kanun koyucu tarafından bu konuda yöneticiye “takdir yetkisi” tanınmamış olup yönetici bakımından kat maliklerinin üçte biri veya denetçiden gelen bu istem bağlı yetkidir. Yani bir başka deyişle yönetici, bu istem üzerine kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırarakla yükümlüdür²¹⁹. Acaba yönetici, ada/parsel kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarakla görevli olduğu halde bu görevini yerine getirmiyorsa ne yapmak gerekecektir? Şurası kesindir ki, çağrı görevini yerine getirmeyen yönetici Türk Borçlar Kanunu’nun vekâlet sözleşmesine dair hükümleri (TBK m.502 vd) uyarınca sorumlu olacaktır. Çünkü kanuna göre yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur (KMK m.38). Olağanüstü toplantı açısından ise ortak yararın korunması kapsamında bir veya birden fazla kat malikinin Bilgi Edinme Hakkı Kanunu²²⁰ uyarınca, tapu müdürlüğüne başvurarak kat malikleri birliğinde bulunan kişilerin tebligat için gerekli bilgilerini öğrenerek veya elden imzalatırılacak çağrı ile olağanüstü toplantı yapabileceği kanaatindeyiz. Bu noktada tapu müdürlüğünden alınan bilgiler kişisel veri niteliğinde olsa da Kişisel Verilerin Korunması Kanunu’nun²²¹ 5. maddesinin II. fıkrasının e bendinde yer alan “*Bir hakkın tesisi, kullanılması veya korunması için veri işlemenin zorunlu olması*” şeklindeki işleme şartın bulunması nedeniyle hukuka uygun bir veri işleme faaliyeti söz konusu olacaktır. Olağanüstü kat malikleri/temsilciler kurulu toplantıları, kat mülkiyetine konu yapılarda ortaya çıkan önemli sebebin varlığına dayalı olarak karşılaşılan acil ve beklenmedik durumları ele almak amacıyla düzenlendiğinden, bu süreçte kayyım atanması, hâkimin müdahalesinin talep edilmesi gibi prosedürlerin olağanüstü toplantıların amacına hizmet etmemesi sebebiyle kat maliklerinin usulüne uygun yapacakları çağrı ile olağanüstü toplantı yapılabilirliği görüşülmüştür.

²¹⁹ Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 125.

²²⁰ **Bilgi Edinme Hakkı Kanunu**. (2003). T.C. Resmi Gazete. 25269. 9 Ekim 2003.

²²¹ **Kişisel Verilerin Korunması Kanunu**. (2016). T.C. Resmi Gazete. 29677. 24 Mart 2016.

3.3.2.8 Yöneticiye/yönetim kuruluna ilişkin davalar

3.3.2.8.1 Sorumluluk nedeniyle yöneticiye açılacak tazminat davaları (KMK m. 38)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesinde, yöneticinin kat maliklerine karşı “vekil gibi sorumlu” olduğu hükmüne bağlanmıştır. Kanun hükmünde yöneticinin sorumluluğunun aynen bir vekil gibi olduğuna değinilmiştir. Bu nedenle, Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümler, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye de uygulanır²²².

TBK m.506 hükmünde²²³ vekilin şahsen ifa, sadakat ve özen gösterme borçlarını düzenlenmiştir. KMK m. 38 hükmü ile Türk Borçlar Kanunu'na yapılan atıf uyarınca yönetici bir vekil gibi davranmakla yükümlü olduğundan kendi üzerine düşen işi kural olarak şahsen yapmakla yükümlüdür. Ancak yönetici, durumun mahiyeti gereği veyahut teamülün mümkün kıldığı ya da yöneticiye yetki verildiği hallerde işi bir başkasına yaptırabilir²²⁴. Yine aynı maddenin 2. Fıkrası uyarınca yönetici yaptığı işlerde aynen bir vekil gibi, vekil edenin menfaatine ve iradesine uygun hareket ederek sadakat yükümlülüğünü yerine getirmekle mükelleftir. Öte yandan yönetici kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olduğundan, yöneticinin görevini yerine getirirken özen gösterme borcu da vardır. Dolayısıyla nasıl ki işçi görevini ifa ederken kasten veya ihmalen verdiği zarardan şahsen sorumlu ise aynı şekilde yönetici de görevini ifa ederken kusuru ile vermiş olduğu zarardan kişisel olarak sorumlu tutulur.²²⁵

Nitekim, yöneticinin kusurlu davranışlarıyla kat maliklerini zarara uğratması halinde şahsen sorumlu tutulabileceği hususuna Yargıtay kararlarında da değinilmiş olup bu görüş içtihat haline gelmiştir²²⁶. Öte yandan yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğundan ve yalnızca kusuru ile vermiş olduğu zarardan sorumlu

²²² Germeç, **a.g.e.**, s. 1053.

²²³ TBK madde 506: “*Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir. Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür. Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır*”.

²²⁴ Çakır **a.g.e.**, s. 552.

²²⁵ Arcak, **a.g.e.**, s. 1075.

²²⁶ Yargıtay 20 HD., 4.2.2019, E. 2017/6163, K. 2019/524, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024.

tutulabileceğinden, kusurlu bir eylemde bulunmayan yöneticinin sorumluluğuna gidilemez²²⁷.

KMK m. 38 uyarınca kat maliklerine karşı “aynen vekil gibi sorumlu” olan yönetici Türk Borçlar Kanunu’nun vekile yüklemiş olduğu borçlardan kanun ve yönetim planıyla sınırlı olmak koşuluyla sorumlu olduğundan²²⁸ söz konusu borçları eksik veyahut özensiz yerine getirmesi ya da hiç yerine getirmemesi sebebiyle kat maliklerini zarara uğratması halinde tazminat davaları ile karşı karşıya kalabilir.

Böyle bir durumda kat maliklerinden her birinin uğranılan zararın tanzim edilebilmesi için yöneticiye tazminat davası açma hakkı bulunmaktadır. Kat maliki yalnızca kendi arsa payına düşen zararın tanzimini talep edebileceği gibi uğranılan zararının tümünü de davasına konu edebilir²²⁹. Yönetici tek bir kişi değil de kurul olarak atanmışsa yönetim faaliyetlerini birlikte üstlenenler kat maliklerini kusurlu davranışlarıyla uğrattığı zararlardan müteselsilen sorumludur²³⁰.

Yöneticinin kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olmasından doğan sorumluluk bilinciyle hareket etmemesi ve kat maliklerini kusurlu davranışlarıyla zarara uğratmış olması halinde kat maliklerinden her biri zararın tazmini adına, yönetici kat malikleri kurulu kararıyla ibra edilmiş olsa dahi, yönetici aleyhine dava açabilir. Kat maliklerinden her biri yöneticinin sorumluluğuna tek başına gidebiliyor iken yöneticinin ibra edilmesi sebebiyle kat maliklerine vermiş olduğu zararın tazmininden kurtulabileceğinin kabulü kanunun ruhuna aykırıdır²³¹.

²²⁷ Arcak, **a.g.e.**, s.1075.

²²⁸ Germeç/ Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 480.; Çakır, **a.g.e.**, s. 555.

²²⁹ Germeç/ Tanrıverdi, **a.g.e.**, s. 480.

²³⁰ Yargıtay 20 HD., 7.11.2017, E.2017/3977, K. 2017/9080, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024.

²³¹ Özmen/Kır, **a.g.e.**, s.248; “Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesine göre, yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olup, 39. maddeye göre de hesap vermekle yükümlüdür. Önceki dönemlerde yönetici olan davalıların kat malikleri kurulunca verilen kararlar ile ibra edilmişlerse de bu ibra yöneticilerin zimmetinde olan paraların hesabı görülerek yapılmış bir ibra niteliğinde değildir. İlk bakışta bilinmeyen ve anlaşılamayan sonradan yapılacak inceleme ile saptanabilecek bir borç ibra kapsamında sayılamaz. Somut olayda davalıların harcamalarının bir kısmının usulsüz olup geçerli belgelere dayanmadığı ve sitenin ihtiyaçlarını karşılamak için yapılmadığı iddia edildiğine göre 2000-2001 dönemine ait olarak bilirkişi raporundaki saptamalar doğrultusunda karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD., 25.03.2010, E. 2010/1766 K. 2010/4535, www.dejure.ai.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024.

3.3.2.8.2 Hesap verme yükümlülüğü nedeniyle yöneticiye açılacak davalar (KMK m. 39)

KMK m. 39. maddesi²³², yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü düzenler. Yönetici, KMK m. 38. maddesi kapsamında vekil gibi sorumlu olduğundan madde yapılan atıfla Türk Borçlar Kanunu atfıyla, yönetici, kat malikleri adına yaptığı tüm harcamalar ve işlemler hakkında kat maliklerine hesap vermek zorundadır²³³.

Bu bağlamda, Türk Borçlar Kanunu'nun vekalet hükümleri, özellikle Türk Borçlar Kanunu madde 508²³⁴, yöneticinin hesap verme yükümlülüğünün hukuki temelini oluşturur. Türk Borçlar Kanunu 508, vekilin hesap verme yükümlülüğünü açıkça düzenler. Buna göre vekil, vekalet görevini yerine getirirken yaptığı tüm işlemler ve elde ettiği tüm bilgileri vekil eden kişiye bildirmek ve bu işlemler hakkında hesap vermek zorundadır. Kat Mülkiyeti Kanunu 39. maddesinin koyuluş amacı, yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu 38. madde uyarınca vekil sıfatıyla hareket ederek, Türk Borçlar Kanunu 508. maddesi çerçevesinde hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmesini sağlamaktır.

Öte yandan KMK m. 39/II. fıkra uyarınca; kanun koyucu yöneticiye, kat maliklerinin yarısının talep etmesi şartıyla her zaman hesap verme yükümlülüğü yüklemiştir²³⁵. Yönetici olağan/olağanüstü kat malikleri kurulu toplantı çağrısı yapmayarak hesap verme yükümlülüğünden kaçınır ise kat malikleri KMK madde 33 uyarınca hâkimin müdahalesini talep edebilir. Bu konuyla ilgili detaylı açıklama hâkimin müdahalesi başlığı altında yapılmıştır.

²³² KMK madde 39: “Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür. Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.”

²³³ Arcak, a.g.e, s.1088.

²³⁴ TBK madde 508 “Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür. Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.”

²³⁵ KMK m. 39 hükmü uyarınca, böyle bir durumda kat maliklerinin yarısının talep etmesi yeterli olup yarıdan bir fazla gibi bir çoğunluk aranmamaktadır. Ayrıca kanun maddesinde kat maliklerinin yarısının arsa paylarının, yöneticiden hesap vermesini talep etme haklarına bir etkisi olmayacağı da hüküm altına alınmıştır.

3.3.2.8.3 Yöneticinin tazminat talebi (KMK m. 40)

KMK madde 40/f. II hükmü ile kanun koyucu, yöneticiye yalnızca yöneticilik görevini ifa etmesi sebebiyle uğradığı zararları kat maliklerinden talep etme hakkı tanımıştır. Bu hükmün temelinde, daha önce de belirttiğimiz üzere, yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olması ve bunun bir sonucu olarak KMK madde 40/f.I. uyarınca yöneticinin vekilin haklarına sahip olması ilkesi yatmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yöneticinin, sorumluluklarını yerine getirirken ve haklarını kullanırken vekil gibi hareket edeceği açıkça belirtilmiştir. Bu ifade, Borçlar Kanunu maddelerine atıf yapıldığını göstermektedir.

Borçlar Kanunu madde 510/f.II’de yer alan “*Vekil, vekâletin ifası sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini vekâlet verenden isteyebilir*” hükmü, yönetici açısından ele alındığında şu sonuca varılmaktadır: Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda, yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Bu nedenle, yöneticilik görevini ifa ederken uğradığı zararların giderilmesini kat maliklerinden talep edebilir. Bu zararlar, yöneticinin görevini yerine getirirken katlandığı maddi kayıpları veya yöneticilik sorumluluğundan kaynaklanan mali yükümlülükleri kapsar. Dolayısıyla, yönetici de tıpkı bir vekil gibi, görevini yerine getirirken uğradığı zararların tazminini kat maliklerinden isteyebilme hakkına sahiptir.

3.3.2.9 Kullanma yerlerinin boşaltılması (KMK ek madde 2)

Ana taşınmazda bir görevlinin görevlerini yerine getirebilmesi amacıyla özel bir alanın kullanıma sunulması mümkündür. Tahsis edilmiş bulunan bu yerlerin tahliyesine ilişkin KMK Ek Madde 2 hükmünde özel bir düzenleme bulunmaktadır.

Bu maddeye göre, bu görevlilerin (örneğin: kaloriferci, bekçi, yönetici, apartman görevlisi) sözleşme ilişkileri son bulursa, kat malikleri kurulunun ya da kurulun yetki verdiği yöneticinin kararıyla, anılan kimselerin kendilerine ilgili alanı 15 gün içinde boşaltmaları gerekmektedir. Feshe ilişkin karar, KMK m.30’da belirtilen çoğunluk ile alınır. Bu sürenin başlangıcı, sözleşmenin feshedildiği ya da sona erdiği tarihtir. Yönetici, kurul tarafından özel bir yetki verilmediği sürece, bu kişilerin sözleşmelerini feshetme

yetkisine sahip değildir²³⁶. Ayrıca, bu düzenleme yalnızca maddede belirtilen kişiler için geçerli olup, başka kişilerin tahliyesini kapsamaz²³⁷.

KMK Ek Madde 2, yalnızca sözleşmenin kurul veya özel yetkiye sahip yönetici tarafından sona feshedilmesiyle sınırlı olmayıp, aynı zamanda ilgili kişilerin fesih işlemini gerçekleştirmesi durumunda da geçerlidir. Zira hükümde, “(...) tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren” ifadesine yer verilmiştir. Bu kapsamda, sözleşmenin süresinin dolması, belirtilen kişiler tarafından feshedilmesi veya ölüm gibi durumlarda da tahliye işlemi mümkündür. Ancak, ölüm nedeniyle sözleşmenin sona ermesi hâlinde, bu durum, söz konusu kişilerin birlikte yaşadığı bireyler açısından sonuç doğurur²³⁸. Kanuna aykırı bir fesih işlemi nedeniyle bu kişilerin tahliyesi talep edilemez. Ek Madde 2 hükmünde düzenlenen “herhangi bir nedenle sona eren” ifadesi, haksız veya usulsüz fesih işlemlerini kapsamaz. Bu durumun aksi yönde bir yorum yapılması, kanunun amacına aykırılık teşkil eder²³⁹.

Sözleşmesi sona ermiş ya da feshedilmiş olan kişilerin, kendilerine tahsis edilen yeri 15 gün içinde boşaltmamaları durumunda, bir kat malikinin ya da yöneticinin başvurusuyla birlikte, başka bir tebligata gerek kalmaksızın mahalli mülki amir tarafından alınacak karar ile bu yerlerin zabıta marifetiyle bir hafta içinde boşaltılması sağlanır. Bu durumda, başvuru yapan kat malikinin veya yöneticinin mülki amire müracaat etmesi gereklidir. Ayrıca, mülki amir, sözleşmenin sona erme ya da fesih durumunun kanuna uygun olup olmadığını araştırmalıdır²⁴⁰. Nitekim, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun’un²⁴¹ 5. maddesi de mülki amirin bu konuda bir soruşturma yapmasını öngörmektedir.

Kapıcı veya diğer ilgililer tarafından idareye ya da idari yargıya yapılacak başvurular, bu kararların uygulanmasını durdurmaz. Ancak, sulh hukuk mahkemesi tarafından bir

²³⁶ Germeç, **a.g.e.**, s.1371.

²³⁷ Arpacı, Kat Mülkiyeti ve Kanun Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.229; Sönmez, **a.g.e.**, s. 291.

²³⁸ Kapıcının ölümünden önce işine son verilmiş olması nedeniyle, davalı eşin kapıcı dairesini boşaltması gerektiği yönünde bilgi için “Germeç, **a.g.e.**, s.1381” bakılabilir.

²³⁹ Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.230.

²⁴⁰ Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.232; Aksi yönde Germeç, **a.g.e.**, s.1372.

²⁴¹ **Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik.** (1984). T.C. Resmî Gazete. 18606. 4 Aralık 1984.

ihtiyati tedbir kararı verilmesi durumunda, zabıta tahliye işlemini gerçekleştiremez²⁴². KMK Ek Madde 2'nin son cümlesi, ilgililerin kanun ve sözleşmeden kaynaklanan haklarını saklı tutmaktadır. Bu düzenleme ile söz konusu kişilerin ücret, kıdem tazminatı gibi alacakları, genel hükümlere göre korunmaya devam eder²⁴³.

Ayrıca, Ek Madde 2'nin toplu yapılarda da uygulanacağına dair herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır (KMK m.74). Bununla birlikte, kullanım yerlerinin boşaltılması yalnızca Ek Madde 2'ye dayalı olarak gerçekleştirilemez. Her bir kat maliki ya da yönetici, KMK m.33 hükmü doğrultusunda hâkimin müdahalesini talep edebilir.



²⁴² Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.233.

²⁴³ Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.233.

4. KAT MÜLKİYETİ DAVALARININ USUL HUKUKU AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1 Genel Olarak

Kat mülkiyetinden doğan davalar, özel bir düzenlemeye tabi olan kat mülkiyeti ilişkilerinden kaynaklanması nedeniyle kendine özgü usul kuralları ve uygulamaları ile dikkat çeker. Kat mülkiyetinden doğan davalara uygulanacak usul hükümleri, genel usul hukuku kurallarına tabi olmakla birlikte, kat mülkiyeti hukukunun getirdiği düzenlemelere göre şekillenir.

Tezimizin 3. bölümünde açıkladığımız; APDD, kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması, genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar, kanuni ipotek hakkı, kat mülkiyetinin zorunlu devri, kat malikleri kurulunun/temsilciler kurulu kararının iptali davası, hâkimin müdahalesini talep, yöneticiye/yönetim kuruluna ilişkin davalar, sorumluluk nedeniyle açılacak tazminat davaları, KMK ek madde 2 davalarının usul hukukuna ilişkin hüküm ve sonuçları bu bölümde incelenecektir. Genel usul hukukuna ilişkin açıklamalar yapılacak ve özellik gösteren durumlarda dava türlerine göre ayrıca açıklamalara yer verilecektir.

4.2 Görevli ve Yetkili Mahkeme

KMK ek madde 1'de yer alan “*Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.*” şeklindeki hüküm uyarınca kat mülkiyetinden doğan her türlü anlaşmazlıkta kural olarak sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Kanunda açık hüküm bulunduğundan sulh hukuk mahkemelerinin görevli olmasına ilişkin bir şüphe bulunmamaktadır²⁴⁴. Ayrıca, göreve ilişkin kurallar, HMK m.

²⁴⁴ Tekinay, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), s.99; Asliye mahkemesinin kat mülkiyetinden kaynaklanan davalarda görevli olmadığı yönünde kararlar için “YHGK., 18.03.1983, E.1983/5-99. K.1983/260, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 17.07.2024; Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 23.2.2021, E. 2018/16252, K. 2021/1568, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 10/12/2024. Aynı yönde kararlar için “Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 18.9.2019, E. 2016/5643, K. 2019/3697, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024; Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 3.10.2018, E. 2018/2076 K. 2018/16701, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024;

1 uyarınca, kamu düzenine ilişkin olup, bu kuralların ihlali durumunda re'sen dikkate alınması zorunludur.

KMK ek madde 1 hükmünde yetki konusuna dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çeşitli hükümlerde²⁴⁵ kat mülkiyetinden doğan davaların anagayrimenkulün bulunduğu yerde görüleceği açıkça belirtilmiştir. Bu düzenlemeler ve Yargıtay kararları doğrultusunda kat mülkiyeti davalarında uyuşmazlığın meydana geldiği yer mahkemesini kesin yetkili mahkeme olarak kabul etmiştir²⁴⁶.

4.2.1 Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevli olacağı yönündeki Yargıtay kararlarına ilişkin eleştiriler

Birden çok parsel üzerinde yapı kurulması halinde, bu parsellerde toplu yapı hükümlerinin uygulanabilmesi için imar parsellerinin birbirleriyle bağlantısının sağlanması gerektiği belirtilir²⁴⁷. Ancak, toplu yapı kapsamındaki parsel ortak yerlerinin toplu yapı ortak yeri olarak nasıl belirleneceği KMK m.67/f.II'de açıkça düzenlenmemiştir. KMK'da, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerle birlikte kat mülkiyeti ilişkisinin nasıl kurulacağına dair özel bir hüküm bulunmamakla birlikte, uygulamada her bir parselin tapu kütüğünde, beyanlar hanesine diğer parsellerin künyeleri ve sayı numaraları yazılarak bu ilişkinin kurulması sağlanmaktadır²⁴⁸.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 31.3.2015, E. 2015/3087, K. 2015/4459, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024" bakılabilir.

²⁴⁵ Yetkili mahkemenin anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh mahkemesi olduğunu düzenleyen hükümler için "KMK m. 25, KMK m. 33, KMK m. 34" hükümlerine bakılabilir.

²⁴⁶ Yargıtay 20. HD., 01.10.2018, E. 2018/4655, K. 2018/6062, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024; Yargıtay 18. HD., 21.03.2016, E. 2016/3545, K.2016/4669, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 15/12/2024.

²⁴⁷ Toplu yapılarda, birden fazla parseldeki kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden faydalanması ve masraflara katılımı, genellikle yönetim planlarıyla düzenlenmiştir. KMK m. 28 hükmü, yönetim planını bağlayıcı bir sözleşme olarak tanımlamakta ve bu sayede kat maliklerine eşyaya bağlı borç yükümlülüğü getirilmesine olanak tanımaktadır. Her kat maliki, kendi parselindeki ortak yer ve tesislerde paylı mülkiyet hakkına sahipken, yönetim planı hükümleriyle başka parsellerdeki ortak alanlardan yararlanma ve bu alanların masraflarına katılma yükümlülüğü de oluşturulabilmektedir. Ayrıca, Tapu Sicil Tüzüğü m. 26 ile "eşyaya bağlı mülkiyet" uygulamaları hayata geçirilmiştir. Bu düzenlemeyle, sosyal tesisler veya ticari alanlar gibi bağımsız bölümler tapuda tescil edilirken, faydalanan taşınmazların ada ve parsel numaraları mülkiyet hanesine işlenmekte ve bu taşınmazların malikleri yararlanma hakkına sahip olmaktadır. Her bir parselin bağımsızlığını koruduğu bu sistemde, ortak yerlerin belirlenmesi ve masrafların paylaşımı, yönetim planlarıyla sağlanmaktadır. Detaylı bilgi için "Özmen/Kır, a.g.e., s.124." bakılabilir.

²⁴⁸ Çakır, a.g.e., s. 186 vd.

Birden fazla imar parseli üzerinde kurulu yapılarda, herhangi bir parseldeki ortak yerlerin, KMK m.67/II gereğince toplu yapıdaki tüm kat maliklerinin kullanımına tahsis edilmesi durumunda, bu ortak yerler "toplu yapı ortak yeri" olarak kabul edilir. Bu tür ortak yerler, toplu yapıdaki tüm maliklerin kullanımına özgülenir ve tapu kütüğünde beyanlar hanesinde belirtilir. Bu tür bir işlem, uygulamada "toplu yapı şerhi" olarak adlandırılır. Ancak, toplu yapı şerhinin yapılması, bu parsellerin Türk Medeni Kanunu (TMK) md.1000 kapsamında birleşmesi anlamına gelmez. Bu işlem, yalnızca parsellerin hukuki bir bağ ile (toplu yapı şerhi veya ortak yer özgülemesi yoluyla) ilişkilendirilmesini sağlar²⁴⁹.

Her bir parsel, TMK md.704'e göre bağımsız taşınmaz niteliğini korur. Dolayısıyla, KMK'nın bu düzenlemesiyle eşya hukukunun temel ilkelerine aykırı bir durum yaratılması mümkün değildir. Bu şekilde, toplu yapıların ortak kullanım alanları ve hukuki bağlantıları, eşya hukuku kuralları çerçevesinde düzenlenmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, mahkeme ilk olarak tensiple birlikte tapuya müzekkere yazarak, dava konusu taşınmazların sicil kayıtlarından kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulup kurulmadığını, birden fazla parselde yer alması durumunda KMK md.66 ve devamı hükümlerine göre toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediğini, geçilmişse bunun tarihini; toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantılı olup olmadığını, tüm bağımsız bölümleri ve maliklerini gösteren tapu kayıtları ile birlikte toplu yapıya ilişkin eski ve yeni yönetim planı örneklerini; toplu yapı oluşturulmuş ise ilgili ada ve parsellerle ait tapu kayıtları ve yönetim planlarının temin edilmesini ve davacının kat maliki olup olmadığının tespit edilmesini istemelidir. Yargıtay uygulamalarında²⁵⁰ ise, yönetim planı hazırlanmış ve

²⁴⁹ Çakır, a.g.e., s. 187.

²⁵⁰ "Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan sitelerde Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanun'un 22. Maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanununun 66 ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca, tapu da ilgili bağlantının sağlanıp sağlanmadığının araştırılması, Kat Mülkiyeti Kanunu bakımından sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediğinin anlaşılması halinde; uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekeceğinden görev hususunda bir karar verilmesi gerekmektedir. 5711 Sayılı Kanun'un 22. maddesiyle Kat Mülkiyeti Kanununun 66 ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca, birden fazla parsel üzerinde kurulu olan sitede toplu yapı yönetimine geçildiği tespit edilirse kat mülkiyeti hükümlerinin, geçilmediği anlaşılır ise de uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması buna bağlı olarak görev hususunun da genel hükümler

diğer koşullar sağlanmış olsa bile, fiilen toplu yapı yönetimine geçilmiş durumlarda, birden fazla imar parseli üzerinde kurulu yapılarda tapu kayıtlarında parseller arasında hukuki bağlantının, yani toplu yapı şerhinin bulunması gerektiği ifade edilmektedir.

Yargıtay daireleri arasında toplu yapı yönetim planlarıyla ilgili görev hususunda bir uyumsuzluk ortaya çıkmıştır. Ancak, toplu yapı yönetim planlarının sözleşme niteliği taşıması, KMK m. 28 hükmünden kaynaklanmakta olup, bu tür uyumsuzlukların sulh hukuk mahkemesinin görev alanında değerlendirilmesi daha doğru olurdu. Yönetim planlarının yalnızca sözleşme hükümlerine göre ele alınması, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili düzenlemelerinin göz ardı edilmesine ve hatalı yargı kararlarının verilmesine sebebiyet vermiştir.

4.3 Taraf ve Dava Ehliyeti

4.3.1 Taraf ehliyeti

Bir davada, davacı ve davalı olmak üzere her zaman iki taraf bulunmakta olup davacı ve davalı olarak birden fazla kişi bulunabilse de ikiden fazla tarafın bulunması mümkün değildir²⁵¹. Kat mülkiyetinden doğan davalarda da davacı ve davalı olmak üzere iki taraf bulunur. Ancak davacı ve davalı sayısı birden fazla olabilse de taraflar yine davacı ve davalı olarak iki grup halinde sınıflandırılır.

HMK m. 50 hükmünde yer alan “*Medenî haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan, davada taraf ehliyetine de sahiptir.*” şeklindeki kural uyarınca medeni haklardan faydalanma ehliyeti bulunan gerçek ve tüzel kişilerin davada taraf olma ehliyeti vardır²⁵². Türk Medeni Kanunu (TMK. 8-28-47-48) hükümlerine göre, bütün gerçek ve tüzel

uyarınca belirlenmesi gerekeceğine dikkat edilmelidir.” Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, 1.6.2020, E. 2020/1004, K. 2020/1417, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 18/12/2024; Aynı yönde kararlar için bkz: Yargıtay 12. HD., 19.09.2019, E. 2017/3975, K. 2018/8381, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 18/12/2024, Yargıtay 20. HD., 26.02.2018, E. 2017/7351, K. 2018/1406, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 18/12/2024.

²⁵¹ Kuru, B. (2015). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı. İstanbul: Legal Yayıncılık. s. 93; Kuru B./Arslan R./ Yılmaz E. (2011). Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı. Ankara: Yetkin Basımevi. s. 217. Ayrıca, maddi taraf teorisi, şekli taraf teorisi ve fonksiyonel taraf teorisi hakkında detaylı bilgi için “Pekcanitez H./ Taş Korkmaz H. (2017). Pekcanitez Usûl Medeni Usûl Hukuku C. I. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. s. 548 vd.” bakılabilir.

²⁵² Kuru/Arslan/ Yılmaz, a.g.e., s.217 vd.; Kuru, a.g.e., s. 94 vd.; Pekcanitez/Taş Korkmaz, a.g.e., s.559 vd.; Kuru B./Arslan R./ Yılmaz E., a.g.e., s. 218 vd.

kişilerin hak ehliyeti bulunmaktadır. Ancak gerçek veya tüzel kişi olmayan kişilerin taraf ehliyeti bulunmamaktadır²⁵³.

Hak ehliyeti, taraf ehliyeti için genelde bir ön koşul olsa da bazı durumlarda hak ehliyeti bulunmayan toplulukların veya oluşumların temsilen taraf ehliyetine sahip olduğu, kanun hükümleri veya Yargıtay içtihatları²⁵⁴ ile kabul edilmektedir²⁵⁵. Böylelikle, hak ehliyeti ve dolayısıyla taraf ehliyeti bulunmayan bir topluluk ya da bu topluluk adına hareket eden kişi veya kurullar, yargılamada taraf olarak yer alabilmekte ve davayı sürdürebilmektedir.

Kat mülkiyeti kapsamında değerlendirme yapacak olursak, tüzel kişi ya da gerçek kişi kat maliklerinin taraf ehliyeti bulunmaktadır. Ancak, kat malikleri kurulunun ve yönetici/yönetim kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır²⁵⁶.

Kat mülkiyetine ilişkin davalar kural olarak kat malikleri tarafından, istisnai olarak bağımsız bölümden devamlı surette faydalananlar tarafından açılır. Ancak, anagayrimenkulün genel yönetimine ilişkin işlerde yönetici, kat maliklerini temsil eden bir vekil²⁵⁷ konumunda olduğundan yönetici veya yönetim kurulu, genel yönetim işlerine ilişkin davaları kat maliklerini temsilen açabilir. Bu husus “4.5. Taraf Sıfatı” başlığı altında incelenecektir.

HMK m. 114/d uyarınca, taraf ehliyetine sahip olma dava şartlarındandır. Dolayısıyla, davanın taraflarından birinin taraf ehliyetine sahip olmaması halinde mahkemece kendiliğinden (re’sen) bu husus gözetilir ve davanın esasına girmeden dava usulden reddedilir.

²⁵³ Kuru/ Arslan/ Yılmaz, **a.g.e.**, s.217; Kuru, **a.g.e.**, s. 94 vd.; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.559 vd.

²⁵⁴ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, T. 8.3.2023, E. 2022/11953, K. 2023/2217, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, T. 7.9.2020, E. 2020/1488, K. 2020/2673, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024.

²⁵⁵ Kuru, **a.g.e.**, s. 94 vd.; Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.559 vd.; Kuru B./Arslan R./ Yılmaz E., **a.g.e.**, s. 218 vd.

²⁵⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, T. 28.6.2006, E. 2006/18-483, K. 2006/473, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024.; Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, T. 4.10.2022, E. 2022/6523, K. 2022/11090, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, T. 08.03.2004, E. 2004/432, K. 2004/2485, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024. Yargıtay HGK., 17.12.2003, E:2003/18-565, K:2003/790, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 1. H.D., 29.03.2004, E.3091, K.3556, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 11/12/2024.

²⁵⁷ KMK m. 38: “Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.”.

4.3.2 Dava ehliyeti

Dava ehliyeti, bir kişinin bizzat veya yetkilendirdiği bir temsilci (vekil) aracılığıyla davacı ya da davalı sıfatıyla dava sürecini takip edebilme ve usul işlemlerini gerçekleştirebilme yeteneğini ifade eder²⁵⁸. HMK m. 51 hükmünde yer alan “*Dava ehliyeti, medenî hakları kullanma ehliyetine göre belirlenir*” şeklindeki hüküm uyarınca fiil ehliyetine²⁵⁹ sahip olan kişiler dava ehliyetine de sahiptir²⁶⁰.

Kat mülkiyeti davalarında gerçek veya tüzel kişi olan kat malikleri ve bazı davalarda bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların dava ehliyeti bulunmaktadır. Ancak tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulu veya yönetim kurulunun dava ehliyeti bulunmamaktadır. Taraf ehliyeti başlığında açıklanan istisnai hususlar dava ehliyeti açısından da geçerlidir. Şöyle ki, anagayrimenkulün genel yönetimine ilişkin işlerde yönetici, kat maliklerini temsil eden bir vekil konumunda olduğundan yönetici veya yönetim kurulu, genel yönetim işlerine ilişkin davaları kat maliklerini temsilen açabilir. Bunun yanı sıra, kat malikleri kurulu, genel yönetim işleri dışında kalan davaların açılması konusunda yönetim kuruluna özel bir yetki tanıyabilir²⁶¹.

HMK m. 114/d uyarınca, dava ehliyetine sahip olma dava şartlarından biridir. Dolayısıyla, davanın taraflarından birinin taraf ehliyetine sahip olmaması halinde mahkemece kendiliğinden (re’sen) bu husus gözetilir ve davanın esasına girmeden dava usulden reddedilir.

4.4 Dava Takip Yetkisi

HMK m. 53 hükmünde yer alan “*Dava takip yetkisi, talep sonucu hakkında hüküm alabilme yetkisidir. Bu yetki, kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında, maddi*

²⁵⁸ Kuru, **a.g.e.**, s. 102.

²⁵⁹ Gerçek kişiler için TMK m. 10: “*Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır*” şeklindeki hüküm uygulama alanı bulurken; tüzel kişiler için TMK m. 49 “*Tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar.*” şeklindeki hüküm uygulama alanı bulur.

²⁶⁰ Kuru, **a.g.e.**, s. 102 vd.; Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.585 vd.; Kuru B./Arslan R./ Yılmaz E., **a.g.e.**, s. 226 vd.

²⁶¹ Yöneticinin veya yönetim kurulunun özel yetki ile genel yönetim işleri dışında kalan davaları açabileceğine ilişkin Yargıtay kararları için “dn. 229” bakılabilir.

hukuktaki tasarruf yetkisine göre tayin edilir.” şeklindeki hükümde dava takip yetkisi düzenlenmiştir. Genel kural kişinin kendi adına dava açması ve bu davada hüküm alabilmesi olmakla birlikte yasada tanınan bazı istisnai durumlarda hukuki ilişkinin tarafı olmayan kişiye de dava takip yetkisi tanındığı görülmektedir²⁶². Ayrıca, öğretide taraf ve dava ehliyetine sahip olan kişilerin dava takip yetkisine sahip olduğu da savunulmaktadır²⁶³.

Kat mülkiyetinden doğan davalar kapsamında yapılan incelemede, kat malikleri ve bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların taraf ve dava ehliyeti olduğundan dava takip yetkisi de bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun yöneticiyi özel olarak yetkilendirdiği hallerde genel kuralın aksine yönetici kat malikleri kurulunu temsilen dava açmakta ve onların lehine hüküm alabilme yetkisine dolayısıyla dava takip yetkisine sahip olmaktadır²⁶⁴. Örneğin, yönetim kurulunun ortak alanlara müdahalenin önlenmesi talebiyle dava açması mümkün değilken, kat malikleri kurulu tarafından özel yetki verilmesi halinde bu davayı açabilmesi mümkündür²⁶⁵.

4.5 Taraf Sıfatı

4.5.1 Davacı

Kat mülkiyetinden doğan davalarda "davacı" sıfatı, davanın türüne göre farklı özellikler arz etmektedir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakından kaynaklanan uyuşmazlıkların çeşitliliği göz önüne alındığında, her dava türünde davacı sıfatının somut uyuşmazlığa göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

²⁶² Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s. 596.

²⁶³ Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s 593.

²⁶⁴ Kuru, **a.g.e.**, s. 102.

²⁶⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, T. 30.5.2024, E. 2024/1237 K. 2024/1892, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, T. 8.3.2023, E. 2022/11953 K. 2023/2217, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, T. 7.9.2020, E. 2020/1488 K. 2020/2673 www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 20. Hukuk, Dairesi, T. 18.12.2018, E. 2017/3220 K., 2018/8333, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, T. 23.3.2015, E. 2014/15795 K. 2015/4137, www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, T. 28.9.2001, E. 2001/6964 K. 2001/8139 www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/2024; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, T. 9.7.1998 E. 1998/7477 K. 1998/8613 www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 11/12/202.

4.5.1.1 Kat malikinin davacı sıfatı

Kat mülkiyetinden doğan davaları, hukuki yararının olması halinde kat malikleri açabilmektedir. APDD, kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması, genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar, kat mülkiyetinin zorunlu devri, kat malikleri kurulunun/temsilciler kurulu kararının iptali davası, hâkimin müdahalesini talep, yöneticiye/yönetim kuruluna ilişkin davalar, sorumluluk nedeniyle açılacak tazminat davaları, KMK ek madde 2 davalarını kat malikleri açabilmektedir. Ancak bazı davalar açısından özellik arz eden durumlar söz konusudur. Kat malikinin bu davaları açabilmesi için HMK m. 114/h hükmü uyarınca, hukuki yararın bulunması dava şartıdır.

Kat mülkiyetinin devri mecburiyetine ilişkin düzenlenen davada sadece kat malikleri dava açabilir²⁶⁶. Bunun yanı sıra, kat malikleri kurulu/temsilciler kurulu kararının iptali davasında da özellik arz eden bir durum bulunmaktadır. Şöyle ki, kat malikinin bu davayı açabilmesi için kurul toplantısına katılmış olup aykırı oy kullanmış olması ya da toplantıya katılmamış olması gerekmektedir. Hâkimin müdahalesini talep davasında ise diğerlerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucunda zarar gören kat malikleri, KMK m.33 çerçevesinde dava açma yetkisine sahiptir²⁶⁷.

4.5.1.1.1 Ortak yararın korunması kapsamında kat malikinin davacı sıfatı

KMK m. 16/I. fıkra uyarınca, kat malikleri, KMK m.4'te tanımlanan ortak yerler üzerinde ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Bu durumda, kat malikleri ortak yerlerde paylı mülkiyet esaslarına göre hak sahibi olmaktadır. Dolayısıyla, kat mülkiyetinden kaynaklanan ortak yerlerle ilgili uyuşmazlıklarda, paylı mülkiyet hükümlerine uygun hareket edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır²⁶⁸.

KMK m.9'un, "*Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan*

²⁶⁶ Yargıtay HGK., 05.10.1984, E:1982/5-816, K:1984/792 sayılı kararı için "Germeç **a.g.e.**, s.657" bakılabilir.; Aksu, s. 160.

²⁶⁷ Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.133; Germeç, **a.g.e.**, s. 836.

²⁶⁸ Ağca Toplandı, Pınar. (2016). *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi*. Doktora Tezi. Yeditepe Üniversitesi. s. 179.

hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.” şeklindeki düzenlemesi göz önüne alındığında, ortak yerlere ilişkin menfaatlerin korunması hususunda sözleşmede veya yönetim planında aksi bir düzenleme bulunmuyorsa genel hükümlerin uygulanması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Bu bağlamda, ortak yerlerin korunması bakımından her bir kat malikinin tek başına işlem yapma ve dava açma yetkisine sahip olduğu açıktır. Örneğin, ortak yerlere yönelik bir saldırının engellenmesi ya da sona erdirilmesi amacıyla her bir kat malikinin bağımsız olarak dava açabileceği veya gerekli işlemleri yürütebileceği kabul edilmelidir. Aynı şekilde, ortak yerlerle ilgili olarak tüm kat maliklerinin objektif yararına olan hukuki işlemler veya benzeri girişimler her bir kat malikince tek başına gerçekleştirilebilir²⁶⁹.

Paylı mülkiyet ilişkisi kapsamında, paydaşların birbirleri aleyhine açtığı davalarda ise, bu durumun genelde ortak menfaatin korunması kapsamında değerlendirilemeyeceği, aksine iç ilişkiye yönelik bir konu olduğu görülmektedir. KMK m.16’nın ikinci fıkrası ise, kat maliklerinin kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi ortak yerlerde, arsa payları oranında kullanım hakkına sahip olduğunu düzenler. Bu tür ortak yerlerde, bir bağımsız bölüm malikinin diğer kat maliki aleyhine yaptığı haksız müdahalelerde (örneğin: garaj veya kömürlük üzerinde elatma durumunda) kat maliklerinin kendi aralarındaki bu tür uyuşmazlıkların genellikle ortak menfaat kapsamında değerlendirilmeyeceği sonucuna varılmaktadır. Ancak, bağımsız bölüm üzerinde birden fazla kişinin malik olması durumunda, yani birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde, ortak yerlere yönelik haksız bir müdahale söz konusu olduğunda, bağımsız bölümün birlikte maliklerinden her biri, ortak menfaati koruma yetkisi çerçevesinde diğer kat malikine karşı tek başına dava açma veya gerekli işlemleri yapma hakkına sahiptir. Bu durum, özellikle birlikte mülkiyet konusu bağımsız bölümlerin korunması açısından önem taşımaktadır²⁷⁰.

²⁶⁹ Ağca Toplandı, **a.g.e.**, 178 vd.

²⁷⁰ Ağca Toplandı, **a.g.e.**, 180 vd.

4.5.1.1.2 Kat maliki yöneticinin davacı sıfatı

Kat maliklerinden biri olarak yönetici, KMK m. 35/i kapsamında sahip olduğu yetki ve sorumluluk doğrultusunda, diğer kat maliklerine veya bağımsız bölümü sürekli kullanan kişilere karşı borç ve yükümlülüklere aykırı davranışları sebebiyle hukuki yollara başvurabilir. Ayrıca, kat maliki yöneticinin ortak yararın korunması kapsamında da dava açma yetkisi bulunmaktadır. Fakat bu noktada, dava açılış tarihindeki davacı sıfatı önem arz etmektedir. Yani dava tarihi itibarıyla yöneticilik vasfını haiz olan kimseler dava açma hakkına sahipken dava tarihinde yönetici ya da kat maliki sıfatını taşımayan kişileri davayı açma yetkisi bulunmamaktadır²⁷¹.

4.5.1.2 Kat maliki olmayanların davacı sıfatı

4.5.1.2.1 Kat maliki olmayan yönetici

Kat maliki sıfatı bulunmayan bir yöneticinin kanunda düzenlendiği üzere dava açması ve bunun yanı sıra icra takibi başlatma yetkisi belirli sınırlar içindedir. Özellikle, doğrudan mülkiyet hakkına ilişkin uyuşmazlıklarda dava açma hakkı kat maliklerine aittir. Kat maliki sıfatını taşımayan yöneticinin dava açma yetkisi, yalnızca genel yönetim işleriyle sınırlıdır.

Yönetici ve yönetim kurulunun açabileceği davalar KMK m. 35 hükmünde düzenlenmiş olup bu davaların anagayrimenkulün genel yönetim işlerine ilişkin olduğu açıktır. Ancak dava takip yetkisi başlığında da açıkladığımız üzere yönetici/yönetim kurulu anagayrimenkulün yönetim işleri dışında olan bazı davaları da kat malikleri kurulundan özel yetki alması halinde açabilmektedir²⁷².

Kat maliki olmayan bir yöneticinin, genel yönetim işlerinin kapsamı dışında bir konuyla ilgili dava açması durumunda, mahkeme tarafından öncelikle kat malikleri kurulunun yöneticiye dava açma yetkisi verip vermediği incelenir. Yargıtay kararlarına göre, eğer yönetici yetki sahibi değilse yani kat maliklerince karar alınarak yetki verilmemişse, dava

²⁷¹Arcak, **a.g.e.**, s.947.

²⁷² Buna ilişkin Yargıtay kararları için “dn:235” bakıla biliniz.

usulden reddedilir²⁷³. Ancak kanaatimizce, bu durumda HMK'nın 115/2. maddesi doğrultusunda işlem yapılması gerekir. Buna göre, mahkeme, yöneticiye yetki alması için kesin süre tanımalı ve bu süre içinde dava şartı eksikliği giderilmezse, davayı dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddetmelidir. Yöneticiye yetki verilmişse, bu yetkinin geçerli bir kat malikleri birliği ya da kat malikleri kurulu kararına dayanması şarttır²⁷⁴; aksi hâlde, yetki alınmamış sayılarak dava yine usulden reddedilecektir.

Kat maliki olmayan yönetici, kullanma yerlerinin boşaltılmasını KMK ek madde 2 uyarınca kat maliki olmayan yönetici de açabilirken; kat malikleri kurulundan özel yetki verilse dahi yönetici/yönetim kurulu münhasıran malik olma özelliğine tâbi olan davaları açamamaktadır. KMK m. 3/f.II uyarınca, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi davacı olarak APDD açılması için mahkemeye başvurabilir. APDD, KMK m. 25 hükmü uyarınca devir davası, mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya ilişkili olduğundan kat maliki sıfatını taşımayan yönetici dava açamaz²⁷⁵.

Kat maliki, dava açıldıktan sonra, hatta kanun yolu safhasında bu sıfatını kaybederse, örneğin taşınmazını satarsa, davayı ancak hukuki yararının bulunması kaydıyla devam

²⁷³ “Anataşınmazın ortak yerlerine elatmanın önlenmesine ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Kat Mülkiyeti Kanununun 35. maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyetinin özelliği itibarıyla uygulamada kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulu tarafından özellikle yetkilendirilmiş olması hâlinde böyle bir davayı açabilir. Dosya içindeki bilgi ve belgeler ile özellikle tapu kayıtlarının incelenmesinden; davacı yöneticinin kat maliki olmadığı, kat malikleri kurulu tarafından bu davayı açmak üzere kendisine yetki de verilmediği anlaşılmaktadır. Buna göre mahkemece, aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, işin esasına girilerek yazılı gerekçe ile kabulü doğru görülmemiştir.”. Yargıtay 18. HD., 12.04.2012, E. 2012/2985, K. 2012/3878 www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 25.11.2024; “Somut olayda davacı yönetici anataşınmazda kat maliki olmayıp, dosyada bu davanın açılması konusunda kat malikleri kurulunca kendisine verilmiş bir yetki kararı da bulunmamaktadır. Buna göre mahkemece davacı yöneticinin bu davayı açmakta aktif dava ehliyeti olmadığı gözetilerek davanın bu nedenle reddine karar verilmesi gerekirken işin esası hakkında karar verilmesi doğru görülmemiştir.”. Yargıtay 18. HD., 27.01.2011, E.2010/12622, K:2011/767, www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 18/12/2024; Aynı yönde kararlar için “Yargıtay 18. HD., 16.06.2005, E.2005/3330, K.2005/6369, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 18/12/2024; Yargıtay. 18. HD., 21.02.2005, E. 2005/1244, K.2005/1014, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 18/12/2024.

²⁷⁴ Arcak, **a.g.e.**, s.906.

²⁷⁵ Germeç, s. 78; Genç Arıdemir, s. 85; Öktem Çevik, s. 111.

ettirebilir, aksi hâlde dava hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddedilir²⁷⁶. Buna karşın, yeni malikin hukuki yararı bulunuyorsa, aynı davaya devam etmesi mümkündür²⁷⁷.

4.5.1.3 Devamlı surette faydalanan kişilerin davacı sıfatı

Mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı uyuşmazlıkların çözümünde dava açma yetkisi kat maliklerine aittir. Bu nedenle, mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı uyuşmazlıklarda bağımsız bölümden sınırlı ayni hak veya kişisel haklara dayanarak faydalanan kişilerin dava hakkının bulunmadığı görüşündeyiz.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 33/1. maddesine göre, hâkimin müdahalesini talep etme davasını prensip olarak “zarar gören kat maliki veya kat malikleri” açabilir. Bu doğrultuda, bağımsız bölümlerde nispi alacak hakkı veya sınırlı ayni hak sahibi sıfatıyla zilyet olan kişilerin dava açma hakkı KMK kapsamında düzenlenmemiştir.

Öğretideki bir görüşe göre²⁷⁸, KMK m.33’te kat maliklerinden farklı kişiler için dava açma yetkisi öngörülmemiştir. KMK m.18/2 ise yalnızca kat maliklerinin haklarını koruma amacı taşır ve bu madde, kat malikleri dışında kalan kişilere dava açma yetkisi tanımaz. Dolayısıyla, bu kişiler haklarının ihlal edilmesi durumunda KMK m.33’e dayanarak hâkimin müdahalesini talep edemez, ancak şartların oluşması hâlinde TMK m.730’a göre taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin dava açabilirler.

Bununla birlikte, bizim de katıldığımız öğretideki baskın görüşe²⁷⁹ göre, bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişilerin, kat mülkiyetinden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerin ihlal edilmesi hâlinde, KMK m.33 çerçevesinde hâkimin müdahalesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Zira, KMK m.18/2’de belirtilen borç ve yükümlülükler, bağımsız bölümlerden sınırlı ayni ya da şahsi hak sahibi olarak yararlananlara veya başka bir şekilde sürekli olarak faydalanan kişilere de uygulanır. Bu nedenle, yükümlülüklerle

²⁷⁶ Yargıtay 18. HD., 30.01.1997, E.1996/11691, K.1997/589, www.kazanci.com., Erişim Tarihi: 09/08/2024; Germeç, **a.g.e.**, s.809.

²⁷⁷ Yargıtay 18. HD., 09.06.1998, E.1998/4561, K.1998/6901 www.kazanci.com., Erişim Tarihi: 05/11/2024.

²⁷⁸ Aksan Nar, **a.g.e.**, s.78.

²⁷⁹ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, **a.g.e.**, s.179; Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk s.135; Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.961; Sönmez, **a.g.e.**, s. 149.

uyması gereken kişilerin hak ve menfaatlerinin korunması için onlara dava açma hakkı verilmesi uygun olacaktır.

Her ne kadar KMK m. 33 hükmünde yalnızca kat maliklerinin hâkime başvurabileceği algısı oluşsa da bu durumun amaca uygun bir yorumla genişletilmesi mümkündür²⁸⁰. Zira, dava açma hakkı yalnızca kat maliklerine değil, zarara uğrayan veya dava açmada meşru bir menfaati olan diğer kişilere de tanınabilir²⁸¹. KMK m. 18 hükmünün dava açma hakkı olan kişiler açısından genişletici yoruma tabi tutulması gerekmektedir.

Yargıtay ise, kat maliklerinden farklı kişilerin bazı durumlarda hâkimin müdahalesini talep edebileceğini kabul etmekle birlikte, bu kişilerin dava açma hakkını kat maliklerinin hakkı kadar geniş değil, daha sınırlı olarak değerlendirmektedir²⁸².

Olması gereken hukuk açısından, bağımsız bölümden sürekli faydalanan kişilerin dava açma yetkisi kanunda açıkça düzenlenmelidir. Kanaatimizce, kat maliklerine tanınan dava açma hakkına benzer şekilde, sınırlı bir dava açma hakkı tanınan bir kişi bu sıfatını dava sırasında veya kanun yolu aşamasında kaybederse, örneğin kiracılık ya da intifa hakkı sona ererse, davaya yalnızca hukuki yararının devam etmesi koşuluyla devam edebilir; aksi takdirde dava, hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddedilmelidir²⁸³.

4.5.2 Davalı

Kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda davalı taraf, uyuşmazlığın niteliğine ve dava konusuna göre belirlenir. Genellikle davalı, yükümlülüklerini ihlal eden kat malikleri, bağımsız bölümden faydalananlar veya yönetimle ilgili davalarda yönetici ya da yönetim kurulu olabilir. Bununla birlikte, her dava türünde somut olayın özellikleri dikkate alınarak davalının doğru bir şekilde belirlenmesi büyük önem taşır. Dava dilekçesinde davalı tarafın yanlış gösterilmesi, davanın reddine veya usul eksikliklerinin ortaya

²⁸⁰ Germeç, **a.g.e.**, s.839; Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, Doğal Gaz ve Devre Mülk, s.135.

²⁸¹ Sönmez, **a.g.e.**, s. 153 vd.

²⁸² Bir bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların kullanım hakkından dolayı meydana gelen olumsuzluklardan etkilenmesi hâlinde, tıpkı kat malikleri gibi bu durumu dava etmek hak ve yetkisine sahip olduğu yönündeki kararlar için “Yargıtay 20. HD., 25.02.2019, E.2017/10262, K:2019/1240, www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 28/11/2024.

²⁸³ Sönmez, **a.g.e.**, s. 150.

çıkmasına yol açabileceğinden, davalının belirlenmesi sırasında yasal hükümlerin dikkatle incelenmesi gerekmektedir.

APDD, davalı davacı dışındaki tüm kat malikler ya da kat irtifakı sahipleridir²⁸⁴. Kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması davasında davalı, kat irtifakına sahip diğer hak sahipleridir. Genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalarda davalı, kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan borçlulardır (örneğin, kiracı ya da intifa hakkı sahibi). Kat mülkiyetinin zorunlu devri davasında davalı, yükümlülüklerini ihlal eden ve bağımsız bölümü devretmesi istenen kat malikidir. Kat malikleri kurulunun veya temsilciler kurulu kararının iptali davasında davalı, kararı alan kat malikleri kurulu veya temsilciler kurulunu temsil eden yönetici ya da yönetim kuruludur²⁸⁵. Hâkimin müdahalesini talep davasında davalı, yükümlülüklerini ihlal eden kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan kişi ya da kişilerken; hâkimin müdahalesi ile yönetim planının değiştirilmesi davasında davalı diğer tüm kat malikleridir. Yöneticiye veya yönetim kuruluna ilişkin davalarda davalı, ilgili yönetici ya da yönetim kuruludur. Sorumluluk nedeniyle açılacak tazminat davalarında davalı, zarar oluşumuna sebep olan yöneticidir. KMK Ek Madde 2 kapsamında ortak yerlerin değiştirilmesi veya kullanımına ilişkin davalarda davalı, ortak alanın hukuka aykırı kullanımına sebep olan sözleşmeleri sona eren görevlilerdir. Mahkeme kararıyla yönetici atanması davaları, hasımsız olarak görülür.

4.6 Dava Arkadaşlığı

Davada, iki taraf sistemi esas alınmaktadır. Bu nedenle, bir davada davacı ve davalı olmak üzere iki taraf bulunur. Ancak, uyuşmazlık konusu hukuki ilişkinin niteliği gereği, davacı ya da davalı tarafında veya her iki tarafta birden fazla kişinin yer alması mümkündür. Birden fazla kişinin davacı veya davalı tarafta, aynı taraf rolüne sahip olarak birlikte yer alması hâline dava arkadaşlığı denilmektedir. Dava arkadaşlığı, birlikte dava açılmasının

²⁸⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 114.

²⁸⁵ KMK m. 38/II'de yapılan değişiklik ile yöneticinin davalı gösterilmesi mümkün hale getirilmiş ve bu değişiklikle sorun büyük ölçüde giderilmiştir. Ancak, yöneticiye husumet yöneltmesi zorunlu olmayıp, dava açan tarafın tercihinin bırakılmıştır. Bu düzenleme, uygulamada önemli bir rahatlama sağlamış ve başarılı bir değişiklik olarak nitelendirilmektedir. Detaylı bilgi için “Özmen/Kır, **a.g.e.**, s. 99” bakılabilir.

bir çeşididir²⁸⁶. Dava arkadaşlığı davacı tarafta söz konusu ise aktif dava arkadaşlığından, davalı tarafta söz konusu ise pasif dava arkadaşlığından söz edilir.

4.6.1 Mecburi dava arkadaşlığı

HMK m. 59 hükmünde yer alan “*Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır.*” şeklindeki hüküm doğrultusunda mecburi dava arkadaşlığı maddi hukuka göre belirlenir²⁸⁷.

APDD, kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulması, hâkimin müdahalesini talep ile yönetim planının değiştirilmesi, mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu davalarda, tüm kat maliklerinin davada taraf olarak gösterilmesi zorunludur. Bu davaların hepsinde tüm kat malikleri mecburi dava arkadaşı olarak yer alsa da mahkeme tek ve aynı kararı verir. Dava arkadaşlarından birinin davasının kabulüne, diğerinkini reddine karar veremez. Bütün dava arkadaşları bakımından aynı karar verilir²⁸⁸. KMK’nın 19/2. maddesinde belirtilen güçlendirme yalnızca anayapıyı değil, anagayrimenkulün tamamını kapsamaktadır²⁸⁹. Bu nedenle de bu dava kat malikleri birliğini ilgilendiren bir dava olduğundan tüm kat maliklerinin mecburi dava arkadaşlığı söz konusudur.

4.6.2 İhtiyari dava arkadaşlığı

İhtiyari dava arkadaşlığı, birden fazla kişinin, belirli koşullar altında aynı davada birlikte davacı ya da davalı olarak yer alabilmesini ifade eder. Bu durum, HMK m. 57 hükmünde düzenlenmiştir. Maddenin ilk fıkrasına göre, ihtiyari dava arkadaşlığı üç temel durumda

²⁸⁶ Dava arkadaşlığı, subjektif dava yığılması veya subjektif dava birleşmesi olarak da adlandırılırken; aynı yargılama içinde birbirinden bağımsız birden fazla talebin bulunması hâli ise objektif “dava yığılması” veya “objektif dava birleşmesi” olarak adlandırılmaktadır. Hukuk Muhakemeleri Kanunu, bu tür yığılmayı “davaların yığılması” ifadesi ile tanımlamaktadır. Davada aynı taraf yanında yer alan kişiler dava arkadaşı adını alır. Detaylı bilgi için “Kuru, **a.g.e.**, s. 367 vd.; Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.687 vd.; Kuru B./Arslan R./ Yılmaz E., **a.g.e.**, s. 494 vd.” bakılabilir.

²⁸⁷ Kuru, **a.g.e.**, s. 367 vd.; Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.687 vd.; Kuru /Arslan/ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 494 vd.

²⁸⁸ Kuru, **a.g.e.**, s. 374 vd.; Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **a.g.e.**, s.702 vd.; Kuru /Arslan/ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 499 vd.

²⁸⁹ Genç Arıdemir, **a.g.e.**, s.728.

söz konusu olabilir. İlk olarak, dava konusu hak veya borç, elbirliği mülkiyeti dışında bir nedenle ortak ise kişiler birlikte dava açabilir veya aleyhlerine birlikte dava açılabilir. İkinci olarak, birden fazla kişi lehine ortak bir işlemle bir hak doğmuş ya da bu kişiler aynı şekilde bir yükümlülük altına girmişse ihtiyari dava arkadaşlığı mümkündür. Üçüncü olarak, dava konusu olayların ve hukuki sebeplerin aynı ya da birbirine benzer olması durumunda da birden çok kişi birlikte dava açabilir ya da aleyhlerine dava açılabilir. Bu düzenleme, davaların daha etkin bir şekilde yürütülmesini sağlamak ve yargılama süreçlerinde kolaylık sağlamak amacı taşır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan davalar, bazı durumlarda ihtiyari dava arkadaşlığı kapsamında değerlendirilebilir. HMK m. 57 uyarınca, dava konusu hak veya borcun ortak olması, ortak bir işlemde hak veya yükümlülük doğması ya da davaların temelini oluşturan vakıaların ve hukuki sebeplerin aynı ya da benzer olması hâllerinde, taraflar ihtiyari dava arkadaşı olabilir. Ancak bu kapsamda olmayan, mecburi dava arkadaşlığına konu davalar dışlanmalıdır.

Genel giderlere ve avansa katılma borcundan kaynaklanan davalar, kat mülkiyetinin zorunlu devri, hâkimin müdahalesini talep (yönetim planı değişikliği hariç olmak üzere), yöneticiye/yönetim kuruluna ilişkin davalar, sorumluluk nedeniyle açılacak tazminat davaları, KMK ek madde 2 davalarında ihtiyari dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu davalar ayrı ayrı açılmışsa, birleştirilerek görülür²⁹⁰.

4.7 Davaların Yığılması

Kat mülkiyeti davalarında davacının açtığı davada birden fazla talepte bulunabilir. Örneğin, müdahalenin önlenmesini talep ederken aynı zamanda durumun eski hâline getirilmesini ve/veya uğradığı zararın tazminini isteyebilir. Bu tür durumlarda, usul hukuku açısından davaların yığılmasından (objektif dava birleşmesi) bahsedilir (HMK m.110).

Eğer davacının, davalıya yönelttiği birden fazla talebini asli ve fer'i talepler şeklinde kademeli olarak aynı davada ileri sürerse, bu durumda terditli dava söz konusu olur. Bu

²⁹⁰ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.700, dn.338.

hâlde mahkeme, öncelikle davacının asli talebini inceleyecek, esastan reddedilmesi gerektiği sonucuna varırsa fer'i talebi değerlendirecektir (HMK m.111).

4.8 Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımı

Hukuki güvenlik ve istikrarın sağlanması amacıyla, davalar belirli sürelerle sınırlandırılmıştır. Bu süreler, zamanaşımı ve hak düşürücü süre olarak iki temel kategoriye ayrılır. Zamanaşımı süresi, borçlunun borcunu ödememe durumunda alacaklının talep hakkını ortadan kaldırmamakla birlikte, alacağın ileri sürülebilirliğini sona erdirir ve ancak tarafların talebiyle dikkate alınır. Buna karşın, hak düşürücü süre itiraz niteliğindedir ve bu süre geçtikten sonra dava açma hakkı tamamen sona erer. Hak düşürücü süre, mahkemeler tarafından re'sen dikkate alınır.

Kat mülkiyetinde ortak giderler “dönemsel edim” olarak kabul edildiğinden TBK m. 147 hükmü uygulama alanı bulur ve genel gider ve avans borçlarında beş yıllık zamanaşımı söz konusu olur²⁹¹.

Kat mülkiyeti hukukunda ortaya çıkan davalarda bu süreler, uyuşmazlığın niteliğine, tarafların hak ve yükümlülüklerine, dayandığı kanuni düzenlemelere ve somut olayın özelliklerine göre değişiklik göstermektedir. KMK'dan kaynaklanan davaların bir kısmında açıkça süre düzenlemesi yapılmışken, bazılarında genel hükümlere başvurulur. Örneğin, ortak giderlere ilişkin alacak davaları zamanaşımı süresine tabi iken, kat malikleri kurulu kararlarının iptali gibi davalarda hak düşürücü süreler öngörülmüştür.

APDD, Mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulması davası herhangi bir süreye bağlı değildir. KMK m.33/1'de de ayrıca zamanaşımı ya da hak düşürücü süre düzenlenmemiştir. Kat mülkiyetinde hak düşürücü süreler şu şekildedir: Kat malikleri kurulunun/temsilciler kurulu kararının iptali davasında, davacı, eğer kararın alındığı toplantıya katılmışsa, karar tarihinden itibaren bir ay içinde dava açmalıdır. Toplantıya katılmamışsa, kararı öğrendiği tarihten itibaren bir ay içinde; her iki durumda da karar tarihinden başlayarak en geç altı ay içinde, anataşınmazın bulunduğu yer sulh mahkemesinde iptal davasını açması gereklidir. Bununla birlikte, kat malikleri kurulu

²⁹¹ Çakır, a.g.e., s. 1458.

kararlarının yokluk veya mutlak butlanla hükümsüz olduğu durumlarda, süre sınırlaması uygulanmaz. Bu nitelikteki kararların iptali için bir aylık veya altı aylık süre koşullarına bağlı kalmaksızın her zaman dava açılması mümkündür (KMK m.33/1).

KMK m.25/f. son hükmünde yer alan “*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.*” şeklindeki ifade uyarınca hak düşürücü sürenin geçmesi ve sebebin ortadan kalması halinde dava hakkının düşeceği düzenlenmiştir. Hükümde, kat mülkiyetinin devrine ilişkin dava açma hakkını belirli bir süre ile sınırlandırıldığı görülmektedir. Bu maddeye göre, “*dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesinden itibaren altı ay ve her durumda dava hakkının doğum tarihinden itibaren beş yıl içinde kullanılmazsa düşer.*”. Bu düzenlemede dava açma hakkı, çifte nitelikli bir süreye tabi kılınmıştır²⁹². “çerçeve süre” olarak adlandırılan bu düzenleme kapsamında, hakkın doğduğu tarih ve öğrenmeye dayalı süreler dikkate alınmaktadır²⁹³. Bu süreler hak düşürücü niteliktedir ve hâkim tarafından davanın her aşamasında re’sen göz önüne alınır. Ayrıca, bu sürelerin durması veya kesilmesi de mümkün değildir.

4.9 KMK Davalarının Ön Koşulları

4.9.1 Arabuluculuk

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’da²⁹⁴ yer alan m.1/2 hükmü uyarınca arabuluculuk, yalnızca tarafların serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden kaynaklanan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümünde kullanılabilir. HUAK’ın 18/A ve 18/B maddelerinde dava şartı olarak arabuluculuk düzenlenmiştir. Madde 18/B’ye uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan doğan uyuşmazlıklar ile komşuluk hakkından kaynaklanan anlaşmazlıklar için dava açılmadan önce arabulucuya başvurmak zorunludur.

²⁹² Sönmez, **a.g.e.**, s. 258 vd.

²⁹³ Özmen/ Kır, **a.g.e.**, s.99.

²⁹⁴ **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu.** (2012). T.C. Resmî Gazete. 28331. 22.06.2012.

01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren düzenleme uyarınca, kat mülkiyetine tabi davalarda öncelikle arabuluculuk sürecine başvurulması gerekmektedir. Yani doğrudan dava açılması mümkün değildir. Bu durumda, HUAK m.18/A'da düzenlenen prosedür uygulanır ve uyuşmazlığa taraf olan kişilere göre süreç yürütülür. Ancak, anlaşma sağlanamazsa, davacı, arabuluculuk sürecine ilişkin son tutanağın aslını veya onaylı bir örneğini dava dilekçesine ekleyerek mahkemeye başvurabilir. Bu belgelerin sunulmaması hâlinde davacıya bir hafta süre verilerek tutanağın mahkemeye ibraz edilmesi istenir. Süre sonunda tutanak sunulmazsa davanın usulden reddine karar verilir(HUAK m.18/A-2)²⁹⁵.

Kat mülkiyeti hukukunun pek çok farklı özel hukuk alanıyla yakından ilişkili olması göz önüne alındığında, kat mülkiyetinden doğan davaların arabuluculuğa tabi tutulmasına ilişkin getirilen düzenlemenin gerekçesi tam olarak anlaşılamamaktadır. Kanun koyucuların, kat mülkiyeti uyuşmazlıklarını genel bir ifadeyle arabuluculuğa tabi tutma zorunluluğu getirme düşüncesi, kat mülkiyeti davalarının özellikle toplu yapılardaki mecburi dava arkadaşlığı sorun teşkil etmektedir. Bu nedenle, ilk kanun değişikliği ile getirilen bu zorunluluktan vazgeçilmesi önerilmektedir.

Örneğin, bir toplu yapıda ortak yararı koruma amacı göz ardı edilirse ve kat maliki olmayan yöneticiye kat malikleri kurulunca dava açma yetkisi tanınmamışsa, arabulucunun tüm kat maliklerini bir araya getirme yükümlülüğü çok ciddi sorunlar yaratacaktır. Özellikle, altı bin bağımsız bölümden oluşan bir toplu yapının bulunduğu varsayımında arabuluculuk sürecinin tamamlanması için her kat malikine tebligat yapılması ve anlaşmazlık tutanağının imzalatılması gerektiğinde, bu süreç hem büyük bir iş yükü hem maliyet hem de zaman kaybı getirecektir.

Ayrıca, aynı hakları konu alan kat mülkiyeti davaların kamu düzenine ilişkin nitelikte olup, taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkilerinin kesin bir şekilde belirlenmesiyle ilgilidir. Bu hakların devri, sınırlandırılması veya değiştirilmesi gibi işlemler, yalnızca yargı mercileri tarafından denetlenebilecek türde hukuki işlemleri gerektirir. Bu nedenle, aynı haklara ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuk gibi tarafların iradesine dayanan bir süreçle çözümlenmesi, hukuki güvenliği zedeleme riski taşımaktadır. Bu noktada, görüşümüze

²⁹⁵ Sönmez, **a.g.e.**, s. 189.

göre, arabuluculuk zorunluluğu kat mülkiyetinden doğan davalardan çıkarılmalıdır. Bunun yerine önerimiz, kat mülkiyetinden doğan davalar sulh hukuk mahkemelerinden alınarak asliye hukuk mahkemelerinin görev alanına dahil edilmeli ve tıpkı ticaret mahkemelerinde olduğu gibi, heyet halinde görülmelidir. Günümüzde oluşan mevcut ihtiyaçlar nedeniyle kat mülkiyeti hukukuna özgü bir disiplinin oluşturulması gerektiği ortadadır.

4.9.2 Kat Malikleri Kurulu’na başvurunun incelenmesi

KMK m. 32/III. f. hükmünde yer alan “*Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır*” şeklindeki hüküm ile kat malikleri kuruluna karar alma yetkisi verilmiştir²⁹⁶.

Bu hükmün amacı, kat malikleri ile yönetici, denetçi veya diğer kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıkların öncelikle kat malikleri kurulu tarafından çözülmesini sağlamaktır. Bu düzenleme, uyuşmazlıkların mahkemeye taşınmadan önce topluluk içinde çözülmesi yoluyla daha hızlı, maliyetsiz ve uzlaşmacı bir çözüm sunmayı hedefler. Kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün kullanımı ve yönetimi gibi konularda doğrudan yetkili olduğu için, taraflar arasındaki sorunları kendi iç mekanizmasında çözerek uyuşmazlıkların mahkemeye taşınmadan karara bağlanmasını ve toplumsal barışın korunmasını amaçlar.

Ayrıca, bu hüküm sayesinde yönetim sorunları veya kat malikleri arasındaki anlaşmazlıklar daha kolay ve uygun maliyetlerle çözülebilir. Mahkemeye gitmeden önce anlaşmazlıkların çözülmesi, yargı süreçlerinin uzun ve masraflı olmasının önüne geçilmesine yardımcı olur ve komşuluk ilişkilerinin bozulmasını engeller. Böylece kolay erişilebilir bir çözüm mekanizması olan kat malikleri kurulu, ilk adım olarak devreye girer ve uyuşmazlıkları içsel olarak çözmeye çalışır.

²⁹⁶ Sönmez, a.g.e., 190.

Kat kurula başvurmadan dava açılmayacağı şeklinde Yargıtay kararları bulunmaktaydı²⁹⁷. Ancak, Yargıtay daha sonraki kararlarında bu içtihadını değiştirerek her durumda kurula başvuru zorunluluğundan vazgeçmiş ve bazı durumlarda kat maliklerinin doğrudan dava açabileceğine hükmetmiştir²⁹⁸. Bu hükmü, kat malikleri kuruluna başvurmayı dava şartı olarak düzenlediğini kabul etmek doğru olmaz. Zira, KMK'da mahkemeye başvuru hakkını kısıtlayan herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Ayrıca, kat mülkiyetiyle ilgili uyuşmazlıklarda arabuluculuk zorunlu hale getirilmiş olup, taraflar arasında dava açılmadan önce bir uzlaşma ihtimali her zaman mevcuttur.

Kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğunu dava şartı olarak kabul etmek, hak arama özgürlüğüne aykırılık teşkil edebilir. Anayasa'nın 36. maddesi, herkesin adil yargılanma hakkı ve hak arama özgürlüğüne sahip olduğunu açıkça düzenlemektedir. Bu madde, bireylerin haklarını koruma ve mahkemelere başvurma hakkını güvence altına alır. Eğer kişilere, haklarını aramak için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu getirilir ve bu kurul süreci tamamlanmadan dava açma hakkı engellenirse, hak arama özgürlüğü Anayasa'ya aykırı bir şekilde sınırlandırılmış olur.

Ayrıca, Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca, temel hak ve özgürlükler ancak kanunla sınırlandırılabilir ve bu sınırlamalar, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz. Kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu, kişiler için gereksiz bir prosedür oluşturabilir ve mahkemeye erişim hakkını engelleyebilir. Böyle bir zorunluluk, bireylerin doğrudan yargı yoluna başvurma hakkını kısıtladığı için ölçülülük ilkesine de aykırı olabilir. Bu çerçevede, Kanun'un mahkemeye başvurma hakkını doğrudan tanıdığı hallerde kat malikleri kuruluna başvurma zorunluluğu kabul edilmesi, Anayasa'nın 36. ve 13. maddelerine aykırılık teşkil ederek bireylerin hak arama özgürlüğünü ihlal edecektir.

4.10 Yargılama Usulü

Kat mülkiyeti davaları, HMK'nın genel hükümleri ile KMK'da yer alan özel düzenlemelerin bir arada değerlendirilmesi gereken davalardır. KMK ek m. 1 hükmünde

²⁹⁷ Sönmez, **a.g.e.**, s. 190.

²⁹⁸ Sönmez, **a.g.e.**, s.190 vd. dpn 165.

yer alan “*Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.*” şeklindeki hüküm uyarınca kat mülkiyetinden doğan tüm davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Bu doğrultuda, HMK’nın 316/1-a bendinde yer alan “*(1) Basit yargılama usulü, kanunlarda açıkça belirtilenler dışında, aşağıdaki durumlarda uygulanır: a) Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler...*” şeklindeki hüküm uygulama alanı bulmaktadır. Sonuç olarak kat mülkiyetinden doğan davalar sulh hukuk mahkemelerinde görüldüğünden bu davalarda basit yargılama usulü uygulanacaktır²⁹⁹.

4.11 Yargılama ve Harç Giderleri

Kat malikleri ile bağımsız bölümden sürekli yararlanan kişilerin yapma, yapmama ve katlanma yükümlülüklerine aykırılık oluşturan eylemleri nedeniyle açılan davalarda ödenecek harçlar, 492 sayılı Harçlar Kanunu’na³⁰⁰ göre belirlenmektedir. Bu kapsamda, para alacağına dayanmayan, yani konusu doğrudan maddi bir değer içermeyen davalarda maktu harç uygulanır. Örneğin, yönetim planına aykırı şekilde ortak yere imalat yapan kat maliki ya da devamlı surette faydalanan aleyhine başlatılacak davada maktu harç uygulanır.

Buna karşılık, eğer yükümlülük ihlali maddi bir zarara yol açmışsa ve dava, para alacağının tahsili amacıyla açılmışsa, bu durumda nisbi harç uygulanır. Aynı örnek üzerinden devam edecek olursak, yönetim planına aykırı şekilde ortak yere imalat yapan kat maliki ya da devamlı surette faydalanan kişinin ortak alanlarda maddi bir zarar oluşturması nedeniyle zararın tazmini talebiyle açılacak davada, alınacak harç nispi olacaktır.

Yargılama giderleri ise Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 323. maddesi ve devamı hükümlerine göre düzenlenir. Vekalet ücreti ise, her yıl güncellenen Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi’ne göre belirlenir ve davanın konusuna göre maktu veya nisbi olarak hükmedilir.

²⁹⁹ Basit yargılama usulünün özelliklerine ilişkin detaylı bilgi için “Kuru/ Arslan/ Ejder, Medeni Usul, s.733 vd.” bakılabilir.

³⁰⁰ **Harçlar Kanunu.** (1964) T.C. Resmî Gazete. 11756. 2 Temmuz 1964.

4.12 Kanun Yolları

KMK'dan kaynaklanan davalarda nihai kararların istinaf veya temyiz yoluna taşınması, davanın türüne ve niteliğine göre farklılık gösterir. Parayla ölçülemeyen yapma, yapmama ve katlanma yükümlülüğüne ilişkin davalar ile para ile ölçülebilen davalar, kanun yolu açısından farklı değerlendirilmelidir. Bu nedenle, her iki dava türü için kanun yolu başvuru süreçlerini ayrı ayrı açıklamak önem arz etmektedir.

Para ile ölçülemeyen yükümlülüklerin ihlaline dayanan davalarda, HMK m.341/f.1'e göre istinaf yoluna başvuru mümkündür. Örneğin, kat malikleri arasında ortak alanların, kanuna ve yönetim planına aykırı şekilde kullanılması durumunda, diğer kat malikleri tarafından açılan bir dava sonucunda verilen karara karşı istinaf yoluna başvurulabilir. Özellikle, bir kat malikinin ortak bahçeyi izinsiz olarak kullanarak kişisel alanı haline getirmesi veya çatıyı kendi amaçları doğrultusunda kullanması gibi uyuşmazlıklar, para ile ölçülemeyen yükümlülükler kapsamına girer ve bu tür kararlara karşı istinaf yoluna başvurulabilir. Ancak, para ile ölçülemeyen yapma, yapmama veya kaçınma yükümlülüklerinin ihlali sebebiyle açılan davalarda verilen kararlar için istinaf yoluna başvurulmuşsa, bölge adliye mahkemesinin verdiği kararlar kesin hüküm niteliğindedir. HMK m.362/1-b hükmünce, bu kararlara karşı temyiz yoluna başvurulması mümkün değildir. Dolayısıyla, bu tür davalarda bölge adliye mahkemesinin kararı son mercii olup, temyiz başvurusunda bulunulması mümkün değildir.

Ancak, alacak veya tazminat taleplerine ilişkin davalarda, dava değeri önemli teşkil etmektedir. Her yıl yeniden değerlendirme oranı doğrultusunda artırılan parasal sınırlar doğrultusunda alacak veya tazminat taleplerine ilişkin davaların istinafa ve temyize tabi olma sınırı değişmektedir. HMK Ek Madde 1³⁰¹, istinaf ve temyiz için belirlenen parasal sınırların (HMK m.341, 362) her yıl yeniden değerlendirme oranı doğrultusunda artırılmasını öngörmektedir. Bu oran her yıl ilan edilerek ilgili sınırların güncellenmesi sağlanmaktadır. HMK m.341/2'ye ve HMK ek m. 1 hükmüne göre 2024 yılı için miktar veya değeri yirmi seksiz bin iki yüz elli Türk Lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına

³⁰¹ 02.12.2016 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 6763 sayılı Kanun'un 44. maddesi ile HMK m. ek 1 hükmü kanuna eklenmiştir.

ilişkin kararlar kesindir. HMK m.341/f.II ve HMK ek m.2 uyarınca, dava değeri üç yüz yetmiş sekiz bin iki yüz doksan Türk Lirasını aşmayan malvarlığına ilişkin davalar temyiz edilemez³⁰².

Bununla birlikte, taşınmazın aynına ilişkin davalarda temyiz yoluna başvuru mümkündür. Özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan ve taşınmaz üzerindeki aynı haklarla ilgili uyuşmazlıklarda temyiz yolu açıktır. Örneğin, arsa payı düzeltilmesi, bağımsız bölümler üzerindeki hakların korunması veya ortak alanlara müdahale gibi taşınmazın aynına yönelik davalar, HMK m.362/1-b hükmünce temyiz edilebilecek davalar arasında yer alır.

Kanun yollarına başvuru süreleri istinaf için HMK m. 345'e, temyiz için ise HMK m. 361 hükmü uyarınca, iki hafta olarak düzenlenmiştir. Bu süreler, kararın taraflara tebliğ edildiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Ancak mahkemeler, kararlarında bu süreyi yanlışlıkla daha uzun gösterebilir. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 28.04.2023 tarihli kararına göre, kanun yolu süresi yanlış gösterildiğinde, hatalı olarak belirtilen süre içinde yapılan başvurular geçerli sayılmalıdır. Bu karar, adil yargılanma hakkını korumak amacıyla, tarafların hak kaybına uğramaması için hatalı süreye rağmen yapılan başvuruların da incelenmesi gerektiğini ifade etmektedir.

Mahkemeler, kanun yollarına başvuru süresini kararlarında hatalı şekilde daha uzun süre olarak belirtebilir. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 28.04.2023 tarihli kararı, bu gibi durumlarda hukuki sürecin nasıl yürütüleceğine açıklık getirmiştir. Karara göre, kanun yolu süresinin hatalı şekilde uzun gösterilmesi hâlinde, tarafların belirtilen bu yanlış süre içinde yaptıkları başvurular da geçerli kabul edilmelidir. Böylece, adil yargılanma hakkı kapsamında, tarafların yanlış bilgilendirme nedeniyle hak kaybına uğramaması sağlanmakta ve bu hatalı süre içinde yapılan başvuruların da incelenmesi gerekmektedir³⁰³. Bu yaklaşım, bireylerin mahkemeye erişim hakkını korumaya yönelik önemli bir güvence sunmaktadır³⁰⁴.

³⁰² (www.legalbank.net, erişim tarihi: 28.07.2024).

³⁰³ Yılmaz E, (2021). Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara: Yetkin Yayınevi, Cilt IV, s.4932.

³⁰⁴ Sönmez, a.g.e., s. 221 vd.

4.13 Kat Mülkiyetinde Tahkimin Uygulanabilirliği Sorunları

Tahkim, özel hukuka hâkim olan sözleşme serbestisi ilkesinin bir yansıması olarak, tarafların kendi aralarında doğan uyuşmazlıkların mahkemeler yerine hakemler aracılığıyla çözümlenmesini sağlayan bir yöntemdir³⁰⁵. Yargı faaliyeti devlete ait bir fonksiyon olsa da³⁰⁶ HMK m. 412 hükmünce, taraflar yazılı bir anlaşma ile sözleşme veya sözleşme haricinde bir hukuki ilişkiden doğmuş kamu düzenine ilişkin olmayan uyuşmazlıkların tamamı veya bir kısmında tahkim yolu ile tarafların hakemlerin görevlendirilmesi kabul edilmiştir. Hakemler, uyuşmazlık konusu üzerinde gerekli incelemeleri yaparak bağlayıcı bir karar verirler.

Yönetim planına eklenen bir hükümle, uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözümlenmesi kat malikleri tarafından tercih edilebilir. Yönetim planı, KMK m. 28 uyarınca sözleşme niteliğinde olduğundan, bu metinlerde tahkim kaydına yer verilmesi halinde, uyuşmazlıkların hakemlerce çözülmesi sağlanabilir³⁰⁷. Ancak, HMK m. 408 uyarınca, *“Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir”*. Bu bağlamda, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ortaya çıkan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği, uyuşmazlıkların niteliği ve tarafların iradeleri dikkate alınarak ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Tahkimin uygulanabilirliğini sınırlayan temel etkenlerden biri, kamu düzenine ilişkin uyuşmazlıkların tahkime konu edilmesine izin verilmemesidir. HMK m. 408 uyarınca, taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar, kamu düzenine ilişkin olmaları nedeniyle tahkime elverişli değildir. Dolayısıyla, kat mülkiyeti kapsamında aynı haklara ilişkin davalarda tahkimin uygulanması mümkün değildir. Örneğin, kat mülkiyetinin zorunlu devri davaları, taşınmaz üzerindeki aynı hakları ilgilendirdiği için tahkime elverişli görülmemektedir. Aynı şekilde, arsa payı düzeltilmesi veya mahkeme

³⁰⁵ Belen, H. (2000). "Kat Mülkiyetinde Yönetim Plânına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal sonuçlar" Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, s. 207.

³⁰⁶ Demir Gökyayla C. (2019). *“Arabuluculuk ve Tahkimi Bir Arada İçeren Uyuşmazlık Çözüm Yolu”*. İstanbul Hukuk Mecmuası, S. 77 (2), s.579.

³⁰⁷ Kuru, a.g.e., Cilt 6, s.5953; Belen, a.g.e., s.224.

kararıyla kat mülkiyeti kurulması gibi uyuşmazlıklar da mahkemeler tarafından çözümlenmesi gereken kamu düzenine ilişkin konular arasında yer almaktadır.

Bununla birlikte, KMK kapsamındaki pek çok uyuşmazlık, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği haklarla ilgilidir ve tahkim yoluyla çözülebilir. Özellikle, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların tahkime konu edilmesi mümkündür. Örneğin, genel giderlere katılma borcundan doğan uyuşmazlıklar veya yönetim planından kaynaklanan anlaşmazlıklar, tarafların iradesine bırakılabilir ve tahkim yoluyla çözülebilir.

Ancak, bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, Yargıtay'ın geçmişte verdiği bazı kararların tahkimin uygulanabilirliği konusunda olumsuz bir yaklaşım sergilemiş olmasıdır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, önceki içtihatlarında, yönetim planında yer alan tahkim kaydını, KMK m. 33'ün buyurucu hüküm niteliği taşıdığı gerekçesiyle geçersiz saymıştır³⁰⁸. Günümüzde, özellikle toplu yapıların artışıyla birlikte kat maliklerinin arasındaki ilişkiler ve uyuşmazlıklar daha karmaşık bir hale gelmiştir.

Tahkimin uygulanabilirliği açısından arabuluculuğun zorunlu hale getirilmesi de dikkat çeken bir başka husustur. HUAK m. 18/B'ye göre, KMK'dan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı olarak zorunlu arabuluculuğa tabidir. Zorunlu arabuluculuğun kabul edilmesi, tahkim kaydına ilişkin olumsuz içtihatların yeniden gözden geçirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. HUAK m. 18/B'de belirtilen düzenleme doğrultusunda, söz konusu uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuğa elverişlidir. Aynı zamanda, zorunlu arabuluculuk kapsamına giren bir uyuşmazlığın ihtiyari arabuluculuğa da uygun olduğu tartışmasızdır³⁰⁹. Bu nedenle, yönetim planında yer alan tahkim şartının geçersizliği ileri sürülemez.

³⁰⁸ Yargıtay HGK., 29.04.1972, E.1971/5-247, K:1971/269 sayılı kararı, www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2024; Yargıtay HGK., 03.07.1974, E.1972/5-1450, K. 1972/810 sayılı kararı, www.kazanci.com.tr, erişim tarihi: 21.08.2024.

³⁰⁹ Kuru, **a.g.e.**, Cilt 6, s.5953; Belen, **a.g.e.**, s.224.

Öte yandan, yönetim planında yer alabilecek çok basamaklı³¹⁰ tahkim kayıtları, uyuşmazlık çözümünde alternatif yollar sunabilir. Örneğin, taraflar önce arabulucuya başvurabilir, bir çözüm elde edilemezse tahkim sürecine geçebilir. Ancak, HMK m. 408 uyarınca aynı haklara ilişkin uyuşmazlıkların tahkime konu edilmesi mümkün olmadığından, KMK m. 25 gibi aynı hak değişikliğini içeren uyuşmazlıklar tahkim dışı kalmaya devam edecektir.

Sonuç olarak, kat mülkiyeti kapsamındaki davaların tahkime elverişliliği, uyuşmazlığın niteliğine ve tarafların iradelerine bağlıdır. Kamu düzenine ilişkin olmayan ve tarafların serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklar tahkime konu edilebilirken, aynı hakları ilgilendiren uyuşmazlıklar HMK m. 408 hükmü uyarınca tahkim kapsamı dışında kalmaktadır.

³¹⁰ Çok basamaklı tahkim hakkında detaylı bilgi için bkz. Demir Gökyayla, **a.g.e.**, s.587 vd.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Kat mülkiyeti, paylı mülkiyet temelinde özel bir mülkiyet türü olarak, bir taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde mülkiyet hakkı tanıyan bir sistemdir. Bu sistemde, mülkiyet hakkı sadece bağımsız bölümleri değil, aynı zamanda ortak alanları da kapsar. Kat mülkiyeti, taşınmaz mülkiyetinde paylı mülkiyetin bir türü olarak kabul edilir ve bu mülkiyet türü, bağımsız bölümler arasında mülkiyetin paylaşılmasını ve bu bölümler üzerindeki hakların kullanımını düzenler. Ayrıca, ortak alanların hukuki statüsü, bu alanların yönetimi ve kullanımı ile ilgili yükümlülükler de kat mülkiyeti sistemi içinde belirlenmiştir. Bu nedenle, kat mülkiyetine konu olan taşınmazlarda ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde, bağımsız bölümler arasındaki hak ve yükümlülüklerin doğru tespiti büyük önem taşır. Kat mülkiyeti sisteminin bu yapısı, taşınmaz mülkiyetinin doğru yönetilmesini ve bu yönetim sırasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların hukuki zeminde çözülmesini sağlar.

Kat malikleri birliği, kat mülkiyeti sisteminde bağımsız bölüm sahiplerinden oluşan ve tüzel kişiliği bulunmayan bir topluluktur. Bu birlik, kat mülkiyetine konu olan taşınmazın yönetimi, bakımı ve korunması gibi temel görevleri üstlenir ve bu görevler çerçevesinde kararlar alır. Kat malikleri birliği, hukuki işlem yapma, dava açma ve davalı olma yetkisine sahip olmasına rağmen, tüzel kişiliği olmadığı için bu yetkilerin kullanımı sınırlıdır. Kat malikleri kurulu ise, bu birliğin karar alma organı olarak, belirli zamanlarda toplanarak alınan kararların uygulanmasını sağlar. Kat malikleri birliği, karar olma organı olmanın yanı sıra kat mülkiyetini oluşturan bağımsız bölümlerin kat maliklerinin tamamını oluşturması nedeniyle açılacak davalarda taraf teşkili açısından önem arz etmektedir. Bu fark sayesinde birliği ilgilendiren davalar açıklanırken bu davalarda tüm kat maliklerinin taraf olması gerektiği sonucuna varılmıştır. Birliği ilgilendiren davalarda tüm kat maliklerinin taraf olması gerekmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmayan davalar şunlardır: Anagayrimenkulün kamulaştırılması durumunda ortaya çıkan uyuşmazlıklar, kat malikleri arasındaki sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıklar, sebepsiz zenginleşme ilişkilerinden doğan

uyuşmazlıklar, haksız fiil ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar, bağımsız bölüm üzerinde paylı halin/ortaklığın giderilmesine ve ön alım hakkına ilişkin uyuşmazlıklar, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve yapı malikinin kusursuz sorumluluğundan doğan uyuşmazlıklar. Bu davalar, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında değerlendirilmez ve genel hukuk kurallarına göre çözülürler.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan davalar ise doğrudan bu kanun hükümlerine göre çözülmesi gereken davalardır. Kat malikleri birliğini ilgilendiren davalarda tüm kat maliklerinin davada taraf olarak yer alması gerekmektedir. Kat maliklerinin arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklarda ise yükümlülüğü ihlal eden kat maliki (ya da devamlı surette faydalanan) ile menfaati etkilenen kat maliki (ya da devamlı surette faydalanan) arasında davalar olarak ortaya çıkar. Kat malikleri birliğini ilgilendiren davalar ise tüm kat maliklerinin davada taraf olmasını gerektiren davalar ise şunlardır: yönetim planına hâkimin müdahalesi, arsa payı düzeltilmesi davası, mahkeme kararıyla kat mülkiyeti kurulması, kat malikleri kurulu kararının iptalidir. Kat malikleri birliğini taraf açısından tamamen ilgilendirmeyen davalar ise şunlardır: genel gider ve avansa katılma, hâkimin müdahalesi, yöneticinin hesap verme sorumluluğu.

Kat mülkiyeti davalarında dava şartı olarak arabuluculuk zorunluluğu getirilmiştir ve arabuluculuk başvurusu olmaksızın dava açılması mümkün değildir. Arabuluculuk sürecinde uyuşmazlık çözülmemişse, dava açma hakkı doğar ve bu durumda, arabuluculuk sürecine ilişkin belgelerin dava dosyasına eklenmesi gereklidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan davalar, Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görev alanına giren dava ve işlerdir ve bu davalar basit yargılama usulüne tabidir. HMK'nın 316/1-a maddesi gereğince, Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülen davalar basit yargılama usulü ile karara bağlanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan davalarda harçlar, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre belirlenir. Konusu para talebi içermeyen davalarda maktu harç uygulanırken, belirli bir para alacağını içeren davalarda nispi harç hesaplanır. Örneğin, sürekli gürültü çıkaran kat maliki aleyhine yöneltilecek davada maktu harç ödenirken, zarar meydana getiren kat maliki aleyhine açılacak tazminat davasında nispi harç uygulanır. Yargılama giderleri ise HMK'nın ilgili maddelerine göre belirlenir ve vekalet ücreti Avukatlık Asgari Ücret

Tarifesi'ne göre tespit edilir. Vekalet ücreti, dava konusuna göre maktu veya nispi olarak hükmedilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan davalarda nihai kararlara karşı kanun yollarına başvuru, davanın türüne ve konusuna göre yapılır. Para ile ölçülemeyen yapma, yapmama veya katlanma yükümlülüklerinin ihlali, arsa payı düzeltilmesi, ortak giderlere katılmama gibi davalarda istinaf yoluna başvuru mümkündür. Dava konusu bir alacak veya tazminat talebi olduğunda, dava değeri istinaf sınırını geçmeyen davalarda istinaf yolu kapalıdır ve kararlar kesindir. Yapma, yapmama veya katlanma yükümlülüklerinin ihlali gibi davalarda, istinaf başvurusu yapılmışsa, bölge adliye mahkemesinin kararı kesin olup temyiz yolu kapalıdır. Ancak, o yılın istinaf sınırını aşan alacak ve tazminat davalarında temyize başvuru yapılabilir. Taşınmazın aynına ilişkin davalar da temyize tabidir.

KAYNAKÇA

- Abdülkadir, A. (2013). Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu. *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan. içinde* İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Ağca Toplandı, P. (2017). *Birlikte mülkiyette ortak menfaati koruma yetkisi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Akipek, J. (1966). Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti. *Ankara Barosu Dergisi*, 23(3), 475-490.
- Akipek, J., Akıntürk, T., ve Ateş, D. (2018). *Eşya Hukuk*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Aksan Nar, Ş. (2015). *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Aksu, A. (2013). *Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Arcak, A. (1988). *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Arpacı, A. (1984). *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*. İstanbul: Bedir Yayınevi.
- Arpacı, A. (1990). *İçtihatlı Kat Mülkiyetinde Yönetim Apartman Yaşamının Sorunları*. İstanbul: Temel Yayınları.
- Arpacı, A. (1990). *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*. İstanbul: Kazancı Yayınları.
- Arpacı, A. (2002). *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğal Gaz ve Devremülk*. İstanbul: Temel Yayınları.
- Arslan, A. ve Kırmızı, M. (2012). *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*. Ankara: Bilge Yayınevi.

- Aybay, A. ve Hatemi, H. (2014). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Bağcı, Ö. (2017). Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22(1), 301-316.
- Belen, H. (2000). Kat Mülkiyetinde Yönetim Plânına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar. N. Barlas, A. Kendigelen, ve S. Sarı içinde, *Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*. İstanbul: Beta Basım Yayın.
- Cihan, A. H. (2020). *Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Çağa, T. (1952). Kat Mülkiyeti İhtiyacını Tatmin Edebilecek Hukuki Tedbirler. *Adalet Dergisi*, 43(5). 587-604.
- Çakır, F. (2024). *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Demir Gökyayla, C. (2019). Arabuluculuk ve Tahkimi Bir Arada İçeren Uyuşmazlık Çözüm Yolu. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 77(2). 575-616.
- Durmazgezer, N. (2021). *Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımalar*. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Dursun Karaahmetoğlu, Ş. (2021). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18(2), 1905-1918.
- Erdoğan, B. (1994). *Roma Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Erel, Ş. N. (1982). *Eşyaya Bağlı Borç*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.
- Eren, F. (2023). *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Erman, H. (2018). *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Der Yayınları.
- Esener, T., ve Güven, K. (2019). *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Genç Arıdemir, A. (2023). *Kat Mülkiyeti I*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

- Germeç, M. E. (2024). *Kat Mülkiyeti Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Germeç, M. E. ve Tanrıverdi, E. (2022). *Kat Mülkiyeti Davaları*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık.
- Göknar, H. (1996). *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*. Ankara: Sevinç Basımevi.
- Gürsoy, K. T., Eren, F. ve Cansel, E. (1984). *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. (1991). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Helvacı, S. (2016). *Gerçek Kişiler*. İstanbul: Legal Yayıncılık.
- Karahasan, M. R. (2008). *Kat Mülkiyeti Hukuku* (Cilt 1,2). Ankara: Arıkan Yayıncılık.
- Kazancı, M. (1972, Nisan 29). *İçtihatlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1971/5-247 E. 1971/269 K.* Ağustos 21, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=5hd-1981-313.htm&kw=`1971/5-247`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (1974, Temmuz 03). *İçtihatlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1972/5-1450 E. 1972/810 K.* Ağustos 21, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-1972-5-1450.htm&kw=`1972/5-1450`+`810`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (1983, Mart 18). *İçtihatlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1983/5-99 E. 1983/260 K.* Temmuz 17, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-1983-5-99.htm&kw=`1983/260`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (1995, Eylül 20). *İçtihatlar. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1995/9052 E. 1995/8946 K.* Aralık 10, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-1995-9052.htm&kw=`1995/9052`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

- Kazancı, M. (1997, Ocak 30). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 1996/11691 E. 1997/589 K.*
Ağustos 9, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-1996-11691.htm&kw='11691'+`589`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (1998, Haziran 09). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 1998/4561 E. 1998/6901 K.*
Kasım 5, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-1998-4561.htm&kw='1998/6901'+`4561`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2001, Eylül 28). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2001/6964 E. 2001/8139 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2001-6964.htm&kw='6964'+`8139`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2003, Aralık 17). *İçtihatlar. Yargıtay HGK 2003/18-565 E. 2003/790 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-2003-18-565.htm&kw='2003/790`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2004, Mart 29). *İçtihatlar. Yargıtay 1. H.D. 2004/3091 E. 2004/3556 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=1hd-2004-3091.htm&kw='3556'+`3091`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2004, Mart 8). *İçtihatlar. Yargıtay 1. H.D. 2004/432 E. 2004/2485 K.*
Aralık 12, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=1hd-2004-432.htm&kw='2004/2485'+`432`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2005, Şubat 21). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2005/1244 E. 2005/1014 K.*
Aralık 18, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2005-1244.htm&kw='2005/1014'+`1244`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

- Kazancı, M. (2005, Haziran 16). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2005/3330 E. 2005/6369*
K. Aralık 12, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2005-3330.htm&kw='2005/3330'+`6369`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2006, Haziran 28). *İçtihatlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2006/18-483*
E. 2006/473 K. Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=hgk-2006-18-483.htm&kw='2006/18-483'+`2006/473`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2011, Ocak 27). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2010/12622 E. 2011/767 K.*
Aralık 18, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/18-hukuk-dairesi-e-2010-12622-k-2011-767-t-27-01-2011> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2011, Kasım 22). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2011/9242 E. 2011/11799*
K. Aralık 12, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2011-9242.htm&kw='9242'+`11799`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2012, Nisan 12). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2012/2985 E. 2012/3878 K.*
Kasım 25, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2012-2985.htm&kw='2985'+`3878`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2015, Mart 31). *İçtihatlar. Yargıtay 1. H.D. 2015/3087 E. 2015/4459 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=1hd-2015-3087.htm&kw='3087'+`4459`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı
- Kazancı, M. (2015, Mart 23). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2014/15795 E. 2015/4137 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:

<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2014-15795.htm&kw='15795'+`4137`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2016, Ocak 18). *İçtihatlar. Yargıtay 18 H.D. 2015/20534 E. 2016/496 K.*
Eylül 03, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2015-20534.htm&kw='2015/20534`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2016, Ocak 25). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2015/6047 E. 2016/981 K.*
Aralık 10, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2015-6047.htm&kw='6047'+`981`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2016, Mart 21). *İçtihatlar. Yargıtay 18. H.D. 2016/3545 E. 2016/4669 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=18hd-2016-3545.htm&kw='2016/4669`++`3545`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2017, Kasım 7). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2017/3977 E. 2017/9080 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2017-3977.htm&kw='3977'+`9080`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2018, Aralık 18). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2017/3220 E. 2018/8333 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2017-3220.htm&kw='8333'+`3220`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2018, Şubat 26). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2017/7351 E. 2018/1406 K.*
Aralık 18, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2017-7351.htm&kw='1406'+`7351`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2018, Ekim 1). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2018/4655 E. 2018/6062 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:

<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2018-4655.htm&kw='2018/4655'+`2018/6062`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2018, Ekim 3). *İçtihatlar. Yargıtay 8. H.D. 2018/2076 E. 2018/16701 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=8hd-2018-2076.htm&kw='2018/2076'+`16701`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2019, Eylül 19). *İçtihatlar. Yargıtay 12. H.D. 2017/3975 E. 2018/8381 K.*
Aralık 18, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=12hd-2017-3975.htm&kw='3975'+`8381`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2019, Şubat 4). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2017/61633 E. 2019/524 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2017-6163.htm&kw='2017/6163'+`524`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2019, Eylül 18). *İçtihatlar. Yargıtay 23. H.D. 2016/5643 E. 2019/3697 K.*
Aralık 15, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=23hd-2016-5643.htm&kw='5643'+`3697`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2020, Haziran 1). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2020/1004 E. 2020/1417 K.*
Aralık 18, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2020-1004.htm&kw='2020/1004'+`1417`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2020, Mart 8). *İçtihatlar. Yargıtay 20. H.D. 2020/1488 E. 2020/2673 K.*
Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:
<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=20hd-2020-1488.htm&kw='1488'+`2673`&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2021, Şubat 23). *İçtihatlar. Yargıtay 8. H.D. 2018/16252 E. 2021/1568 K.*
Aralık 10, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu:

<https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=8hd-2018-16252.htm&kw='2018/16252'&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2022, Mayıs 17). *İçtihatlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2019/34 E. 2022/654 K.* Ekim 29, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://29b13951316a490bc215ebb98f180002769de725.vetisonline.com/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2019-34-k-2022-654-t-17-5-2022> adresinden alındı

Kazancı, M. (2022, Ekim 4). *İçtihatlar. Yargıtay 9. H.D. 2022/6523 E. 2022/11090 K.* Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=9hd-2022-6523.htm&kw='2022/11090'+`6523'&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2023, Mart 8). *İçtihatlar. Yargıtay 5. H.D. 2022/11953 E. 2023/2217 K.* Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=5hd-2022-11953.htm&kw='2022/11953'++`2023/2217'+&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2023, Nisan 5). *İçtihatlar. Yargıtay 5. H.D. 2022/13565 E. 2023/3499 K.* Aralık 10, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=5hd-2022-13565.htm&kw='2022/13565'+`2023/3499'&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kazancı, M. (2024, Mayıs 30). *İçtihatlar. Yargıtay 6. H.D. 2024/1237 E. 2024/1892 K.* Aralık 11, 2024 tarihinde Kazancı Hukuk Otomasyonu: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/dsp.php?fn=6hd-2024-1237.htm&kw='2024/1237'+`1892'&cr=yargitay#fm> adresinden alındı

Kocayusufpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme.* İstanbul: Filiz Kitabevi.

Kuru, B. (2015). *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı.* Ankara: Yetkin Basımevi.

- Kuru, B., Arslan, R. ve Yılmaz, E. (2011). *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Basımevi.
- Kutlu Doğar, N. (2022). *Toplu Yapılarda Yönetim Planı* (Yayın no. 736710). [Doktora Tezi, Kocaeli Üniversitesi.]
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Kütahya, G. (2023). *Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma ve İmar Mevzuatından Doğan Bedel Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Mardin, E. (1948). *Kat Mülkiyeti*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Oğuzman, K., ve Öz, T. (2019). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler. C. I.* İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, M. K. (1954). 6217 Sayılı Kanun’la Kat Mülkiyeti Kabul Edilmiş midir? Tapu Kanunu’nun 26. maddesinde Yapılan Değişikliğin Tahlili. *İstanbul Barosu Dergisi*, 3-19.
- Oğuzman, M. K. (1958). *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Oğuzman, M. K. (1958). Onüçüncü Rapor Kat Mülkiyeti. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2(2). 305-314.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay Özdemir, S. (2015). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay Özdemir, S. (2024). *Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Öktem Çevik, S. (2010). *Toplu Yapılarda Yönetim*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Özmen, E. S. (1992). *Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası*. Ankara: Kazancı Kitap Yayınları.

- Özmen, E. S. (1996). Paydaşıktan Çıkarma Davası ile İlgili Bir Hukuk Genel Kurulu Kararı Hakkında Düşünceler (M.K. m.626/a). *TBB Dergisi*, 1996(2), 203-243.
- Özmen, E. S. (1997). *Kat İrtifakı*. Ankara: Yaklaşım Yayınları.
- Özmen, E. S. ve Çakmak, B. (2013). 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar. *İstanbul Barosu Dergisi*, 87(5).725-750.
- Özmen, E. S. ve Kır, H. (2010). *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*. İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları .
- Özmen, E. S. ve Şengül, M. (2018). *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Özmen, E. S. ve Vardar Hamamcıoğlu, G. (2017). *Kat İrtifakı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Pekcanıtez, H. ve Taş Korkmaz, H. (2017). *Pekcanıtez Usûl Medeni Usûl Hukuku C. I*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Reisoğlu, S. (1961). *Türk ve İsviçre Hukukunda Müteahhit ve İşçilerin Kanuni İpotek Hakkı*. Ankara: Sevinç Matbaası.
- Reisoğlu, S. (1963). Kat Mülkiyetinde Yeni Gelişmeler. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 18(1), 265-299.
- Reisoğlu, S. (1966). *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*. Ankara: Sevin. Basımevi.
- Sirmen, L. (2023). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Legem Yayınevi.
- Sönmez, M. (2024). *Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık.
- Sungurbey, İ. (1968). Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 1(2), 148-161.

Sungurbey, İ. (1970). *Medeni Hukuk Eleştirileri İkinci Cilt*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Tekinay, S. S. (1991). *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*. İstanbul: Filiz Kitabevi.

Tuzcuoğlu, T., ve Cihan, A. H. (2019). *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyum Tebliğleri*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Ürem, M. (2022). *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Yılmaz, E. (2021). *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Cilt IV*. Ankara: Yetkin Yayınları.

Yılmaz, Z. (2023). *Taşınmaza Bağlı Mülkiyet* (Yayın no. 831273). [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi].
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>

ÖZ GEÇMİŞ

Tuğba KAYA

Eğitim

Derece	Yıl	Üniversite, Enstitü, Anabilim/Anasanat Dalı
Yüksek Lisans	2024	Maltepe Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı
Lisans	2020	Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi

İş/İstihdam (Varsa)

Yıl	Görev
2020-2021	Stajyer Avukat
2021- ...	Avukat

Mesleki Birlik/Dernek Üyelikleri (Varsa)

Yıl	Kurum
2021	İstanbul Barolar Birliği

