



Received / Makale Geliş Tarihi 06.06.2025
Published / Yayınlanma Tarihi 31.08.2025
Volume (Issue) Cilt (Sayı) 9 (57)
pp / ss 911-921

Research Article / Araştırma Makalesi
10.5281/zenodo.17103099
Mail: editor@pejoss.com

Dr. Öğr. Üyesi Haluk Saruhan
<https://orcid.org/0009-0008-0767-2893>
Onbeş Kasım Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Lefkoşa/ KIBRIS

Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Borçları Debts of the Floor Owner in A Floor Ownership

ÖZET

Bu çalışma, modern şehirleşmenin ve hızlı nüfus artışının doğurduğu barınma ihtiyacına çözüm olarak geliştirilen kat mülkiyeti kurumunu, hukuki, sosyo-ekonomik ve toplumsal boyutlarıyla incelemektedir. Özellikle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri, mülkiyet hakkının sınırları, ortak giderlere katılım, bakım ve onarım sorumlulukları, bağımsız bölümlerin kullanım amaçları ve hukuka aykırı fiillere karşı öngörülen yaptırımlar ele alınmıştır. Çalışmada, kat mülkiyeti sisteminin yalnızca bireysel mülkiyet hakkı sağlamadığı, aynı zamanda toplu yaşamın düzenini, komşuluk ilişkilerini ve ortak alanların sürdürülebilirliğini güvence altına alan bir hukukî çerçeve sunduğu vurgulanmaktadır.

Araştırma, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında kusursuz sorumluluk ilkesine dayanan yapı malikinin hukuki sorumluluğunu da ayrıntılı biçimde ele almakta; bu bağlamda, bağımsız bölümden veya ortak alanlardan kaynaklanan zararların hangi şartlarda kat maliklerine yükletileceğini değerlendirmektedir. Ayrıca, kat maliklerinin yükümlülüklerine aykırı davranışlarının yarattığı hukuki sonuçlar, müteselsil sorumluluk ilkesi, rücu hakkı ve devir mecburiyeti gibi konular doktrindeki tartışmalar ve yargı kararları ışığında analiz edilmiştir. Özellikle genel giderlere katılım yükümlülüğünün ortak yaşamın temelini oluşturduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin icra, ipotek ve tahliye gibi ağır sonuçlara yol açabileceği gösterilmiştir. Sonuç olarak, kat mülkiyeti, bireysel mülkiyet ile kolektif yaşam arasında denge kuran ve sürdürülebilir şehirleşme sürecinde hukuki güvenliği sağlayan bir kurum olarak değerlendirilmektedir. Bu çalışmanın bulguları, hem mevzuatın uygulanmasında ortaya çıkan sorunlara çözüm önerileri sunmakta hem de kat mülkiyeti hukukunun gelişimine yönelik kavramsal ve pratik katkılar sağlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: kat mülkiyeti, toplu yapı, konut.

ABSTRACT

This study examines the institution of condominium ownership, developed as a legal and social response to the growing housing demand resulting from rapid urbanization and population growth, by addressing its legal, socio-economic, and communal dimensions. Within the framework of the Condominium Law No. 634, the rights and obligations of condominium owners, the boundaries of property rights, participation in common expenses, maintenance and repair responsibilities, the designated uses of independent units, and the sanctions imposed for unlawful acts are analyzed. The research emphasizes that condominium ownership is not limited to granting individual property rights but also provides a legal framework that ensures the regulation of communal life, the protection of neighborly relations, and the sustainability of common areas.

The study further discusses the strict liability of building owners under Article 69 of the Turkish Code of Obligations, elaborating on the conditions under which damages arising from either independent units or common areas are attributed to condominium owners. Moreover, the legal consequences of non-compliance with obligations are explored in light of doctrinal debates and judicial decisions. In particular, the obligation to contribute to common expenses is presented as the cornerstone of collective living, with the study demonstrating that failure to meet this obligation may lead to serious legal consequences, including enforcement proceedings, statutory mortgage, and even forced transfer of ownership.

In conclusion, condominium ownership is evaluated as an institution that balances individual property rights with collective living requirements, ensuring legal security in the process of sustainable urbanization. The findings of this study not only propose solutions to practical problems encountered in the implementation of condominium law but also contribute conceptually and practically to the ongoing development of property law.

Keywords: condominium, collective building, housing.

1. GİRİŞ

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, diğer mülkiyet türlerinden farklı olarak, kendine özgü ve bağımsız bir mülkiyet türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak bu şekilde kurulan kat mülkiyeti türü için malikin dilediği gibi kullanma serbestisine bazı sınırlamalar getirilmiştir. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde, kat malikinin kusursuz sorumluluğuna vurgu yapılmakta ve kat malikinin, kat mülkiyetine konu binadan kaynaklanan, kendi kusuru olmasa dahi meydana gelen zararlar bakımından üçüncü kişilere karşı hukuki sorumluluğu düzenlenmektedir. Bu sorumluluk türü, ağırlaştırılmış bir sorumluluk olup, kat malikinin bu sorumluluktan kurtulması için herhangi bir ispatla sorumluluktan kaçınması mümkün değildir. Yani burada, kurtuluş kanıtı ileri sürülerek sorumluluğun ortadan kaldırılması hukuken mümkün olmamaktadır. Burada "kat maliki" kavramından kasıt yalnızca tapuda bağımsız bölüm üzerinde hak sahibi olan kişi değil; aynı zamanda intifa hakkı sahibi ve oturma hakkı sahibi gibi üst derecede faydalanma hakkına sahip olan kişileri de kapsamaktadır. Dolayısıyla kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde, ortaya çıkan sorumluluğun kime ait olduğunun doğru şekilde tespit edilmesi gerekmektedir. Kat mülkiyeti düzeninde, malik yalnızca adına kayıtlı bağımsız bölümden değil, aynı zamanda binanın ortak alanlarından da sorumludur. Bu ortak alanlar; merdivenler, asansörler, çatı, bahçe gibi mutlak ortak yerleri de kapsamaktadır. Bu nedenle, kat malikinin sorumluluğu yalnızca kendi kullanımındaki alanlarla sınırlı olmayıp, tüm yapının bütünlüğünü ilgilendiren alanlarda meydana gelen zararlar bakımından da geçerli olmaktadır.

Buna ilişkin olarak bu bölümün en başında, kat maliklerinin uymaları gereken yükümlülükler anlamında genel kaideye yer verildikten sonra anataşınmazın bakımı ve korunması, ortak giderler, bağımsız bölümlerin kullanımı gibi konulara ilişkin yükümlülükler yer verilmiştir.

En üst dereceden faydalanan kat maliklerinin borçları, aynı zamanda kat maliklerinin haklarının sınırlarını da belirlemektedir. Bu nedenle, kat maliki olan kişilerin, sorumluluklarına uygun şekilde hareket etmeleri gerekmektedir. Ancak bu koşulla, mülkiyet hakkının getirdiği faydalardan tam anlamıyla yararlanabileceklerdir.

Nitekim, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Kat Malikinin Borçları" başlıklı bölümünde, kat malikinin taşınmazdan faydalanırken uyması gereken sorumlulukları ve yükümlülükleri açıkça belirtilmiştir. Bu yükümlülükler, genel bir kural olarak; ana taşınmazın korunması, ortak giderlere katılım, bakım ve onarım sorumluluğu ile bağımsız bölümün kullanımına ilişkin kuralları içermektedir. Dolayısıyla, kat malikleri yalnızca haklarını kullanmakla kalmamalı, aynı zamanda diğer maliklerin haklarına saygı gösterecek biçimde hareket etmelidir. Bu çerçevede, yükümlülükler uygun davranan kat malikleri, ortak yaşamın sürdürülebilirliği açısından hem kendi haklarını korumuş olacak hem de mülkiyetin sağlıklı şekilde işletilmesine katkıda bulunacaktır.

Bu çalışmamızda 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun genel bir değerlendirilmesi yapılarak, Kat mülkiyetinin tanımı, gelişimi ve kat mülkiyetinde kat malikinin borçları tüm hatlarıyla incelenecek, sonuç kısmıyla bitirilecektir.

1.1. Kat Mülkiyetinin Genel Değerlendirilmesi

Kat mülkiyeti; süregelen konut sorunlarına ortak bir çözüm bulunması amacıyla düzenlenmiş bir mülkiyet sistemidir. Özellikle şehirleşmenin hız kazanmasıyla birlikte, kent merkezlerinde ortaya çıkan nüfus yoğunluğu, bireysel konut edinimini zorlaştırmış; bu durum, birden fazla şahsın konut ihtiyacına toplu bir çözüm arayışını gündeme getirmiştir. İşte bu bağlamda, kat mülkiyeti sistemi hem arsa sahiplerinin hem de konut alıcılarının haklarını güvence altına alarak çok katlı yapılarda bağımsız bölümler üzerinde bireysel mülkiyet kurulmasını mümkün kılmıştır. Bu sistem, modern şehir yaşamının gereklerine uygun olarak, ortak alanların kullanımını düzenleyen kurallar bütünüyle birlikte, bireysel hakların sınırlarını da belirleyen hukukî bir çerçeve sunmaktadır. Kat mülkiyeti, sadece barınma ihtiyacına değil, aynı zamanda düzenli ve planlı yapılaşmanın sağlanmasına da katkıda bulunmuş, böylece kentleşmenin getirdiği sorunlara sistematik ve sürdürülebilir bir çözüm üretmiştir (Saruhan, 2017: s. 4; Karabay, 2019: s. 3-4).

Kat mülkiyeti, sadece taşınmazın hukuki statüsünü belirlemekle kalmayıp, aynı zamanda yapı içerisinde yaşamını sürdüren bireylerden kaynaklanan çeşitli sosyal ve hukuki sorunların çözümüne de hizmet etmektedir. Her ne kadar kat mülkiyeti, ortak mülkiyet esasına dayansa da kuruluşu itibarıyla bağımsız mülkiyet esasına dayalı özel kurallarla şekillenmiş olup, bu yönüyle kat malikleri arasındaki ilişkileri detaylı biçimde düzenlemektedir. Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) kat mülkiyetinin, diğer mülkiyet türlerinden farklı, özel bir mülkiyet türü olduğu vurgulanmakla birlikte, TMK'da bu kuruma ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmemiştir. Buna karşın, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda mülkiyetin niteliği, kat

mülkiyetinin kurulma usulleri, kat maliklerinin hak ve borçları ile malikler arasındaki hukuki ilişkiler ayrıntılı şekilde ele alınarak, uygulamada karşılaşılabilecek sorunlara yönelik kapsamlı bir hukuki çerçeve oluşturulmuştur (Karabay, 2019: s. 4-5).

Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi, özen yükümlülüğü adı altında kusursuz sorumluluk halini düzenlemektedir. Bu hükümde belirtilen "özen" ve "yükümlülük" kavramları, özellikle bir kimsenin malına, eşyasına veya hayvanına özen gösterme borcunu ifade eder. Bu yükümlülüğün ihlali, ihmalin özensizlik kusuruna dayanması halinde sorumluluğun doğmasına yol açar. Dolayısıyla burada, klasik anlamda bir kast ya da ağır ihmal aranmaksızın, sadece gerekli özenin gösterilmemesi yani basit ihmal dahi sorumluluğun doğması için yeterli kabul edilmiştir. Bu yönüyle madde, kusursuz sorumluluk halleri içinde yer almakla birlikte, yüklenen özen borcunun ihlali halinde kusura dayalı bir değerlendirmeyi de içermektedir (Canbolat ve Okyar, 2023: s. 30).

2. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI

Kat mülkiyeti, ana taşınmaz üzerinde arsa payına bağlı olarak kurulan ve ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet çeşididir. Taşınmaz üzerinde kurulan bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlere tahsis edilen eklentilerde kat mülkiyeti kapsamı içerisinde kabul edilir. Kat mülkiyeti bitmiş binalarda söz konusudur (Dörtgöz, 2005: s. 498; Ünal ve Başpınar, 2007: s. 267; Adlı ve Kardeş, 2011: s. 163; Aybay ve ark., 2014: s. 204; Dörtgöz, 2014: s. 50; Ertaş, 2016: s. 428; Oğuman ve ar., 2016: s. 604; Sirmen, 2016: s. 442; Ayan, 2016: s. 447).

Bağımsız bölüm, ana gayrimenkul üzerinde inşa edilmiş ve tamamlanmış bir yapının bütünleyici parça niteliğinde olan kat, daire, büro, dükkân, mağaza, depo ve mahzenlerden ibaret olup sahibine bağımsız bir mülkiyet hakkı tanır (Akıntürk, 2009: s. 418; Ertaş, 2014: s. 426).

Eklenti ise bir bağımsız bölümün dışında kalan ancak tahsis edildiği bağımsız bölüme doğrudan doğruya bağlı olan yerlerdir. Bunlar tahsis edildiği bağımsız bölümün bütünleyici parçasıdır (KMK m.6/1). Bunlar kömürlük, garaj, su deposu vs. kanundan dolayı eklenti sayılır. Bir yerin eklenti sayılması için mutlaka bir bağımsız bölüme tahsis edilmelidir (KMK m.2/a; Akıntürk, 2009: s. 419; Ertaş, 2014: s. 428; Saruhan, 2017: s. 11).

Yargıtay 18.HD.1998/1136 E.,1998/12428 sayılı kararında dava dilekçesinde ayrıca bağımsız bölüm olarak tapu siciline tescil edilen, bodrum katındaki kömürlük, koridor, tuvalet ve hizmetçi odasının ortak bir yer kabul edilerek eski hale getirilerek tescil edilmesi istenmişse de bu yerler kat mülkiyeti defterine tescil edilirken bağımsız bölüm olarak kaydedildiği için artık bunlar bağımsız bölümün piyesi yani bütünleyici parçasıdır şeklinde karar vermiştir (Kazancı Bilişim, t.y.).

KMK m.6/4 hükmüne göre bağımsız bölümün satış yoluyla devri, kiraya verilmesi durumunda eklenti kendiliğinden devir ve kiralanması meydana gelir. Zira bağımsız bölüm üzerinde yapılan tasarrufi tapu işlemleri eklentileri de kapsamaktadır. Arsa payı, KMK'nin 2. maddesinin d bendinde belirtilen hükümlere göre; arsa payı, KMK'de belirtilen şartlara göre bağımsız bölümlere özgülenmiş olan ortak paylara denir. Burada, ayrılan paylar mülkiyet paylarıdır (Tekinay, 1991: s.12). Ancak ana taşınmazda boşta bırakılan hiçbir bağımsız bölüme tahsis edilmeyen arsa payı bırakılamaz. Arsa payları mutlaka bir bağımsız bölüme tahsisinin yapılması gerekir (Saruhan, 2017: s.12).

Ortak yerler, bunlar bağımsız bölümlere ait olmayan binanın korunmasına ve maliklerin ortak faydalanmasına yarayan yerlerdir. Bu yerlerin kullanma hakkı kat maliklerindir. Kat malikleri nerelerin ortak mülkiyet olarak kullanılacağını sözleşmeye dayanarak serbestçe belirleyebilirler. Ancak kanundan kaynaklı mutlak ortak yerler ise temel duvar, taşıyıcı sistem, kolon, merdiven asansör, giriş, perde duvarlar, kapıcı dairesi ve odaları, kalorifer dairesi ve kuyudur (Akıntürk, 2009: s. 420; Ertaş, 2014: s. 429).

Ana gayrimenkul, KMK'nın m.2/a hükmüne göre; ana taşınmazın tümünü ifade etmektedir. Ana yapı, taşınmaz üzerine kurulu yapıdır. Bu yapı ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş apartmandır (Saruhan, 2017: s. 13).

3. KAT MÜLKİYETİNİN GELİŞİMİ

Kat mülkiyeti, kentlere yönelik yoğun nüfus göçü nedeniyle hızla artan kalabalıklaşan nüfusun barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla ortaya çıkmış, hukukçuların da üzerinde uzun yıllardır çalıştığı köklü bir kurumdur. Modern şehirleşme sürecinin zorunlu bir sonucu olarak gelişen bu mülkiyet türü, zaman içinde gelişerek değişim göstermiş ve her ülkenin kendi sosyo-ekonomik ve hukuki yapısına göre farklı şekilde uygulamaya konulmuştur. Kat mülkiyeti, yalnızca çağdaş hukuk sistemlerinin bir ürünü olmayıp, Medeni

Kanun'dan önce de Türk hukukunda farklı şekilleriyle mevcut idi. Nitekim Osmanlı döneminde yürürlükte olan Mecelle'de, bir binada katların bölünebilir olduğu, kat maliklerinin birbirine zarar veremeyeceği ve kat maliklerinin ortak kapıdan yararlanabileceği açıkça düzenlenmişti. Bu hükümler, katlara bağlı bağımsız kullanım alanlarının hukuki olarak tanınmasına ilişkin ilk örnekleri oluşturmuştur. Ancak zamanla artan yapılaşma ve mülkiyet ilişkilerinin karmaşıklaşmasıyla birlikte, bu düzenlemeler ihtiyacı karşılamaz hâle gelmiştir. 743 sayılı Medeni Kanun'un yürürlüğe girmesiyle, müşterek mülkiyet ve şahsi irtifak kavramları gündeme gelmiş, fakat bu kurumlar da kat mülkiyetinin uygulanmasında yetersiz çözümler sunmuştur. Bu yetersizliği gidermek ve katlar üzerindeki bağımsız mülkiyeti açık ve düzenli bir hukuki çerçeveye oturtmak amacıyla, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girerek kabul edilmiştir. Bu kanun ile kat mülkiyeti, sistemli ve özel bir mülkiyet rejimi olarak hukuk sistemimizde yerini almıştır. Zaman içerisinde ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar ve uygulama sorunları doğrultusunda, bu Kanun da çeşitli değişikliklere uğramıştır. Özellikle 5711 sayılı Yasa ile yapılan değişikliklerle, kanuna yenilikler getirilmiş ve toplu yapı kavramı hukuk sistemimize farklı ve kapsamlı bir anlayışla dahil edilmiştir. Bu kapsamda, birden fazla yapıdan oluşan site, kompleks ya da benzeri oluşumlar için ortak kullanım alanları ve yönetim esasları yeniden düzenlenmiştir (Yıldız, 2022: s. 12).

4. KAT MALİKİNİN GENEL OLARAK BORÇLARI

Kat maliklerinin, kat mülkiyetine dayalı olarak sahip oldukları hak ve yetkilerin yanı sıra, bu hakların kullanımına ilişkin birtakım borç ve yükümlülükleri de bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) dördüncü bölümünde, kat maliklerinin hem bağımsız bölümlerden hem de ortak alanlardan yararlanırken uymaları gereken borçlar ve sorumluluklar ayrıntılı biçimde düzenlenmiştir. Genel olarak kat maliklerinin uymaları gereken yükümlülükler; ana gayrimenkulün bakımı, korunması, onarımı, ortak giderlere katılım ve bağımsız bölümün amacı dışında kullanılmaması gibi temel ilkelere dayanmaktadır. KMK'nın 18. maddesi, kat maliklerinin mülkiyet haklarını kullanırken özen borcuna uymaları gerektiğini açıkça ifade etmektedir. Zira kat mülkiyeti sistemi, zorunlu ortak yaşamı esas aldığı için, bu yaşamın düzenli, huzurlu ve uyumlu bir şekilde sürdürülebilmesi, kat maliklerinin bu ortak yaşama uygun davranışları ile mümkündür. Bu düzenin sürekliliğinin sağlanabilmesi adına, kat maliklerinin sahip oldukları hakları dürüstlük ilkesi çerçevesinde kullanmaları büyük önem taşımaktadır. Kat malikleri, bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına riayet etmeli; komşularına rahatsızlık vermemeli, diğer maliklerin haklarını ihlal etmemelidir. Bu bağlamda, KMK m.18 hükmü ile kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerinin genel çerçevesi çizilmiştir. Ayrıca, burada yalnızca kat maliklerinden söz edilmemektedir. Kat malikinin bağımsız bölümünü kiraya vermesi halinde kiracı; oturma (sükna) hakkı sahibi veya bağımsız bölümü başka herhangi bir şekilde kullanan kişiler de aynı yükümlülükleri uymakla mükelleftir. Bu kişilerin yükümlülükleri aykırı davranışları durumunda, kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumlu tutulacaklardır. Bu yükümlülükleri aykırı davranışların varlığı halinde, KMK'nın 33. maddesi devreye girer ve ilgili kişilere karşı hakim müdahalesi talep edilebilir. Hâkimin müdahalesi sonucunda aykırılığın giderilmesi mümkün olmazsa, en ağır yaptırım olarak, ilgili kat malikinin bağımsız bölümünü devretmesi dahi gündeme gelebilir (Karabay, 2019: s. 39-40).

4.1. Mülkiyet Hakkının Kullanımında Dikkatli ve Sorumlu Davranma Yükümlülüğü

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, kat malikleri, sahip oldukları hakları kullanırken özen yükümlülüğü çerçevesinde hareket etmekle yükümlüdür. Bu kapsamda, her bir kat maliki hem kendi bağımsız bölümünde hem de ortak alanlarda tasarrufla bulunurken diğer maliklerin haklarına zarar vermeyecek şekilde dikkatli ve duyarlı davranmalıdır. Özen yükümlülüğü, yalnızca zarar vermeme değil, aynı zamanda komşuluk ilişkilerine uygun davranma, ortak yaşamın gereklerine saygı gösterme ve ortak yerlerin amacına uygun biçimde kullanılmasını sağlama sorumluluğunu da içerir. Bu nedenle, kat malikleri, haklarını kullanırken sadece yasal sınırlar içinde kalmakla yetinmeyip, toplu yaşamın gerektirdiği ölçüde dikkat ve itina göstermelidir. Bu madde hükmünde ayrıca genel nitelikte bir düzenleme getirmiştir. Buna göre kat malikleri haklarını kullanırken doğruluk kurallarına, birbirlerini rahatsız etmeme, birbirinin hakkını çiğnemekten kaçınmalarını, yönetim planında belirtilen kuralara sadık kalmalarını düzenlemiştir. Kat malikleri madde düzenlemesindeki tüm kurallara uymak zorundadır. Bu madde hükmü borç ve sorumluluk bağlamında genel bir çerçeve oluşturmuştur. Bu çerçeve yargı kararlarında da sık sık görülen bir durumdur. Yine bu hükme dayanak olacak TMK m.2 hükmünde düzenlenmiş dürüstlük kuralının göz önüne alınması gerekir. Mecellede de fahiş zarar vermeme yükümlülüğünden bahsedilmektedir. Bu yükümlülüklerin genel çerçevesi oluşturulurken, Kat maliklerinin kiracıları, sükna hakkı sahipleri ve başka nedenlere dayanarak kullananlarda yükümlülükleri söz konusu olup bu yükümlülükleri uymamaları halinde, onlarla bağlantılı kat maliki ile birlikte müteselsil sorumlu olacaklardır. Zira böyle bir durumun oluşması durumunda, kat maliki ile birlikte dava edilebilirler, KMK

m.33'e göre hakim müdahalesine başvurulabilir (Karabay, 2019: s. 38-39). Kat maliklerinin özen ve dürüstlük borcu TMK m.737 ile aynı amacı taşımaktadır. Zira kat maliklerinin borca aykırı hareket etmeleri halinde, TMK m.730 hükmü gereğince sorumlu olur (Yıldırım, 2011: s. 17).

4.2. Ana Taşınmazın Bakımının Yapılması, Korunması ve Uğrayabileceği Zararlardan Sorumlu Olunması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19/1. maddesi uyarınca, kat malikleri ana gayrimenkulün bakımından sorumludur. Bu hükmün amacı, kat maliklerinin ve sürekli oturanların, ana gayrimenkulü kullanırken daha dikkatli ve özenli davranmalarını sağlamaktır. Bu kapsamda, ortak alanların temiz tutulması, arızalanan demirbaşların onarılması, ana yapının maruz kalabileceği tehlikelere karşı gerekli tedbirlerin alınması gibi sorumluluklar yerine getirilmelidir. Kat mülkiyetinde koruma yükümlülüğü, yalnızca bakım ve onarım işleriyle sınırlı olmayıp, aynı zamanda ana gayrimenkulün mimari yapısının korunmasını da kapsamaktadır. Mimari projeye aykırı değişiklikler yapılmamalı; zira yapının mimari bütünlüğünün bozulup bozulmadığı, yapı kullanma izin belgesi düzenleyen belediyenin denetiminden geçmektedir. Bu denetimler sayesinde, projeye uygunluk ve yapının mimari estetiği korunmuş olur. Projedeki ortak alanların niteliği değiştirilemez. Kamunun güvenliğini ilgilendiren imar hukukuna dair kurallar, yalnızca kat maliklerini değil, sürekli oturanları da bağlayıcı niteliktedir. Ana yapının ortak tesislerinde yapılacak her türlü tadilat için tüm kat maliklerinin oybirliğiyle onay vermesi gerekir. Ayrıca, tüm kat malikleri, yapının estetik görünümünü bozacak veya çirkinleştirecek davranışlardan kaçınmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük hem bireysel hakların korunmasını hem de toplu yaşam düzeninin sağlıklı biçimde sürdürülmesini amaçlar (Demir, 2011: s. 50-51).

Kat maliklerinden biri, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı olmaksızın, ana taşınmazın ortak alanlarında inşaat, onarım veya tesis değişikliği yapamaz; ayrıca bu alanlarda farklı renkte boya ve badana uygulayamaz. Ancak, ana yapının güçlendirilmesi amacıyla yapılacak onarım ve müdahalelerde, eğer bu işlemler proje tekniğine ve mühendislik gereklerine uygun şekilde gerçekleştirilecekse, kat maliklerinin onayı aranmaz. Bu tür teknik güçlendirme ve onarımlar, yapının güvenliğini sağlama amacı taşıdığı için istisna teşkil eder (Ertaş, 2014: s. 449).

Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakım ve onarımı ile ortak alanların korunması, sürdürülebilir şekilde kullanıma hazır bulundurulması ve bu kapsamda yapılması gereken her türlü gider ve hizmetlere, arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür (Akıntürk, 2009: s. 428).

4.3. Genel Giderlere Katılım, Kat Mülkiyeti ve Borçlar Kanunu Yönünden Kapsamı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 20 ve 21. maddeleri uyarınca, kat malikleri, ana gayrimenkulün ve ortak kullanım alanlarının bakım, onarım ve korunmasına yönelik giderlere katılmakla yükümlüdürler. Bu kapsamda kat maliklerinin karşılamakla mükellef olduğu gider kalemleri arasında; yapı sigorta primleri, ortak alanların tümüne ilişkin bakım, onarım ve koruma giderleri, yönetici ücreti ile birlikte kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve güvenlik görevlisi gibi personelin ücretleri ile işletme giderleri yer almaktadır. Kanuni düzenleme uyarınca, kat malikleri kapıcı, kaloriferci ve bahçıvan gibi personel giderlerine eşit olarak; diğer tüm ortak gider ve avanslara ise sahip oldukları arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Bu yükümlülük, ortak yaşam alanlarının sürdürülebilirliği ve ortak mülkiyetin korunması ilkesine dayanmaktadır (Ayan, 2016: s. 489-490; Sirmen, 2016: s. 459).

Bir kat maliki, ortak yerler ve tesislerin kullanım hakkından vazgeçtiğini, bağımsız bölümün konumu itibarıyla kullanma gereğini duymadığını ileri sürerek gider ve avanslara katılmak istemediğini öne süremez. Mesela, zemin katın kat malikinin çatı katından faydalanmak istemediğini öne süremez. Meydana gelen genel giderin, kat malikinin kusurundan kaynaklanması halinde kat malikleri ödemeyi yapar ve daha sonra kusurlu kat malikine rücu eder. Genel giderlere katılmayan kat maliki ile ilgili kat maliki veya yönetici tarafından sulh hukuk mahkemesinden hakimın müdahalesini talep edebilir. Kiracı müteselsil sorumlulukta kira miktarı ile sorumludur. KMK m.22/3 hükmü gereğince borcun ifasından kaçan kat malikinin taşınmazı üzerine mahkemece miktarı tespit edildikten sonra, kat maliki veya yöneticinin yazılı istemi ile kanuni ipotek tesis edilebilir. Kat malikinin giderlerden feragat etmesi içinden çıkılmaz bir hal alırsa, bu kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının devri için mahkemeye başvurulabilir (Sirmen, 2016: s. 459- 460).

Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uyarınca, yapı maliki sıfatına sahip olan kat maliki, yapı malikine özgü sorumluluğu üstlenmiş sayılmaktadır. Bu sorumluluk, yapının kusurlarından doğan zararların tazminine ilişkindir ve kusurdan bağımsız, objektif nitelikli bir sorumluluktur. Ancak somut olayın özelliklerine göre, zararın kaynağının tespit edilmesi sorumluluğun belirlenmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda, meydana gelen zararın, bağımsız bölüme özgü bir yapı bozukluğu ya da bakım eksikliğinden mi, yoksa yapının ortak alanlarından mı kaynaklandığı titizlikle değerlendirilmelidir. Klasik kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde, eğer bir bağımsız bölümdeki yapı kusuru ya da gerekli bakımın ihmal edilmesi sonucunda üçüncü kişiler zarar görmüşse, bu durumda Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince ilgili bağımsız bölümün kat maliki yapı maliki sıfatıyla sorumlu tutulacaktır. Bu sorumluluk, yapının mülkiyetinden kaynaklanan bir tehlike sorumluluğudur ve üçüncü kişilerin korunmasını amaçlar. Öte yandan, zarar yapının ortak yerlerinden örneğin çatı, merdiven, asansör, dış cephe, tesisatlar gibi alanlardan– kaynaklanıyorsa, bu takdirde söz konusu zarar, tüm kat maliklerinin müşterek sorumluluğu kapsamında değerlendirilir. Ortak yerlerin bakımı ve korunması hususunda kat maliklerinin topluca sorumluluğu bulunduğundan, zararın kaynağı ortak alanlar olduğunda bütün kat malikleri TBK m.69 hükmü uyarınca müteselsilden sorumlu kabul edilmektedir (Canpolat ve Okyar, 2023: s. 39-40).

4.3.1. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma ve Yasal Yöntem

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat maliklerinin genel giderlere katılımı hususunda, yönetim planı ya da kat malikleri kurulu kararlarında belirli düzenlemelere yer verilebilir. KMK m.13 hükmü uyarınca, kurulmuş olan sözleşmenin içeriğinde, tüm kat maliklerini bağlayan yönetim planında veya kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış kararlarda genel giderlere ilişkin hükümler yer alıyorsa, bu durum KMK m.20 hükmü bakımından “anlaşma” olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda, kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar ya da yönetim planında yer alan hükümler, KMK m.32/2 ve 28/4 hükümleri gereğince tüm kat maliklerini bağlayıcı nitelik taşır. Ancak, kat malikleri kurulunca oybirliği dışında alınan kararlar, genel giderlere katılım konusunda anlaşma niteliği taşımaz ve bu kararlar, kat maliklerinin her biri bakımından bağlayıcı kabul edilemez. Burada “anlaşma”dan kasıt; kat maliklerinin tamamının, genel giderlere katılım konusunda olumlu yönde ve açık irade beyanıyla aldıkları kararlardır. Kanun koyucu, bu tür düzenlemelerin geçerli ve bağlayıcı olabilmesi için, tüm kat maliklerinin açıkça kabul etmiş olmalarını, yani oybirliğini şart koşmaktadır. Dolayısıyla, kat maliklerinin tümünün rızası olmadan alınan kararlar, genel giderlere katılım bakımından bir anlaşma sayılmaz ve bireysel olarak maliklerin yükümlülüğünü doğurmaz (Yıldız, 2022: s. 60-63).

Genel giderlere katılmada yasal yöntem, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kat malikleri belirli giderlere eşit olarak katılmakla yükümlüdür. Özellikle kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri bu kapsama girer ve tüm kat malikleri arasında eşit olarak paylaşılır. Bunun dışında kalan diğer tüm ortak giderler, örneğin bakım, onarım veya sigorta gibi giderler ise arsa payları oranında kat maliklerine yansıtılır. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanunu madde 20, hem adil paylaşımı hem de uygulamada kolaylığı sağlamayı amaçlayan bir sistem öngörmektedir (Yıldız, 2022: s. 60).

Kat malikleri kurulu kararlarının tüm kat malikleri için bağlayıcı olduğunu belirtmiş idik. Bu tür kararların iptali için, şartların oluşması halinde başvurulacağı KMK m.33'te belirtilmiştir. Bu hususta iptalin ilk şartı kat malikleri kurulunun alınmış bir kararının olması gerekir. Bu tür kararlara karşı hakim m. müdahalesi istenebilir. Kat malikleri kurulu kararlarına karşı hakim m. müdahalesinin istenilmesi için, talepte bulunan kat malikinin kararın alındığı toplantıya katılmaması yada katılmış ise red oyu kullanmış olması gerekir (Kal, 2021: s. 58-59).

4.3.2. Genel Giderlere Katılmaktan İmtina Etmeme Sorumluluğu

Kat mülkiyetinde, ortak giderler, ortak mülkiyet kavramından kaynaklanmaktadır. Ortak yerler üzerinde malik olanların sahip olduğu bu hak, aynı bir hak niteliğindedir. Bu nedenle, ortak alanlar üzerindeki hak sahipleri, söz konusu yerlerin bakım, onarım, koruma ve işletme giderlerine katılmakla yükümlüdür. Kat maliklerinin bu giderlere katılmaktan kaçınmaları mümkün değildir; çünkü bu yükümlülük, aynı hakka bağlı olarak doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan bir borç niteliği taşır. Bu kapsamda, ortak mülkiyetin devamı ve sağlıklı şekilde işletilmesi için tüm maliklerin ortak giderlere adil bir şekilde katılımı zorunludur (Germeç, 2023: s. 125).

KMK m.20 ve 21 hükümlerinde de Kat malikleri ortak yer ve tesislerden faydalanmadığı gerekçesiyle genel giderlere katılmaktan imtina edemeyecekleri hususu düzenlenmiştir. Zira genel giderlere katılma, ortak yerlerden yararlanma veya yararlanmama hususu ile ilgili değildir. Zira zemin kat malikinin asansörden faydalanmadığı için, asansör giderlerinden kaçınmaz. Yine herhangi bir kat maliki kapıcıdan hizmet almayacağını ileri sürerek kapıcı parasını ödemekten imtina edemez (Yıldız, 2022: s. 55)

4.3.3. Genel Giderleri Ödememek veya Geç Ödemekle İlgili Sorumluluk

Kat mülkiyetinde, kat malikleri zaman zaman ortak giderler ile avanslarını ödememekten çokça sorun ile karşılaşmaktadır. Bu nedenle ortak hizmetler aksamakta diğer yandan ortak giderleri zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık yapılmaktadır. Bu nedenle kat mülkiyetinin bir düzen içerisinde yürütülmesi için bir takım yasal yaptırımlar düzenlenmiştir (Kurt, 2013: s. 313).

Kat mülkiyetinde işlerin daha düzenli bir şekilde yürütülmesi için, ortak giderlere ait aidatların zamanında ve düzenli olarak toplanmasına bağlıdır. Bu giderleri ödemeyen kat malikleri hakkında, diğer kat maliklerinden herhangi biri veya yönetici tarafından icra takibi yapılabilir veya hakim müdahalesi istenebilir. Ödenmeyen giderler için aylık yüzde beş oranında gecikme faizi uygulanır. Yasa koyucu bu gibi durumların önüne geçmek için hem yönetici hem de kat maliklerinin her birine dava açma yetkisi vermiştir. Ortak giderlerin tahsili amacıyla açılacak dava eda davasıdır (Karabay, 2019: s. 66).

Yargıtay 18.HD.27.03.2002 tarih ve 2002/1835 E.2002/3191 sayılı kararında, Kat maliklerinin veya daimi ikamet nedeniyle malik sıfatında olanların, yasadaki genel giderlere katılmada yönetime karşı sorumlu oldukları hususunda hüküm kurmuştur (Kazancı Hukuk Otomasyon, t.y.).

Yine YHGK 20.03.2002 tarih ve 18-245/194 sayılı kararında Özel yetkiye gerek kalmadan, yöneticinin ortak giderler için dava ve icra takibi yapabileceğini vurgulamıştır (Lexpera, t.y.).

4.3.4. Kişinin Kusur Sorumluluğu ve Rücu Hakkı

Hukuka aykırı bir eylemle başkasının zarar görmesine neden olan kişi, kusuru olmasa bile bazı durumlarda sorumluluktan kaçamaz. Bu gibi durumlarda, klasik kusur sorumluluğu yerine, objektif sorumluluk ya da diğer adıyla sebep sorumluluğu devreye girer. Sebep sorumluluğu esasına göre, kişinin hukuka aykırı bir eylemi sonucunda bir başkasına zarar vermesi halinde, bu zararın tazmini için kusurun varlığı aranmaz. Yani, failin eylemi bilerek veya isteyerek gerçekleştirmiş olması ya da ihmal suretiyle kusurlu davranmış olması şart değildir. Burada sorumluluğun doğması için esas alınan temel ölçüt, zarar ile eylem arasında bir illiyet bağının, yani uygun bir nedensellik ilişkisinin bulunmasıdır. Eğer kişi tarafından gerçekleştirilen eylem ile ortaya çıkan zarar arasında uygun bir sebep-sonuç ilişkisi kurulabiliyorsa, failin davranışına atfedilecek herhangi bir kusur bulunmasa bile, bu kişi hukuken sorumlu kabul edilir. Dolayısıyla objektif sorumlulukta, esas olan kişinin kendi kusurundan ziyade, gerçekleştirdiği eylemin veya işlemin sonuçlarıdır. Bu tür bir sorumluluk anlayışı, özellikle tehlike doğuran faaliyetlerin (örneğin fabrika işletme, motorlu taşıt kullanma gibi) söz konusu olduğu alanlarda uygulama alanı bulur ve zarar görenin korunmasını amaçlayan bir yaklaşıma dayanır. Bu bağlamda, zarar veren kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, sadece zararın varlığı ve bu zararın sorumlu kişinin eylemiyle bağlantılı olması, tazmin sorumluluğu için yeterlidir (Karahana, 2021: s. 13).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 20. maddesinin son fıkrasında, ortak giderlerin karşılanmasına ilişkin önemli bir sorumluluk rejimi düzenlenmiştir. Bu fıkra göre, eğer bir ortak giderin ortaya çıkmasına bir kimsenin kusurlu davranışı sebep olmuşsa, bu giderin kusurlu kişiden tahsili mümkündür. Kanun, bu durumda söz konusu kişinin kusuru oranında sorumlu tutulabileceğini ve diğer kat maliklerinin yapmış olduğu giderlerin kendisine rücu edilebileceğini açıkça belirtmiştir. Bu hüküm çerçevesinde, ortak alanlarda meydana gelen zarar ya da giderin oluşmasına bir kat maliki doğrudan sebep olmuşsa veya bu zarar onun bağımsız bölümünden kaynaklanan bir durumdan ileri gelmişse (örneğin, bağımsız bölümdeki bir su tesisatının patlaması sonucu ortak alanda hasar oluşması gibi) diğer kat maliklerinin zararı karşılamak için yaptıkları harcamalar, kusurlu kat malikine yansıtılabilir. Aynı şekilde, bağımsız bölümde yaşayan kiracı, misafir veya başka bir üçüncü kişinin eylemleriyle zarar meydana gelmişse, sorumluluk yine ilgili bağımsız bölüm malikine aittir. Bu durumda, zararın giderilmesi için yapılan masraflar, öncelikle tüm kat maliklerinden toplanabilir; ancak daha sonra, kusurlu malike veya onun sorumlu olduğu kişilere rücu edilerek bu giderin telafisi sağlanabilir. Bu düzenleme, ortak yaşamın sürdürülebilirliği açısından büyük önem taşır. Kusur ilkesine dayalı olarak, zarar kimin kusurundan kaynaklanıyorsa, onun üstlenmesi gereken bir yükümlülük haline gelir. Böylece, dürüstlük kuralı gereğince, diğer maliklerin haksız şekilde yük altına girmesi engellenir. Aynı zamanda bu hüküm, kat maliklerinin ve onların bağımsız

bölümlerinden yararlanan kişilerin daha dikkatli ve özenli davranmalarını teşvik eden bir işlev de görmektedir (Karabay, 2019: s. 70-71).

4.4. Kat Mülkiyetinde Yapı Malikinin Sorumluluğunun Hukuki Niteliği

Kat mülkiyetinde, yapıların mülkiyet ilişkisine dayanarak, bağımsız bölümün yapı bozukluğundan veya bakım eksikliğinden kaynaklanan ve üçüncü kişilerin uğradığı zararlardan, sebep olan malik ya da malikler, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uyarınca sorumlu tutulacaktır. Bu kapsamda, yapı malikinin hukuki sorumluluğu özellikle paylı mülkiyet ilişkisi bakımından tartışmalıdır. Bu konuda iki farklı görüş bulunmaktadır: İlk görüş, müteselsil sorumluluk esasını benimsemekte ve birden fazla malik olması durumunda, zarar görene karşı her bir malikin tüm zarardan sorumlu olacağını savunmaktadır. Diğer görüş ise, sorumluluğun paylar oranında belirlenmesi gerektiğini, her malikin yalnızca kendi mülkiyet payı nispetinde sorumlu tutulması gerektiğini ileri sürmektedir. Ancak doktrindeki hâkim görüş, zarar görenin korunması ve mağduriyetin giderilmesi amacıyla, müteselsil sorumluluk esasının uygulanması gerektiği yönündedir (Canpolat ve Okyar, 2023: s. 46-47).

"Kanaatimizce, müteselsil sorumluluk ilkesinin benimsenmesi, özellikle kamusal fayda açısından önemli katkılar sağlayacaktır. Ancak bu sorumluluk esasının uygulanması halinde, yükümlülüğünü yerine getirerek borcu ifa eden kat malikinin, diğer sorumlulara karşı rücu hakkını etkin şekilde kullanabilmesini temin edecek hukuki ve uygulamaya dönük tedbirlerin de mutlaka alınması gerekmektedir. Böylelikle hem kamu yararı gözetilmiş hem de bireysel hak ve menfaatler korunmuş olacaktır."

4.4.1. Kat Malikinin Yapmama Yükümlülükleri

Hiçbir kat maliki, ana yapıya zarar verecek şekilde, bağımsız bölümü üzerinde değişiklik yapamaz. İşyeri olarak belirtilen bağımsız bölümün niteliğini değiştiremez (Oğuman ve ark., 2016: s. 655; Ayan, 2016: s. 487).

KMK m.24 birinci fıkra hükmü gereğince, Ana taşınmaz üzerine kurulu kat mülkiyetinin kütüğünde, mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerin, hastane dispanser, klinik, poliklinik, ecza depoları kurulamaz (Aybay ve ark., 2014: s. 228; Karabay, 2019: s. 92).

Zira yukarıdaki fıkra adları açıkça belirtilen sağlık kuruluşlarıyla sınırlı olmamak üzere, bu kuruluşlara benzer nitelikteki sağlık hizmeti sunan yerlerin de işyeri ya da mesken olarak nitelendirilen bağımsız bölümlerde faaliyet göstermeleri mümkün değildir. Kanunda adı geçmese dahi, benzer mahiyetteki sağlık kuruluşlarının da bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir. Kat maliklerinin bu yasağa aykırı şekilde sözleşme yapmaları mümkün değildir. Ancak bir binanın tüm bağımsız bölümlerinin, KMK m.24/1'de sayılan sağlık kuruluşlarına tahsis edilerek fiilen bu amaçla kullanılması hâlinde, artık bu kullanımın yasaklanması kanunun güttüğü amacın dışına çıkacaktır (Ertaş, 2016: s. 446).

4.4.2. Yasak İşlere Aykırı Davrananlara Yapılacak Yaptırımlar

Kat mülkiyeti kanununda, kat malikleri arasında çıkabilecek uyuşmazlıklara çözüm bulunabilmesi için, kat maliklerinin birbirinin haklarına saygılı olabilmesi için bazı yaptırımlar düzenlenmiştir. Bunlardan bir tanesi dava ve icra takibidir. Kat malikinin ya da kiracısı veya sürekli oturma hakkına sahip kişiler ortak giderlere kendi payına düşen miktarı ödememesi durumunda, KMK m.22/1,20/2 ve 33 hükümleri gereğince kat maliki veya yönetici tarafından icra takibine konu edilebilir, hakim müdahalesini isteyebilir. Ancak kat malikinin kiracısı veya sürekli oturma hakkına sahip sakini kat maliki ile birlikte sorumludur. Kiracının sorumluluğu kira miktarı ile sınırlıdır. Zira kiracılık dışında bir nedenle sürekli oturma hakkına sahip kişilerin sorumluluğu kiracının sorumluluğundan farklıdır. Kiracı kira bedeli kadar sorumlu olmakla birlikte, ödemeye konu miktarı kat malikine rücu edebilir (Ertaş, 2016: s. 454-455).

Kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan (KMK) doğan yükümlülüklerle aykırı davranışları hâlinde, bu aykırılıkların giderilmesi amacıyla bazı hukuki mekanizmalar öngörülmüştür. Özellikle ortak giderlere katılmamak veya KMK m.24'te düzenlenen diğer borç ve yükümlülüklerle aykırı davranmak, toplu yaşamın sürdürülebilirliği açısından ciddi sorunlar doğurabilmektedir. Bu tür ihlallerin varlığı hâlinde, KMK m.33 kapsamında, hakim müdahalesi talep edilebilmektedir. KMK m.33, kat maliklerinin kanuna veya yönetim planına aykırı fiil ve davranışlarının önlenmesi amacıyla, diğer kat maliklerine veya yöneticilere, sulh hukuk mahkemesine başvurma hakkı tanımaktadır. Bu düzenleme uyarınca, kanuna aykırı eylemlerin durdurulması ve ortaya çıkan durumun eski hâline getirilmesi için mahkemeden müdahale istenebilir. Ancak uygulamada, KMK m.33 kapsamında talep edilecek yaptırımlar genellikle yalnızca eski hâle getirme yönündedir; bu tür ihlaller nedeniyle doğrudan bir tahliye kararı verilmesi öngörülmemiştir. Hakim, aykırılığın niteliğine göre kat malikine söz konusu aykırılığı ortadan kaldırması için uygun bir süre

tanıyabilir. Bu süre zarfında, kat malikinin yükümlülüğe aykırı durumları gidermesi beklenir. Eski hâle getirme kararı, özellikle yapı veya kullanım üzerinde yapılan izinsiz değişikliklerin ortadan kaldırılması ya da ortak alanlara müdahalenin geri alınması gibi sonuçlar doğurabilir. Dolayısıyla, bu tür yaptırımların amacı cezalandırmadan ziyade, toplu yaşamın düzenini yeniden sağlamak ve ortak mülkiyetin korunmasını temin etmektir (Karabay, 2019: s. 103-104).

4.5. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti ve Devir Mecburiyetinin Koşulları

KMK m.25/1 de devir mecburiyetini üç koşula bağlamıştır. Birincisi kat maliki kendisine düşen borçlarını ödememiş olacak, ikincisi bu ödemedan kaçmanın tekerrür ederek çekilmez bir hal alması, Üçüncü koşul ise, ödemedan kaçan kişinin kat maliki olması şartlarıdır (Karabay, 2019: s. 106).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesi hükmünde, kat malikinin borçları hususu ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu hüküm kapsamında, belirli koşulların oluşması halinde, kat malikinin görevlerine ve yükümlülüklerine aykırı davranarak, diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmesi ve yaşamı çekilmez hale getirmesi durumunda, en ağır yaptırım olarak bağımsız bölümünün bedeli kendisine ödenmek suretiyle cebren elinden alınabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme, kat malikinin görevlerine aykırı davranarak toplumsal barışı tehdit ettiği hallerde uygulanabilecek en ağır müeyyide olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat malikinin borçlarını ödememesi, ortak alanlara zarar vermesi, komşularına rahatsızlık vermesi ya da genel yaşam düzenini bozması gibi durumlar, diğer kat maliklerinin haklarının ihlali anlamına gelir. Bu tür davranışların sürekli hale gelerek çekilmez bir durum yaratması halinde, bağımsız bölümün mahkeme kararı ile devri için yargı yoluna başvurulabilecektir. Söz konusu devir işlemi sırasında, bağımsız bölümün değeri belirlenirken, hükme en yakın rayiç değer esas alınmakta ve bu değer üzerinden malikine ödeme yapılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, böyle bir davanın açılabilmesi için öncelikle kat malikleri kurulunun toplanması ve ilgili kat malikinin davranışlarının yarattığı çekilmezliği gündeme alarak değerlendirmesi gerekmektedir. Bu toplantı sonucunda, kat maliklerinin yarısından fazlasının oyu alınmadıkça, bağımsız bölümün devri için dava açılmayacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Ancak, çoğunluğun sağlanamaması ve yine de devrin istenmesi halinde, kat malikleri tarafından bağımsız bölüm bedelinin üç aylık vadeli bir banka hesabına yatırılması ve bu durumu gösteren ödeme makbuzunun mahkemeye sunulması zorunludur. Ayrıca, bu davanın açılabilmesi için zaman bakımından da sınırlamalar getirilmiştir. Bağımsız bölümün devri ile ilgili olarak dava hakkı, ilgili durumun öğrenildiği tarihten itibaren altı ay içinde kullanılmalı; her hâlükârda olay tarihinden itibaren beş yıl içinde dava açılmadığı takdirde, bu hak zamanaşımına uğramış sayılacaktır (Saruhan, 2017: s. 37-39).

4.6. Kanuni İpotek Hakkı, Alacakların Önceliği, Temerrüt Faizi ve İşletme Projesinin İşlevi

Bir kat malikinin ortak gider veya genel gider borcu, mahkeme kararıyla tespit edilmişse, yöneticinin veya diğer kat maliklerinden herhangi birinin talebi üzerine, ilgili kat malikinin taşınmazı üzerine kanuni ipotek tesis edilebilir. Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen veya onlar gibi sorumlu olan kişilerden olan alacakları, diğer alacaklara nazaran önceliklidir. Daha önce %10 oranında uygulanan temerrüt faizi, 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucu %5'e indirilmiştir. Gider borçlarının dayanağını oluşturan işletme projesine istinaden başlatılan icra takibine karşı, borçlu kat maliki ya da onunla birlikte müteselsilden sorumlu olan kiracılar veya sürekli oturanlar tarafından yapılan itirazlar, borçlunun kendi itirazını haklı gösterecek nitelikte aynı belgeyi sunmaması halinde reddedilir (Ertas, 2016: s. 456-457).

5. SONUÇ

Kat mülkiyeti, diğer mülkiyet türlerinden farklı ve kendine özgü bir mülkiyet türü olarak karşımıza çıkmaktadır. 634 sayılı kat mülkiyeti kanuna göre, tamamlanmış ve oturma izni alınmış bir yapının kat, daire büro, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ve yalnız başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde mülkiyet hakkı olarak ifade edilmektedir. Böyle bir mülkiyet türü ancak tamamlanmış ve kullanılmaya elverişli hale getirilmiş yerler üzerinde kurulabilir. Ancak kanun hükmü gereğince tamamlanmış yapının kargır olması gerekir. Kat malikleri böyle bir mülkiyet ilişkisinde birbirleriyle ortak bir yaşam sürdürmeleri, böyle bir yaşamın barış ve huzur içinde sürdürülmesi için kat maliklerinin belli bir borç ve yükümlülük sorumluluğuna riayet etmeleri gerekir. KMK m.18 hükmü gereğince kat maliklerinin uymaları gereken kurallar belirlenmiş, bunlar birbirlerine saygı içerisinde rahatsızlık vermemeleri, dürüstlük kaidelerine uymaları, birbirinin haklarını çiğnememeleri, kat maliklerinin uymak zorunda oldukları yönetim planı kurallarına uymaları gerekmektedir. Buna paralel olarak kat malikleri veya kiracı ya da sürekli olarak bağımsız bölümden faydalanan uymaları gereken borç ve yükümlülükler vardır. Bu kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri taktirde müteselsil sorumluluk altına gireceklerdir.

KMK m.19 hükmü gereğince, kat maliklerinin ana gayrimenkulün bakımı ve korunmasından bahsedilmiştir. Zira kanun koyucu kat maliklerini ana taşınmazın mimari yapısının güzelliğini ve sağlamlığının korunmasında sorumluluk kat mülkiyeti kanununda 5711 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, ortak yerlerin bakım ve onarımı tüm maliklerin oy birliği ile yapılması gerekirken, yeni düzenleme de yazılı olmak şartı ile kat maliklerinin 5/4 oranında rızası yeterlidir. Yeni düzenlemede yapıyı güçlendirme genel giderlere alınmıştır. Yine bağımsız bölümün devri zorunluluk arz etmişse, hükme esas en yakın değerın ödenmesi kararlaştırılarak bağımsız bölüm sahibinin mağdur olmaması hedeflenmiştir.

Bir kat malikinin en önemli yükümlülüklerinden bir tanesi de ana gayrimenkul ile ilgili giderlere katılma zorunluluğudur. Ortak yaşamın bir gereği olarak kat mülkiyetli yerlerde belli giderlerin ortaya çıkması kaçınılmazdır. KMK m.20 hükmü gereğince giderlere katılma usul ve esasları ile hangi kat malikinin ne oranda giderlere katılacağı hususları düzenlenmiştir. Ayrıca giderlere katılmaması durumunda, icra takibi usulleri ile temerrüde durumunda gecikme faizleri oranları düzenlenmiştir. KMK m.22 hükmünde de ortak giderlerinden sorumlu olma şartları, kimlerin hangi oranda sorumlu olacağı ve alacakların nasıl koruma altına alınacağı hususları düzenlenmiştir. Kat maliklerinin kiracıları veya sürekli oturma hakkına sahip olanlar ile kat malikleri müştereken ve müteselsilen sorumlu olacakları hususu belirtilmiştir. Borcun ödenmemesi durumunda mahkeme kararında belirtilen miktar üzerinden kanuni ipotek tesis edilebileceği hususu belirtilmiştir. Ayrıca kat malikleri yapılan onarım ile ilgili kendi bağımsız bölümlerine girilmesi veya bağımsız bölümlerinden geçilmesi hususlarına katlanmak yükümlülüğü vardır.

KMK m.24 hükmünde de ana gayrimenkul üzerine kurulu kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerin kullanma amaçlarını belirtmiştir. Bu durumla ilgili yasaklayıcı ve izne tabi durumlar olduğu vurgulanmıştır. Buradaki amaç her bağımsız bölümün tahsis amacına uygun kullanılmasını sağlamaktır. Bu durumda kat malikleri bağımsız bölümlerini dilediği gibi kullanmalarına sınırlamalar getirmiştir. Niteliği belirtilen bağımsız bölümün belirlenen amaçlar dışında kullanılması yasaklanırken, belli kullanımlar içinde kat malikleri kurulunun oy birliği ile izin vermesine bağlı düzenlemeleri içermektedir. KMK ile kat maliklerinin genel olarak uymaları gereken kuralları düzenlerken, kat maliklerinin haklarının sınırlarını belirlemiş, bu durumda kat malikleri arasındaki ilişkilerin sağlıklı yürütülmesi ve belli bir düzen ortamının sağlanması amacını gütmektedir.

KMK m.25’de kat maliklerinin kendi sorumluluk ve yükümlülüklerine uyulmaması halinde ve bu hususlarda ısrarcı olması ile bu durumun diğer kat maliklerine çekilmez bir hal alması durumunda, diğer kat malikleri o kişiden bağımsız bölümün kendilerine devrini isteyebilir. “Kanaatimizce, müteselsil sorumluluk ilkesinin benimsenmesi, özellikle kamusal fayda açısından önemli katkılar sağlayacaktır. Ancak bu sorumluluk esasının uygulanması halinde, yükümlülüğünü yerine getirerek borcu ifa eden kat malikinin, diğer sorumlulara karşı rücu hakkını etkin şekilde kullanabilmesini temin edecek hukuki ve uygulamaya dönük tedbirlerin de mutlaka alınması gerekmektedir. Böylelikle hem kamu yararı gözetilmiş hem de bireysel hak ve menfaatler korunmuş olacaktır.”

KAYNAKÇA

- Adlı M.Z. Kardeş S. (2011). *Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro*. Semih Ofset Matbaacılık.
- Akıntürk T. (2009). *Eşya Hukuku*. 1.Baskı. Beta Yayınları.
- Ayan M. (2016). *Eşya Hukuku II*. 9. Baskı. Seçkin Yayınları.
- Aybay & Hatemi (2014). *Eşya hukuku*. Gözden Geçirilmiş 4.Baskı. Vedat kitapçılık.
- Canbolat, F., & Okyar, D. (2023). Kat maliklerinin yapı maliki sıfatıyla hukuki sorumluluğu. *Ankara Barosu Dergisi*, 81(2), 27-55.
- Demir L. (2011). *Kat malikinin bağımsız bölümü devir mecburiyeti*. [Yüksek lisans tezi]. (290832), SB Enstitüsü, Marmara Üniversitesi.
- Dörtgöz G.Ö. (2009). *Bankacılık ve tapu sicili yönünden İpotek*. Birlik matbaacılık.
- Dörtgöz G. Ö. (2013). *Tapu ve Kadastro ile ilgili talimatlar ve yorumlar*. Bilofset Matbaacılık.
- Dörtgöz G. Ö. (2014). *Yeni Tüzüğe göre Tapu işlemleri*. Bilofset Matbaacılık.
- Dörtgöz G. Ö. (2005). *Açıklamalı tapu sicili*. Birlik Matbaacılık.
- Ertas Ş. (2016). *Eşya hukuku*. Barış Yayınları Fakülteler Kitap Evi.
- Ertas Ş. (2014). *Eşya hukuku*. 11.baskı. Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi.

- Esener, T. & Güven, K. (2015). *Eşya Hukuku*. Genişletilmiş 6.baskı. Yetkin Yayınları.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2014). *Tapu Sicili uygulamaları*. 1.baskı. Keramet Tasarım.
- Germeç M. E. (2023). Kat mülkiyeti kanununa göre toplu yapılarda ortak giderlere katılma yükümlülüğü ve paylaşırma. *Terazi Hukuk Dergisi*. 18(198), 125.
- Kal H. (2021). *Kat mülkiyetinde hakim müdahalesi*. [Yüksek lisans tezi]. (687608), SB Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi.
- Karabay M. (2019). *634 sayılı kat mülkiyeti kanunu kapsamında kat maliklerinin hakları ve borçları*. [Yüksek lisans tezi]. (613507), SB Enstitüsü, İstanbul Şehir Üniversitesi.
- Karahan O. (2021). *Taşınmaz malikin sorumluluğu*. [Yüksek lisans tezi]. (681466), SB Enstitüsü, Bursa Uludağ Üniversitesi.
- Kazancı Bilişim. (2025). *İçtihat bilgi bankası*. 18. HD. 2002/1835 E. 2002/3191.
- Kazancı Hukuk Otomasyon. (2025). <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/18hd-199811136.htm> .
- Kurt, E. (2013). Kat maliklerinin ortak giderlere katılma yükümlülüğünün özellikleri. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 4(14). 299-328.
- Lexpera. (2025). *YHGK*. <https://Lexpera-YHGK> 20.03.2002 tarih ve 18-245/194.
- Oğuman, M. K., Seliçi, Ö. & Oktay-Özdemir, S. (2016). *Eşya hukuku*. 19.baskı. Filiz Kitapevi.
- Saruhan H. (2017). *Kat Mülkiyetine getirilen yenilikler*. Adalet Yayın Evi.
- Sirmen A. L. (2016). *Eşya hukuku*. Yetkin Yayınları.
- Tektaş H. (2014). *Gayrimenkul mevzuatı*. 1.Baskı. Sermaye Piyasası Lisanslama Kuruluşu Yayınları.
- Ünal, M. ve Başpınar, V. (2007). *Eşya hukuku*. Yetkin Yayınları.
- Tekinay S. (1991). *Kat Mülkiyeti*. 1.Basım. Beta Yayınları.
- Yıldız A. B. (2022). *634 sayılı kat mülkiyeti çerçevesinde Kat malikin hakları ve borçları*. [Yüksek lisans tezi]. (766946), SB Enstitüsü, Çağ Üniversitesi.
- Yıldırım N. (2011). *Kat mülkiyeti kanunundaki yeni düzenlemeler*. [Yüksek lisans tezi]. (287743), SB Enstitüsü, İstanbul Üniversitesi.