T. C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA HAKİMİN MÜDAHALESİ

Halil KAL
2501161248

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. BİLGEHAN ÇETİNER

İSTANBUL - 2021

ÖZ

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA HAKİMİN MÜDAHALESİ

HALİL KAL

Şehir merkezlerinde yaşayan nüfusun artması ile ortaya çıkan arazi sorunu ülkemizde toplu yapılaşmanın gün geçtikçe yaygınlaşmasına sebep olmuştur. Bunun etkisiyle kat malikleri ile kiracılar veya bağımsız bölümlerden faydalanan kimseler arasında çeşitli ihtilaflar oluşmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi ile ilgililer arasında ortaya çıkan bu ihtilafların çözümü için hakimin müdahalesine başvurma yolu öngörülmüştür. Çalışmamızda hakimin müdahalesine sebep olabilecek kat malikleri kurulu kararları ile borç ve yükümlülüğe aykırılık halleri ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Bunun yanında hakimin müdahalesi talebi şartları ile dava açma süresine ilişkin KMK m. 33'te yer alan özel düzenleme incelenmiştir.

Hakimin, müdahale talebi sonucunda vereceği hükmün içeriği ve şekli ile bu karara uyulmamasının sonuçları da çalışmamızın konusu arasında yer almaktadır. Son olarak çalışmamızda ayrıntısına yer verilen bir diğer konu, hakimin müdahalesi talebinde bulunabilecek kişiler ile müdahale talebinde hasım olarak gösterilecek kişilerin tespiti ve hakimin müdahalesi talebinde uygulanacak usul kurallarıdır.

Anahtar Kelimeler: kat mülkiyeti, hakimin müdahalesi, kat malikleri kurulu kararları, borç ve yükümlülükler.

ABSTRACT

INTERVENTION OF THE JUDGE IN CONDOMINIUM LAW

HALİL KAL

The issue of lands, which has arisen with the ongoing increase in the population living in the city centers, has led to the spread of mass construction in our country day by day. With the effect of this, various conflicts arise and occur between the flat owners and the tenants or the people who take advantage and benefit from such properties. With the 33rd Article of the Property Law No. 634, it is foreseen to resort to the intervention of the judge for the resolution of these disputes that arise between the parties. In our study, the resolution of the board of apartment owners that may cause the intervention of the judge and the cases of non-compliance with debts and obligations have been examined in detail. In addition, the special regulation in Article 33 of the Code of Civil Procedure regarding the conditions of the request for the intervention of the judge and the duration of filing a lawsuit has been examined.

The content and form of the judge's decree as a result of the intervention request and the consequences of not complying with this decree are also among the issues of our study. Lastly, another matter detailed in our study is the determination of the persons who may demand the intervention of the judge and the persons who will be shown as the adversaries in the request for intervention, and the procedural rules to be applied in the request for the intervention of the judge.

Keywords: condominium, intervention of the judge, resolutions of the board of condominium owners, debts and obligations.

ÖNSÖZ

Birden çok bağımsız bölümün bulunduğu yapıların sayısının artması ile günümüzde kat malikleri arasındaki ihtilaflar çoğalmış durumdadır. Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri, emredici hukuk kurallarına, yönetim planına ve hakkaniyete aykırı kat malikleri kurulu kararlarının iptali gibi birçok uyuşmazlık türü yargılamaya konu olmaktadır. "Kat Mülkiyeti Hukukunda Hakimin Müdahalesi" konulu yüksek lisans tez çalışmasının kat malikleri arasındaki, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünde başvurulacak bir eser olmasını umarım.

Tez konusunun belirlenmesinden itibaren bu çalışmanın hayata geçirilmesinde büyük desteğini gördüğüm, saygıdeğer danışman hocam *Prof. Dr. Bilgehan Çetiner'e,* 2210/A Yurtiçi Yüksek Lisans bursu kapsamında maddi desteklerinden dolayı *TÜBİTAK'a ve değerli çalışanlarına,* bu süreçte çalışmamın başarı ile sonuçlanacağına dair gösterdikleri inanç ve destekleri için sevgili annem *Ceylan Kal'a*, saygıdeğer babam *Yusuf Kal'a* ve biricik kardeşlerim *İbrahim, Elif ve Ömer Faruk'a* teşekkür ederim. Ayrıca çalışmamın tamamlanması için beni her zaman destekleyen ve cesaret veren, güler yüzü ile önümü aydınlatan, sabır ve fedakârlık gösteren değerli eşim, yol arkadaşım ve meslektaşım *Av. Ceylan Bilici Kal'a* çok teşekkür ederim.

Tezimi genç yaşında kaybettiğim, hep güzellikler ile yad ettiğim yeri asla dolmayacak meslektaşım ve sevgili kardeşim *İbrahim Kal'a* ithaf ediyorum.

Mersin, 2021

Halil Kal

İÇİNDEKİLER

ÖZ ..... **İİ**

ABSTRACT ..... **İİİ**

ÖNSÖZ ..... **İV**

KISALTMALAR LİSTESİ ..... **X**

GİRİŞ **1**

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

I. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI 3

II. KAT MÜLKİYETİNİN NİTELİĞİ 3

A. Kat Mülkiyetini Paylı Mülkiyetin Özel Bir Türü Kabul Eden Görüş 4

B. Kat Mülkiyetini Bağımsız Mülkiyet Hakkı Kabul Eden Görüş 5

III. KAT MÜLKİYETİNDE TEMEL KAVRAMLAR 6

A. Arsa Payı 6

B. Bağımsız Bölüm 7

C. Eklenti 8

D. Ortak Yerler 9

E. Anayapı 11

F. Anagayrimenkul 11

IV. KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM 12

A. Kat Malikleri Kurulu 12

B. Yönetici Ve Yönetim Kurulu 13

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA HAKİMİN MÜDAHALESİ SEBEPLERİ

I. GENEL OLARAK 14

II. KAT MALİKLERİ KURULU KARARLARININ İPTAL SEBEPLERİ 15

A. Alınan Kararın Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırı Olması 16

1. Genel Olarak 16
2. Toplantı Çağrı Usulüne Aykırılık 17
a. Olağan Toplantı Çağrı Usulü 18
b. Olağanüstü Toplantı Çağrı Usulü 19
3. Toplantı Yeter Sayısına Aykırılık 22
4. Oy Hakkına Aykırılık 23
5. Karar Yeter Sayısına Aykırılık 25
B. Yönetim Planına Aykırılık 26
C. Hakkaniyete Aykırılık 28
III. BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERE AYKIRILIKTAN KAYNAKLANAN BAŞVURU SEBEPLERİ 30
A. Bağımsız Bölüm ve Ortak Yerlerin Doğruluk Kaidelerine Uygun Kullanımı 31
1. Genel Olarak 31
2. Bağımsız Bölümde Evcil Hayvanların Beslenmesi 33
B. Anagayrimenkulün Bakımı ve Korunmasına Özen Göstermek 37
1. Genel Kural 37
2. İstisnalar 39
a. Bağımsız Bölümün Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler 40
b. Acil Onarım veya Değişiklik İhtiyacının Ortaya Çıktığı Haller 41
C. Zararın Giderilmesi 42
1. Bağımsız Bölümün Zarar Görmesi Hali 43
2. Ortak Yerlerin Zarar Görmesi Hali 44
3. Üçüncü Kişilerin Zarar Görmesi Hali 44
D. Ortak Giderlere Katılma 45
E. Müsaade Mecburiyeti 49
F. Yasak İşler 50

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HAKİMİN MÜDAHALESİ TALEBİ

I. MÜDAHALE TALEBİNİN ŞARTLARI 53

A. Kat Mülkiyetinin Kurulmuş Olması 53
1. İradi Olarak 54
2. Kat İrtifakına Dayalı Olarak 55
3. Mahkeme Kararı İle 56
4. İstisna 58
B. Kat Malikleri Kurulu Kararları Hakkında Müdahale Talebinin Şartları 59
C. Borç ve Yükümlülüklerine Aykırı Hareket Edenler Hakkında Müdahale Talebinin Şartları 61
D. Hakimin Müdahalesi Öncesinde Kat Malikleri Kuruluna Başvuru 62
1. Başvuru Gereken Haller 63
2. Başvurunun Gerekmediği Haller 64
II. DAVA AÇMA SÜRESİ 65
A. Kat Malikleri Kurulu Kararları Hakkında 65
1. İptal Davası Açma Süresi 66
2. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kararlar İçin Süre 67
a. Yokluk ve Butlan 68
b. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kat Malikleri Kurulu Kararları 70
(1) Yok Hükmünde Kat Maliki Kurulu Kararları 70
(2) Mutlak Butlanla Hükümsüz Kat Malikleri Kurulu Kararları 73
c. Yokluk veya Mutlak Butlanla Hükümsüzlüğün Sonuçları 74
B. Borç ve Yükümlülüklerine Aykırı Hareket Edenler Hakkında 75

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

HAKİMİN KARARI VE UYGULANMASI

I. HAKİMİN DEĞERLENDİRME AŞAMASI 76
II. HAKİMİN KARARININ KAYNAĞI 76
A. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı 78
B. Medeni Kanun ve İlgili Diğer Kanunlar 79
C. Hakkaniyet İlkesi 82
III. HAKİMİN KARARIN İÇERİĞİ 83
A. Müdahalenin Önlenmesi Ve Kaldırılması 84

B. Taşınmazın Tahliyesi 84
C. Tazminat Ödenmesi 86
D. Uyarı 87
E. Yönetici Atanması veya Yöneticinin Değiştirilmesi 88
F. Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali 88
1. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kararlar İçin Dava Açmak Zorunlu Mudur? 90
2. İptal Kararının Geçmişe Etkisi 91
IV. HAKİMİN KARARINA UYULMAMASININ SONUÇLARI 92
A. Hukuki Sonuçları 93
1. Cebri İcra Yoluna Başvurma 93
2. Mülkiyetin Devrini Talep Etme 94
a. Dayanağı 94
b. Talep Koşulları 95
(1) Borç Ve Yükümlülüğe Aykırılığın Diğer Kat Malikleri Açısından Çekilmez Hale Gelmesi 95
i. Genel Çekilmezlik Hali 96
ii. Özel Çekilmezlik Halleri 97
(2) Kat Maliklerinin Karar Alması 100
B. Cezai Sonuçları 101

BEŞİNCİ BÖLÜM

HAKİMİN MÜDAHALESİNDE USUL

I. DAVANIN TARAFLARI 104
A. Davacı 104
1. Kat Maliklerinin Davacı Olması 104
2. Sürekli Surette Faydalanan Kimseler 105
a. Kiracılar 106
b. İntifa ve Sükna Hakkı Sahipleri 107
3. Yöneticiler 108
B. Davalı 110

1. Kat Maliklerinin Davalı Olması 110
2. Bağımsız Bölümden Sürekli Surette Faydalananların Davalı Olması . 111
3. Yöneticinin Davalı Olması 112
C. Dava Arkadaşlığı 115
II. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME 116
III. YARGILAMA USULÜ 118
IV. ZAMANAŞIMI 118
SONUÇ 120
KAYNAKÇA 125

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e. : adı geçen eser

a.g.m. : adı geçen makale

AÜHFD : Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

bkz. : Bakınız

b. : Bent

C. : Cilt

DEÜHFD : Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

dpn. : Dipnot

E. : Esas

EBYÜHFD : Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

GTD : Gümrük Ticaret Dergisi

HD : Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

HMK : 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu

İBD : İstanbul Barosu Dergisi

İNÜHFD : İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

İÜMHAD : İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi

İZBD : İzmir Barosu Dergisi

K. : Karar

Kazancı : Kazancı İçtihat Bilgi Bankası

KMK : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

KÜHFD : Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

m. : madde

MÜHFD : Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

MÜHFHAD : Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi

R.G. : Resmi Gazete

s. : Sayfa

S. : Sayı

T. : Tarih

TBBD : Türkiye Barolar Birliği Dergisi

TBK : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

THD : Terazi Hukuk Dergisi

vd. : Ve diğerleri

YÜED : Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi

GİRİŞ

Kat mülkiyeti, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 3'te "anagayrimenkuldeki ortak yerler ve arsa payı ile bağlantılı olan bir özel mülkiyet çeşidi" olarak tanımlanmıştır. Anagayrimenkulü kat mülkiyeti esasına göre kullanan kat maliklerinin hak ve borçları ile anagayrimenkulün yönetim şekli ve esasları KMK ile düzenlenmiştir. Söz konusu borç ve yükümlülüklere aykırılık halleri ile anagayrimenkulün yönetimine ilişkin kararların alındığı kat malikleri kurulu kararlarına karşı KMK m. 33 hükmü ile hakimin müdahalesi yoluna başvuru imkanı öngörülmüştür. Buna göre kat malikleri kurulunda alınan kararlara iştirak etmeyen kat maliklerine söz konusu kararın iptali için çeşitli sınırlamalar dahilinde hakimin müdahalesi yoluyla hak arama imkanı tanınmıştır. Benzer şekilde kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden kira ilişkisi, sükna hakkının kullanılması vb. bir sebeple bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri nedeniyle menfaati zedelenen kat malikleri hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir.

Kanun koyucu söz konusu yasal düzenleme ile anagayrimenkulden faydalanan komşuların huzur ve sükun içinde bir arada yaşamalarını temin etmeyi amaçlamıştır. Bu doğrultuda hakimin müdahalesi yoluna başvuru sebepleri, başvuru şartları, dava açma süresi, hakimin kararına dayanak teşkil edecek düzenlemeler ile söz konusu inceleme sonrasında hakimin kararına muhalefet halinde uygulanacak yaptırım KMK m. 33 hükmü ile düzenlenmiştir. Bu çalışmamızda da bu hususların tümü beş ayrı bölüm altında ayrıntılı olarak incelenmiştir. Toplu yapılara ilişkin Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan özel düzenlemeler ise çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır.

Beş ana bölümden oluşan çalışmamızın birinci bölümünde, kat mülkiyeti hakkında genel bilgilere yer verilmiş ve devamında kanuni sistematiğe uygun şekilde bir yol izlenmiştir. İkinci bölümde hakimin müdahalesine sebep olan kat malikleri kurulu kararları ile borç ve yükümlülüklere aykırılık halleri incelenmiştir. Çalışmamızın üçüncü bölümünde, hakimin müdahalesi talebinde bulunmak için sağlanması gereken şartlar ve dava açma süresi konusunda bilgi verilmiştir. Dördüncü

bölümde ise, hakimin kararını hangi kriterleri ve yasal düzenlemeleri göz önüne alarak vereceği, kararının içeriği ile hakimin kararına aykırı hareket edilmesinin sonuçları incelenmiştir. Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise; hakimin müdahalesi talebi ile görülen davalarda davanın taraflarının kimler olabileceği ve yargılamaya ilişkin usuli düzenlemelere yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

I. KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI

Kat mülkiyeti; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde taşınmazın malik veya malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan mülkiyet hakkıdır (KMK m. 1/1). Kat mülkiyeti, adının işaret ettiğinin aksine sadece katlar üzerinde değil, anagayrimenkulün her bir bağımsız dairesi, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi ayrı ayrı kullanılmaya uygun kısımları üzerinde de maliklerin sahip oldukları bir mülkiyet hakkıdır[1]. KMK m. 2/a'da kat mülkiyeti; anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet hakkı olarak tarif edilmektedir.

II. KAT MÜLKİYETİNİN NİTELİĞİ

Bağımsız bölümler üzerindeki özel mülkiyet hakkı ile arsa ve ortak alanlar üzerindeki paylı mülkiyet hakkı, kat mülkiyeti ilişkisine konu olan birbiri ile bağlantılı ancak birbirinden farklı iki hak çeşididir[2]. Bağımsız bölüm üzerinde kat maliklerinin sahip oldukları hakkın çeşidi konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Öne çıkan görüşlerden ilki kat mülkiyetini, kat malikine bağımsız bölüm üzerinde tek başına kullanma ve yararlanma hakkı veren özel bir paylı mülkiyet hakkı olarak

---

[1] Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Eşya Hukuku,** 2. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2018, s. 416-417; Turhan Esener, Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 267.

[2] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 417; Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 2. baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 143 (Mülkiyet); Hasan Erman, **Eşya Hukuku Dersleri**, 9. baskı, İstanbul, Der Yayınları, 2020, s. 128; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, 2. baskı, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984, s. 445; Seda Öktem Çevik, **Toplu Yapılarda Yönetim**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 4.

nitelendirirken, diğer bir görüşe göre kat mülkiyeti, bağımsız bölüm üzerinde kat malikinin sahip olduğu bağımsız bir mülkiyet hakkıdır[3].

A. Kat Mülkiyetini Paylı Mülkiyetin Özel Bir Türü Kabul Eden Görüş

Bu görüşe göre[4]; kat maliklerine bağımsız bölüm üzerinde tasarruf yetkisi, bağımsız bölüm üzerinde sahip oldukları arsa paylarına dayanmaktadır. Buna göre kat maliklerine bağımsız bölümü tek başlarına kullanma ve faydalanma hakkı veren arsa üzerinde sahip oldukları paylı mülkiyet hakkıdır[5]. Dolayısıyla bağımsız bölüm malikinin kat mülkiyeti sahifesine kaydedilen de bağımsız bölüm değil, paylı mülkiyet payıdır[6]. Bu görüşe göre; kat maliklerinin bağımsız bölümdeki tasarruf yetkileri bağımsız bölüm üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkına sahip olmalarından değil, paylı mülkiyet hakkına konu paylarından kaynaklanmaktadır[7]. Bu doğrultuda kat maliklerinin paylı mülkiyet hakkına konu payları nedeniyle kendilerine tahsis edilmiş olan bağımsız bölüm üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi söz konusudur[8].

Ayrıca KMK m. 5/1 uyarınca bağımsız bölümün devredilmesi halinde arsa payının devredileceğinin belirtilmiş olması ve bağımsız bölümün kayıtlayan hakların arsa payını da doğrudan kayıtlamış sayılacağı da bu görüşün diğer dayanakları olarak zikredilmektedir[9].

---

[3] Kat malikinin bağımsız bölüm üzerinde sahip olduğu mülkiyet hakkı ile birlikte ortak alan ve eklentiler üzerinde sahip olduğu mülkiyet hakkının bir arada bulunduğu özel bir mülkiyet hakkı olduğu yönünde görüşler için bkz. Arzu Genç Arıdemir, **Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On İki Levha yayıncılık, 2021, s. 41.

[4] İsmet Sungurbey, "Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları", **İÜMHAD**, C. 1, S. 2, 1968, s. 151 (Kat Mülkiyeti); Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991, s. 158; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II Mülkiyet**, 9. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 397.

[5] Şerife Aksan Nar, **Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2015, s. 7.

[6] İsmet Sungurbey, **Medeni Hukuk Eleştirileri**, C. 2, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1970, s. 110 vd. (Hukuk Eleştirileri); Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 157; M. Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 1, İstanbul, Arıkan Basım, 2008, s. 52-55.

[7] Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 158.

[8] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 417; Ayan, **a.g.e.**, s. 397.

[9] Sungurbey, **Kat Mülkiyeti**, s. 153.

İsviçre Medeni Kanununda da kat mülkiyeti; paylı mülkiyete tabi yapıda paydaşa bağımsız bölüm üzerinde tek başına yararlanma yetkisi veren özel bir paylı mülkiyet çeşidi olarak tanımlanmıştır[10].

B. Kat Mülkiyetini Bağımsız Mülkiyet Hakkı Kabul Eden Görüş

Öğretide baskın olan bu görüşe göre[11]; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden hareketle kat maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki hakkı, bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak kabul edilmelidir. KMK m. 1'de kat mülkiyeti: *"Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulacak "bağımsız bir mülkiyet hakkı"* olarak tanımlanmıştır. Benzer şekilde KMK m. 2/a'da kat mülkiyeti; *"bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı"* olarak tarif edilmiştir.

Kat mülkiyeti bu yönüyle KMK m. 3/1'de belirtildiği üzere *"arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet"* çeşididir. Bu görüşe göre KMK m. 13'te[12] kat mülkiyeti kütüğünün sayfalarına kat malikinin arsa payı değil bağımsız bölüm kaydedilmektedir. Nitekim 17.08.2013 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Bağımsız Bölüm" başlıklı 11. maddesi uyarınca *"Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir"*. Kat Mülkiyeti Kütüğüne kaydedilenin bağımsız bölüm olması, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının

---

[10] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 605; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 418; İlknur Arslan, Mustafa Kırmızı, **Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 1. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012, s. 49; Şeref Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 2.baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s. 19 (Şerh); Ayşe Arat, "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması", **MÜHFD,** S. 1, 2016, s. 36.

[11] M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 19. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2016, s. 607-609; Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, C. 2, 1. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991, s. 8-9; Eren, **Mülkiyet**, s. 144-145; Murat Topuz, **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 92; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 419; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.,** s. 447. Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 8; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.,** s. 474; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 417.

[12] Maddenin ilgili kısmı "*kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğü-nün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir*" şeklindedir.

varlığını ortaya koymaktadır[13]. Kat Mülkiyeti Kanununun bağımsız bölümü esas almasından hareketle bu görüşe göre kat mülkiyeti, arsa payı ve ortak alanlar ile bağlantılı ayrı ve özel bir mülkiyet çeşidi olarak nitelendirilmektedir[14].

Kat mülkiyetini paylı mülkiyetin özel bir çeşidi olarak kabul etmenin Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan düzenlemeler ile çelişeceğini savunan bu görüşe göre arsa ve ortak alanlar üzerindeki mülkiyet payı bağımsız bölüm üzerindeki bağımsız mülkiyet hakkına bağlanmıştır[15]. Kat malikinin bağımsız bölüm, eklentileri ile ortak alanlar üzerindeki tasarruf yetkisi sahip olduğu bağımsız mülkiyet hakkına dayanan özel bir mülkiyet türüdür[16].

III. KAT MÜLKİYETİNDE TEMEL KAVRAMLAR

A. Arsa Payı

KMK m. 2/d uyarınca arsa payı *"Bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır"*. Burada paylara bölünen arsanın kendisi değil mülkiyettir[17]. KMK m. 3/2 hükmünde *"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"* denilmektedir.

KMK m. 3/2'nin işaret ettiği üzere kat mülkiyeti kurulurken her bağımsız bölümün değerine göre belirlenmiş bir arsa payı bulunmaktadır[18]. Bağımsız bölümün anataşınmazın içerisinde sahip olduğu değer, arsa payını belirleyecektir[19]. Bu doğrultuda bağımsız bölümün kıymetinin anataşınmazın değerine oranı arsa payını

[13] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 35.
[14] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 607-609; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 419; Tekinay, **a.g.e.**, s. 8-9; Eren, **Mülkiyet**, s. 144-145.
[15] Arat, **a.g.e.**, s. 34.
[16] Ertaş, **Şerh,** s. 19; Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 9.
[17] Tekinay, **a.g.e.**, s. 12.
[18] Arat, **a.g.e.**, s. 38.
[19] Ayan, **a.g.e.**, s. 400; Arat, **a.g.e.**, s. 38;

ortaya koymaktadır[20]. Kat malikinin arsa payı üzerindeki hakkı, bağımsız bölüm üzerindeki hakkından ayrı olarak değerlendirilmez[21].

KMK m. 3/2'de belirtildiği üzere arsa payının belirlenmesinde bağımsız bölümün konum ve büyüklüğü dikkate alınacaktır. Arsa payı, bağımsız bölümün anagayrimenkul içindeki payına göre orantılı olarak belirlenmemiş ise kat maliki arsa payının yeniden düzenlenmesini mahkemeden talep edebilir (KMK 3/2).

KMK m. 5/2 uyarınca *"Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz"*. Ortak yerler için arsa payı ayrılması mümkün değildir[22].

B. Bağımsız Bölüm

Tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olabilecek bölümleri bağımsız bölüm olarak tanımlanır (KMK m. 2/a). Arsa payına bağlı olarak bölünmüş ve sınırlandırılmış olan kat mülkiyetine konu egemenlik hakkının kullanıldığı bölümlerdir[23]. KMK m. 5/2'de belirtildiği üzere "Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz". Bu yönüyle bağımsız bölüme özgülenmiş bir arsa payı da bulunmalıdır[24].

Kat maliki bağımsız bölüm üzerinde tek başına kullanma hakkına sahiptir. Tek başına yararlanma hakkı ancak başlı başına kullanıma elverişli alanlar için geçerlidir[25]. Örneğin mesken niteliğindeki bir taşınmazın odaları tek başına kat mülkiyetine konu

---

[20] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 607.
[21] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 72.
[22] Ali Haydar Karahacıoğlu, Mehmet Altın, **Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar**, Ankara, Adalet Yayınevi, 1996, s. 85; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 298; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 608, dpn. 20; Nimet Özkan Saruhan, "634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2007, s. 34.
[23] Etem Saba Özmen, Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **Kat İrtifakı**, 3. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 65.
[24] Genç Arıdemir **a.g.e.,** s. 71.
[25] Arat, **a.g.e.**, s. 37.

edilemezler ve bağımsız bölüm olarak tescil edilemezler zira böyle bir kullanımda esasen bütünden ayrı bir kullanım söz konusu değildir[26].

KMK m. 1'de bağımsız bölüm niteliğindeki kısımlara örnek olarak *"kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo"* gibi yerler sayılmıştır. Yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerinin tespitinde kullanım amacı dikkate alınacaktır. Başlı başına kullanıma elverişli olma hali bağımsız bölümün tahsis edileceği amaca göre belirlenecektir. Örneğin bir işyeri için lavabonun bulunması zorunlu değil iken mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde lavabo bulunması zorunludur[27].

C. Eklenti

KMK m. 2/a'da *"bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler"* şeklinde tanımlanmıştır. Eklentinin tek bir bağımsız bölüme değil de birden çok bağımsız bölüme birden özgülenmesi mümkündür[28]. Bu yönüyle madde metninde yer aldığı şekliyle tek bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi gerektiği yönündeki tanımlama uygun değildir[29].

KMK m. 6/1'de eklentilere örnek olarak *"kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet"* gibi yerler sayılmıştır. Kat malikleri sözleşme ile KMK m. 6/1'de sayılanlar dışındaki yerleri eklenti olarak belirleyebilirler[30]. KMK m. 6/2 uyarınca eklentilerin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde de gösterilmesi zorunludur. Bağımsız bölüm üzerindeki devir, kiralama gibi tasarruf işlemleri beraberinde eklentileri de etkiler (KMK m. 6/son).

Kanuni tanımdan hareketle eklentinin aynı zamanda bağımsız bölümün dışında bulunması gereklidir[31]. Dolayısıyla bağımsız bölümün içerisinde yer alan kısımlar

---

[26] Arat, **a.g.e.**, s. 37.
[27] Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 13. Baskı, İzmir, Fakülteler Barış Kitabevi, 2017, s. 415.
[28] Tekinay, **a.g.e.,** s. 11.
[29] Tekinay, **a.g.e.,** s. 11.
[30] Arat, **a.g.e.**, s. 39.
[31] Ertaş, **Şerh,** s. 45.

eklenti olarak kabul edilemeyecektir. Örneğin bağımsız bölüm içerisinde yer alan kömürlük veya bağımsız bölümün içerisinden merdiven ile ulaşılan çatı, balkon, giyinme odası gibi yerler eklenti olarak kabul edilemeyecektir[32].

D. Ortak Yerler

KMK m. 2/b maddesi ile *"Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler"* ortak yer olarak tanımlanmıştır. KMK m. 4'te ortak yerlerin nelerden oluştuğu düzenlenmiştir. KMK m. 4'te sayıldığı üzere örneğin *"Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar"* gibi yerler ortak yer olarak kabul edilecektir.

Ortak yerin mutlaka bir yer olması şart değildir[33]. Madde metninde *"yer"* ibaresi kullanılmış ise de *"ortak yer"* sadece bir yer veya alan şeklinde olmayabilir[34]. KMK m. 4/1/b'de belirtildiği üzere *"kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri"* gibi şeyler de ortak yer olarak kabul edilir. Nitekim KMK m. 4/2'de *"Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer"* denilmektedir.

Bu açıdan ortak yer: bağımsız bölüm ile eklentiler dışında kalan, korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerler ve şeylerdir[35]. KMK m. 4/1 uyarınca *"Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir"*. Bu noktada ortak yerlerin bağımsız bölüme dönüştürülüp dönüştürülemeyeceği sorusu akla gelebilir. Öğretide

---

[32] Genç Arıdemir **a.g.e.,** s. 103.
[33] Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 162; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 270; Karahasan, **C. 1**, s. 66; Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2017, s. 65.
[34] Germeç, **a.g.e.**, s. 70.
[35] Mehmet Şengül, **Türk Medeni Kanununda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s. 192 (Toplu Yapı).

tartışma konusu[36] edilen bu hususta bazı Yargıtay kararlarında; ortak yerlerin bağımsız bölüm haline getirilemeyeceğine ve bu yerler için arsa payı verilemeyeceğine hükmedildiği görülmektedir[37].

Sığınak Yönetmeliği'nde bu konu da özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Sığınak Yönetmeliği'nin 13. maddesi *"Yapıların en alt bodrum katlarında ya da toprağa oturan kısımlarında veya içinde veya bahçelerinde yer üstünde veya yeraltında yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlardan olup bu hali ile yönetilir. Bu sığınaklar sığınmak amacı ile olsa dahi bağımsız olarak satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz"*. Bu durumda ortak alanlardan olan sığınakların bağımsız bölüm olarak tesciline imkan bulunmadığı açıkça düzenlenmiştir.

KMK m. 2/b'de açıkça düzenlendiği üzere ortak yerlerin bir diğer unsuru bağımsız bölümün dışında bulunmasıdır. Ancak bu unsur KMK m. 4'te belirtilen ortak yerlerin bir kısmının bağımsız bölüm içerisinde yer alması nedeniyle eleştirilmiştir[38]. Örneğin KMK m. 4/1'de sayılan ortak yerlerden *"ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar"* bağımsız bölüm içerisinde sayılabilecek yerlerdendir. Yine KMK m. 4/1'de ortak yer olarak sayılan *"elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su*

---

[36] Bir görüşe göre; KMK m. 4/1 hükmü emredici niteliktedir ve bu nedenle madde metninde sayılan yerler tek başlarına kullanılmaya uygun olsalar dahi bağımsız bölüm olarak kabul edilemezler. (Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.,** s. 446; Safa Reisoğlu, **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, 4. Baskı, Ankara, y.y., 1976, s. 28; Germeç, **a.g.e.**, s. 98; Ertaş, **Şerh,** s. 430; bir diğer görüşe göre; KMK m. 4/1 hükmü yasal bir karine olarak değerlendirilmeli ve tek başına kullanıma elverişli olan kapıcı dairesi, garaj, depo gibi yerlerin bağımsız bölüme dönüştürülmesi mümkündür (Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 610). Ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet Şengül, "Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi", **MÜHFHAD**, C. 18, S. 3, 2012, s. 211 (Ortak Yer).

[37] Yargıtay HGK, E. 1969/1-689, K. 359, T.09.06.1971 kararı; Yargıtay HGK. E. 1967/1-32, K. 319, T. 25.06.1968 kararı (Germeç, **a.g.e.**, s. 142).

[38] Bu yöndeki eleştiriler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 115-116.

depoları, sığınaklar" ancak bağımsız bölümün dışında bulunmaları halinde ortak yer olarak kabul edilecektir. Ancak bu düzenlemede belirtilen tesisler diğer bağımsız bölümlerin de ihtiyaçlarını karışılmakta olduğundan bu tesislerin bağımsız bölümün dışında olsalar da kanun amacı ve menfaatler dengesi gözetilerek bu yerler, KMK m. 4/2 uyarınca ortak yer olarak kabul edilmelidir[39].

E. Anayapı

KMK m. 2/a uyarınca *"kat mülkiyetine konu gayrimenkulün yalnız esas yapı kısmına"* anayapı denilmektedir. Madde lafzında geçen *"esas yapı"* ibaresinden kasıt taşınmaz üzerinde yer alan tüm yapılar olmayıp yalnızca en önemli olanıdır[40]. KMK m. 2/c'de tek bir parsel üzerinde kat mülkiyetine konu birden çok yapının bulunabileceği kabul edilmiştir. Bu durumda anayapının sadece tek bir binadan oluşması da zaruri değildir[41]. Anayapının; içerisinde bağımsız bölümleri bulundurması ve niteliği itibari ile toprağa bağlı ve sabit olması gerekir[42]. Ayrıca anayapının kargir nitelikte ve tamamlanmış olması da gerekir[43].

F. Anagayrimenkul

KMK m. 2/a'da *"Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü"* şeklinde tanımlanmıştır. Arazi ile birlikte üzerinde bulunan yapı, eklentileri, tesisleri, dikili ağaçları ve hatta var ise su kaynaklarının tümü anagayrimenkulü oluşturur[44]. KMK m. 2/a uyarınca kat mülkiyeti bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet hakkını ifade ettiğinden kat mülkiyetine konu anagayrimenkul *"üzerinde veya içinde bağımsız bölümün yer aldığı taşınmazın tümü"* olarak ifade edilebilir[45].

---

[39] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 116.
[40] Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.,** s. 159; Tekinay, **a.g.e.,** s. 11; Haluk Saruhan, "Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler", **Hasan Kalyoncu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gaziantep, 2017, s. 13.
[41] Tekinay, **a.g.e.,** s. 11.
[42] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 59.
[43] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 60.
[44] Ertaş, **Eşya,** s. 408.
[45] Tekinay, **a.g.e.,** s. 10.

KMK m. 2/a'da yer alan kanuni tanımdan hareketle kat mülkiyetinin anagayrimenkulün tümünde kurulabilir. Bu itibarla anagayrimenkulün bir bölümünde kat mülkiyetinin kalan kısmında ise örneğin paylı mülkiyetin kurulması mümkün değildir[46].

IV. KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİM

Anagayrimenkulün idaresi KMK m. 27-45 arasında ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir. KMK m. 27 uyarınca ana kural *"Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır"* şeklindedir. Kat mülkiyetinin kurulması veya bağımsız bölümün iktisap edilmesiyle kat maliki, kat maliklerinin oluşturduğu birliği ifade eden kat malikleri birliğine[47] üye olmaktadır. Anagayrimenkulün yönetimi için kat malikleri birliğinin yönetim organı olan kat malikleri kurulunun (KMK m. 27) yanı sıra yönetici veya yönetim kurulu (KMK m. 34) şeklinde ikili bir yapı öngörülmüştür.

A. Kat Malikleri Kurulu

Kat malikleri kurulu, kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmazda yer alan tüm kat maliklerinden oluşmaktadır. Anagayrimenkul, KMK m. 27 ve 32/1 uyarınca kat malikleri kurulu tarafından alınan karalara göre yönetilmektedir. Anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlarda en üst ve son karar merciidir[48]. Bunun yanı sıra anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlarda kat maliklerinin kendileri arasında veya yönetici veya denetçi arasında ortaya çıkan ihtilaflar kat malikleri kurulunca karara bağlanır.

---

[46] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 55.
[47] Kat malikleri birliği kavramına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Herdem Belen, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar", **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan,** İstanbul, Beta Basım, 2000, s. 212.
[48] Ayan, **a.g.e,** s. 517; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.672; Tekinay, **a.g.e.**, s. 105.

Her ne kadar anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilmekte ise de kat malikleri kurulu karar alırken kanunun emredici hükümlerini ve yönetim planını göz önüne almak mecburiyetindedir. Kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar, KMK m. 32/2 uyarınca *"Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçileri"* bağlar. Kat malikleri kurulu aldığı kararların yönetici eli ile yerine getirilmesini sağlar. Bunun yanında kat malikleri kurulu yöneticiyi sürekli olarak denetler ve haklı bir sebebin varlığı halinde her zaman değiştirebilir (KMK m. 41/1).

B. Yönetici Ve Yönetim Kurulu

Kat Mülkiyeti Kanununun yöneticinin atanmasına ilişkin 34. maddesi uyarınca kat malikleri, kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişiden oluşan bir kurula anagayrimenkulün yönetimi yetkisini verebilirler. Kat maliklerinin yönetici olarak seçtikleri kişiye yönetici, anagayrimenkulün yönetimi için üç kişiden oluşan bir kurul seçmeleri halinde ise bu kurula yönetim kurulu denir.

KMK m. 34/3'e göre; sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü bulunan yapılarda yönetici seçilmesi zorunludur. Bunun yanından ana taşınmazın tamamı bir kişiye ait ise bu kişi yönetici kabul edilecektir[49]. Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır (KMK m.34/4).Yöneticinin görevleri yönetim planında belirtilir (KMK m. 35). Yönetim planında aksi yönde bir düzenleme bulunmaması halinde yönetici KMK m. 35'te sayılan işleri yürütmekle görevlidir. Yöneticinin temel görevi anagayrimenkulü sevk ve idare etmek, bunun yanında kat malikleri kurulu veya yönetim planı tarafından kendisine yüklenen işleri yapmaktır.

[49] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 426.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA HAKİMİN MÜDAHALESİ SEBEPLERİ

I. GENEL OLARAK

KMK m. 33. hükmüyle[50] ile hangi sebeplerle hakimin müdahalesine başvurulabileceği düzenlenmiştir. Bu hallerden ilki kat malikleri kurulu kararlarının iptalinin gerekmesi, bir diğeri ise kat maliklerinin veya bağımsız bölümden faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri nedeniyle zarara uğranılması halidir[51].

Alınan kat malikleri kurulu kararının yerinde olmadığını düşünen veya alınan karar dolayısıyla ile zarara uğrayan kat maliki, bahsi geçen kararın iptali için hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir[52]. 5711 sayılı Kanun[53] ile KMK'da yapılan değişiklik öncesinde kanun metninde kat malikleri kurulu kararları aleyhine *"hakimin müdahalesini talep edilebilmesi"* şeklinde yer alan ifade *"iptal davası açma"* olarak değiştirilmiştir.

KMK m. 33 kapsamında kat maliklerinin veya onlara ait bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kiracı veya intifa hakkı sahibi kimselerin KMK'dan

---

[50] KMK m. 33 metni; *"Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar 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. 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 hakimin müdahalesini isteyebilir.*
Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder" şeklindedir.

[51] Abdülkadir Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğalgaz ve Devre Mülk**, 6. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 133 (Kat Mülkiyeti Kanunu).

[52] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 133.

[53] 28.11.2007 tarihli 26714 sayılı R.G.'de yayımlanmıştır.

kaynaklanan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri halleri de hakimin müdahalesine konu edilebilecektir[54].

Kat malikleri arasında bağlayıcı olması nedeniyle önem arz eden yönetim planının muhtevası ve değiştirilmesi bakımından kat malikleri arasında ortaya çıkan ihtilaflar da hakimin müdahalesi talebine konu edilebilmektedir[55]. KMK m. 28/3 uyarınca yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Ancak yönetim planında kat maliklerinden biri veya birkaçı aleyhine adaletsizlikler yaratan düzenlemelerin çıkarılması veya ihtiyaç duyulan yeni düzenlemelerin eklenmesi[56] için kanunun öngördüğü yeterli çoğunluğun sağlanamadığı hallerde hakimin müdahalesi talep edilebilecektir[57].

II. KAT MALİKLERİ KURULU KARARLARININ İPTAL SEBEPLERİ

Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili kararlara iştirak etmesi için kat malikleri kurulu kurulması öngörülmüştür. Anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlar bu kurulda kanunun öngördüğü usul ve esaslara göre kararlaştırılır[58]. Kat malikleri kurulu; anagayrimenkulün yönetiminin yanı sıra, anagayrimenkulün kullanımı ve yönetimi ile ilgili hususlarda kat malikleri arasında ortaya çıkan ihtilafların da çözüm merciidir[59].

Kat malikleri kurulunda alınan kararın kanunun emredici hükümlerine, yönetim planına veya hakkaniyete aykırı olması, toplantı ve karar yeter sayılarına uyulmamış olması, toplanma zamanı ile toplantı çağrı usulü ve davet içeriğine aykırılık

---

[54] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 133.
[55] Bu yönde Yargıtay 18. HD, 2016/7219 E, 2016/7946 K, T. 16.05.2016 kararı (Murat Pulak, **2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı Örnekli Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu**, 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 493).
[56] Bu yöndeki kararlar hakkında hakimin müdahalesi talebinde bulunulabileceğine ilişkin bkz. Tekinay, **a.g.e.**, s. 95.
[57] İlknur Sinanoğlu, "Kat Mülkiyetinde Hakimin Müdahalesi (KMK m. 33)", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 1996, s. 17.
[58] Topuz, **a.g.e.,** s. 102.
[59] Hasan Özkan, **Kat Mülkiyeti**, 1. Baskı, İstanbul , Legal Yayıncılık, 2015, s. 336; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 425.

veya oy hakkına aykırı bir şekilde oy kullanılmış olması sebepleri ile KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi yoluyla iptal talebinde bulunulabilir[60].

KMK m. 32 gereği *"Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir".* Bu durumda kat malikleri kurulunun alacağı kararlar, yönetim planına ve kanunun emredici hükümlerine uygun olmalıdır. Bunun sonucu olarak kanuna, yönetim planına veya hakkaniyete aykırılık halinde alınmış olan kat malikleri kurulu kararlarının geçersizliği ileri sürülebilecektir[61].

A. Alınan Kararın Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırı Olması

1. Genel Olarak

KMK m. 27 uyarınca[62] kat malikleri kurulunca anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili alınan kararlarda kanunların emredici hükümleri gözetilmek zorundadır[63]. Şüphesiz dürüstlük kuralına aykırı hareket edilmemesi koşuluyla, her kat maliki her zaman, alınan kararın kanunların emredici kurallarına aykırı alınmış olduğundan bahisle hakimin müdahalesini talep edebilir[64]. Örneğin yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı olması halinde her zaman iptali için hakimin müdahalesine başvurulabilecektir[65]. Benzer şekilde kapıcı dairesinin kumarhane

---

[60] Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 190; Tekinay, **a.g.e.**, s. 95; Arslan, Kırmızı, **a.g.e.,** s. 531.
[61] Germeç, **a.g.e.**, s. 749.
[62] KMK m. 27 metni "*Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartiyle, bu kurul tarafından kararlaştırılır.*" şeklindedir.
[63] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 104.
[64] Yargıtay 18. HD, E. 2014/6465, K. 2014/12547, T. 11.9.2014 kararı (Kazancı).
[65] Yargıtay 18. HD, E. 2015/18717, K. 2016/3825, T. 7.3.2016 kararında; *"Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olayda, davacı, yönetim planının bazı maddelerinin ve iç yönergenin Kanun'un emredici hükümlerine aykırılığı sebebiyle bu maddelerin iptalini istediğinden yönetim planının ikinci maddesi ve 634 Sayılı Kanun'un 33. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, yönetim planının Kanun'un emredici hükümlerine aykırı olması halinde kat malikleri tarafından bu maddelerin iptali için her zaman mahkemeye başvurulabileceği ve yönetim planının bazı maddelerinin iptali kat maliklerinin hukukunu yakından ilgilendirdiğinden bütün kat maliklerinin de açılacak davaya dahil edilmesi gerektiği dikkate alındığında; öncelikle kat maliklerinin tamamının davaya dahil edilip taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasına girilip oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi…. Bozmayı gerektirmiştir"* şeklinde hüküm kurmuştur (Kazancı).

olarak kullanılmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararının kanunun emredici nitelikteki hükümlerine aykırı olması nedeniyle iptali istenebilecektir[66].

Kat malikleri toplantısına katılıp da karara aykırı oy kullanan veya toplantıya katılmamış olan her kat maliki, toplantı için aranan şartların sağlanmadığı, karar veya toplantı yeter sayısına ulaşılmadan karar alındığı, karar hakkında oy kullananların oy vermeye yetkili veya ehil olmadığı iddiası ile söz konusu kararlar hakkında hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir[67].

KMK m. 27 metninde "*kanunların emredici hükümlerine*" aykırılık ifadesinden hareketle, kat malikleri kurunda alınan karar Kat Mülkiyeti Kanununun yanı sıra Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu gibi ilgili diğer kanunların da emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmemelidir[68].

2. Toplantı Çağrı Usulüne Aykırılık

Oy hakkı bulunan her kat maliki, toplantı ve karar yeter sayısına ulaşılmış olsa dahi kendisine usulüne uygun davet gönderilmediğinden bahisle kurul kararları hakkında hakimin müdahalesini talep edebilir. Doktrinde[69] ve yargı kararlarında[70] kendisine yer bulan haklı bir görüşe göre, toplantı çağrı usulüne uyulmamış olmasına rağmen toplantıya katılan kat malikinin sırf çağrı usulüne uyulmadığından bahisle kurulda alınan kararlar hakkında hakimin müdahalesini istemesi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilecektir.

---

[66] A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Yetkin Hukuk Yayınları, 2017, s. 526.
[67] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 16.
[68] Abdülkadir Arpacı, **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, 1. Baskı, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984, s. 51 (Yönetim).
[69] Rezaki, Germeç, **a.g.e.**, s. 719; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 250; Arpacı, **Yönetim**, s. 130; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 18.
[70] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4594, K. 2017/9915, T. 23.11.2017 sayılı kararında bu yönde; *"İptali istenen kat malikleri kurul toplantısı olağanüstü toplantı niteliğindedir. Karar defterinin incelenmesinden davacının toplantıya katıldığı anlaşılmaktadır. Olağanüstü toplantı niteliğindeki toplantının KMK'nın 29/2. maddesi hükmüne aykırı olarak yapıldığı dosya kapsamından sabitse de davacı toplantıya katıldığından artık toplantının sadece çağrı usulüne aykırılık sebebiyle iptalini isteyemeyeceğine dair mahkemenin kabulünde bir isabetsizlik yoktur"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı); Yargıtay 20. HD, E. 2019/5095, K. 2020/796, T. 17.02.2020; Yargıtay 18. HD, E. 2005/3989, K. 2005/6915, T. 30.06.2005 kararı (Kazancı).

a. Olağan Toplantı Çağrı Usulü

KMK m. 29 ve m. 30. hükümleri ile kat maliklerinin olağan ve olağanüstü toplanma süresi ve şekli ile toplantıya davet usulü düzenlenmiştir. KMK m. 29'a göre; kural olarak, kat malikleri kurulu yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında belirlenen zamanda, yönetim planında toplanma zamanı belirtilmemiş ise her takvim yılının ilk ayı içerisinde toplanır. Kat maliki, söz konusu olağan toplantının yönetim planında belirlenen yer ve saatte, böyle bir yer ve saat kararlaştırılmamış ise kanunda öngörülen süreler içerisinde toplanmadığından bahisle kurul kararlarının iptalini talep edebilir.

Toplantı tarihi, saati, yeri, gündemi ile toplantı davetinin kat maliklerine bildirim şekline ilişkin olarak olağan toplantılar için herhangi bir şekil öngörülmemiştir. Yargıtay kararlarında[71] da olağan toplantılar için özel bir davet/çağrı usulünün bulunmadığı açıkça belirtilmektedir. Olağan toplantılar bakımından toplantı çağrısı zorunlu olmasa da olağanüstü toplantı usulüne uygun şekilde yapılabileceği gibi anagayrimenkulün ilan panosuna asılacak duyuru ile de yapılabilir[72].

Bir sonraki bölümde ayrıntısına yer verilen olağanüstü toplantı çağrı usulüne ilişkin KMK m. 29'da düzenlenen olağanüstü kat malikleri kurulu toplantıları için öngörülen şekil şartlarının olağan toplantı için de uygulanmasının zorunlu olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre[73]; her ne kadar olağan toplantı için kanunda toplantı davet usulüne ilişkin bir düzenleme yer almamakta ise de olağanüstü toplantı için öngörülen bu hususlar olağan toplantı bakımından da geçerli olacaktır.

Diğer görüşe göre[74] ise; kanunda olağan toplantı için davet usulüne ilişkin özel bir düzenleme bulunmadığından hareketle olağanüstü toplantı için öngörülen davet

---

[71] Yargıtay 20. HD, E. 2019/5585, K. 2020/1731, T. 9.6.2020; Yargıtay 5. HD E. 2020/9867, K. 2021/1236, T. 10.2.2021; Yargıtay 20. HD, E. 2017/1026, K. 2018/450, T. 23.1.2018 kararı (Kazancı).
[72] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 677.
[73] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 112; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 677.
[74] Nihat İnal, **Apartman, Site, Devremülk Davalarının Çözümü**, 2. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 401; Nevzat Odyakmaz, **Son Değişiklikleri ile Gerekçeli Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk**, 4. Baskı, İstanbul, Evrim Basım, 1990, s. 255.

usulüne ilişkin şartlar uygulama alanı bulamayacaktır. Kanaatimizce de, kanun koyucunun olağan toplantılar için özel bir düzenleme yapma imkanı var iken bundan kaçınmasından hareketle olağanüstü toplantı için öngörülen toplantı davet usulüne ilişkin şekil şartlarının olağan toplantı için uygulama alanı bulması mümkün değildir. Güncel Yargıtay uygulaması da KMK m. 29/2'deki toplantıya davet/çağrı şartının olağanüstü toplantı için geçerli olduğu, olağan toplantı bakımından uygulama alanı bulamayacağı şeklindedir[75].

Bunun yanında olağan toplantıya ilişkin toplanma zamanının yönetim planında gösterilebileceği KMK m. 29/1 hükmünde belirtilmiştir. Görüşümüze göre; KMK m. 18 ve m. 28 uyarınca kat malikleri için bağlayıcı olan yönetim planında, olağan toplantı için davet usulüne ilişkin bir şekil öngörülmüş ise bu şartlar uygulanmalıdır. Nitekim bir Yargıtay kararında; yönetim planında kat maliklerinin olağan toplantı zamanından haberdar edilmesi yönündeki hükümden hareketle anagayrimenkulün ilan panosunda yapılan ilanı olağan toplantı çağrısı için yeterli bulunmuştur[76].

b. Olağanüstü Toplantı Çağrı Usulü

KMK m. 29/2 uyarınca *"önemli bir sebebin varlığı halinde yönetici veya denetçi ile kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine olağanüstü toplantı"* yapılması mümkündür. Olağan toplantı için yönetim planında öngörülen zamanın veya böyle bir zaman öngörülmemiş ise KMK m. 29 gereği takvim yılının ilk ayının dışında yapılan toplantılar olağanüstü toplantı olarak kabul edilmektedir[77].

Olağanüstü toplantı için KMK m. 29/2 hükmünde çağrı usulü belirlenmiştir. Buna göre toplantı çağrısı bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir belge veya taahhütlü mektup gönderilmesi yoluyla yapılacaktır[78]. Olağanüstü toplantı çağrısının,

---

[75] Yargıtay 20. HD, E. 2019/5585, K. 2020/1731, T. 9.6.2020 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/1026, K. 2018/450, T. 23.1.2018 kararı (Kazancı).
[76] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4777, K. 2017/7276, T. 4.10.2017 kararı (Kazancı).
[77] Yargıtay HGK, E. 2013/18-632, K. 2014/394, T. 26.3.2014 kararı; Yargıtay 18. HD E. 2015/19590, K. 2016/2520, T. 16.2.2016 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2011/11192, K. 2011/11957, T. 28.11.2011 kararı (Kazancı).
[78] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 112.

toplantı zamanından en az on beş gün öncesinde yapılması öngörülmüştür. Çağrı için gönderilen taahhütlü mektubun toplantı zamanından on beş gün öncesinde muhataba ulaşmamış olması halinde çağrı usulüne aykırı hareket edildiği kabul edilecektir[79].

7201 sayılı Tebligat Kanunu ek madde 1 uyarınca *"Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağım-sız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır"*. Ancak kat malikinin adres bildirme yükümlülüğüne aykırı hareket etmiş olması tek başına bu kat maliki yönünden toplantı çağrı usulüne uyulduğu sonucunu doğurmayacaktır. Tebligat Kanununun ek madde 1/3-4 uyarınca *"Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır". Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır"*. Bu durumda adres bildirim yükümlülüğüne aykırı hareket eden kat maliki yönünden de Tebligat Kanununun ek madde 1/3-4 uyarınca gerekli usuli işlemler yerine getirilmelidir. Nitekim Yargıtay bu yöndeki bir kararında; kat maliki adres bildirim yükümlülüğüne aykırı hareket etmiş olsa da yapılan toplantı olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısı ise toplantı çağrı usulüne uyulmadan yapılan toplantıda alınan kararların iptalinin gerekeceğine karar vermiştir[80].

Olağanüstü toplantı çağrısında toplantı sebebinin ve toplanma yeri ve saati ile ilk toplantıda toplantı yeter sayısına ulaşılamaması halinde ikinci toplantının yeri ve

---

[79] Ali Haydar Karahacıoğlu, **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 7. Baskı Ankara, Adalet Yayınevi, 2006, s. 833; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 112.
[80] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2426, K. 2018/1467, T. 26.2.2018 kararı (Kazancı).

saati belirtilmelidir[81]. Çağrıda belirtilen yer, tarih ve şekilde yapılmayan toplantı geçersizdir[82]. Geçersiz sayılan bu şekildeki toplantıda alınan kararlar hakkında hakimin müdahalesi talebinde bulunulabilir.

Olağanüstü nitelikteki ilk toplantıda toplantı yeter sayısına ulaşılamamış olması nedeniyle yapılacak ikinci toplantının günü ilk toplantıdan en erken yedi gün sonra olacak şekilde belirlenmelidir[83]. Toplantı yeri ve zamanı belirlenirken dürüstlük kuralına aykırı hareket edilmesi hakimin müdahalesi talebi yoluyla toplantıda alınan kararların iptal sebebidir[84]. Kat maliklerine ilk çağrı yapılırken toplantı sebebinin bildirilmemiş olması veya ikinci toplantının yeri ve zamanının belirtilmemiş olması da iptal sebebidir[85]. Aynı şekilde ilk çağrı yapılırken belirtilen toplanma sebebinin dışına çıkılarak karar alınması halinde de söz konusu kararların iptali gündeme gelebilecektir[86].

Olağanüstü toplantı yapılmasını gerektirecek sebebin varlığı toplantının her zaman yapılabilmesi için yeterlidir. Yönetim planında aksi kararlaştırılmış olmadıkça gerek olağan gerekse de olağanüstü toplantıya davet yetkisi sadece yöneticiye aittir[87]. Buradan hareketle denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi olağanüstü toplantı yapılması için gerekli olsa da toplantıya davet yetkisi yöneticide olduğundan bu kişiler toplantıya çağrı yapılmasını yöneticiden talep edecektir. Yöneticinin yasal şartları taşıyan toplantı istemine uymayarak davet yapmaması halinde kat malikleri, KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi yoluyla toplantının yapılabilmesi için bir görevli atanmasını isteyebilir[88].

---

[81] Ali Aksoyoğlu, Arıkan Gülcü, **Açıklamalı Kat Mülkiyeti**, Ankara, Yeni Yavuz Matbaası, 1983, s. 15; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu**, s. 112.
[82] Karahacıoğlu, **a.g.e.,** s. 833.
[83] KMK m. 29/3-son cümle metni *"İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz"* şeklindedir.
[84] Arpacı, **Yönetim**, s. 138.
[85] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3511, K. 2018/3957, T. 28.5.2018 kararı (Kazancı).
[86] Yargıtay 20. HD, E. 2019/1267, K. 2019/3980, T. 13.6.2019 kararı (Kazancı).
[87] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 111. KMK m. 35/1-k hükmü *"Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:… k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması"* şeklindedir.
[88] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 111.

3. Toplantı Yeter Sayısına Aykırılık

Kural olarak "*Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir*" (KMK m. 30/1). Bu hüküm birden çok bağımsız bölüm maliki olanların diğer kat maliklerine karşı üstünlüğünü engellemek ve kat maliklerinin birlikte karar almasını sağlamayı amaçlamaktadır[89].

Kurul toplantısına bütün kat maliklerinin yarısı katılmış olsa da arsa payı çoğunluğu sağlanamıyor ise veya tersi durumun mevcudiyeti halinde toplantı yeter sayısının sağlanamadığı kabul edilmelidir[90]. Kat maliklerinden biri birden çok bağımsız bölümün maliki olsa da toplantı yeter sayısının hesabında "sayı bakımından yarıdan fazla" kıstası bakımından tek kişi sayılacaktır[91]. Toplantı karar yeter sayısına ulaşılmamış olmasına rağmen kat malikleri kurul toplantısı yapılmış ve karar alınmış ise kat malikleri bu sebeple hakimin müdahalesini isteyerek alınan kararların iptalini temin edebilir.

İlk toplantıda kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısının sağlanamaması dolayısıyla ilk toplantının yapılamaması halinde yapılan ikinci toplantıda toplantı yeter sayısının belirlenmesi konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe[92] göre; gerek olağan gerek olağanüstü toplantılar bakımından ilk toplantıda yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle yapılan ikinci toplantıda pay ve paydaş çoğunluğu aranmadan toplantı yapılmalıdır. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[93]; ilk toplantıda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu

---

[89] Yargıtay 18. HD E. 1994/13171, K. 1995/1725, T. 10.2.1995 kararı (Kazancı).
[90] Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 245.
[91] Yargıtay 18. HD, E. 1995/8160, K. 1995/8940, T. 21.9.1995 kararı (Kazancı).
[92] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 114; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 678; Tekinay, **a.g.e.**, s. 106; Sirmen, **a.g.e.**, s. 445; Ayan, **a.g.e.,** s. 522.
[93] Yargıtay 20. HD E. 2017/1229, K. 2018/212, T. 17.1.2018 kararı (Kazancı).

sağlanamadığı için yapılan ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmayacağına hükmetmiştir[94].

KMK m. 30/2'de kat maliklerinin ikinci toplantıda katılanların salt çoğunluk ile karar alabileceği belirtilmektedir. Bir diğer görüşe[95] göre; bu noktadan hareketle çoğunluğun sağlanması için ikinci toplantıya en az üç kişinin katılmış olması gerekmektedir. Bu durumda çoğunluk sağlanarak karar alınabilmesi için ikinci toplantıda ilk kat malikleri kurulu toplantısında olduğu gibi tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmalıdır.

Son olarak bir diğer görüşe[96] göre; olağan toplantılar bakımından ikinci toplantıda, toplantı yeter sayısı aranmaksızın karar alınması mümkün iken, olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısı için tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak toplantı yapılması gerekir.

Kanaatimizce; ikinci kat malikleri toplantısı bakımından KMK m. 30/2'de karar yeter sayısı için öngörülen katılanların çoğunluğu ile karar alınması yönündeki düzenleme toplantı yeter sayısı bakımından da uygulanmalı ve ikinci toplantı bakımından herhangi bir toplantı yeter sayısı aranmamalıdır. Aksinin kabulü tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadığı için yapılamayan toplantının, ikinci defa da yapılamaması ihtimalini ortaya çıkaracak ve anagayrimenkulün yönetimine ilişkin hususlarda karar almayı oldukça güçleştirecek ve aksamalara sebebiyet verecektir.

4. Oy Hakkına Aykırılık

Kat malikleri kurulunda oy kullanma hakkı kural olarak kurul üyesi olan kat maliklerinin kendisine aittir. Bağımsız bölümden kira ilişkisi, intifa veya sükna hakkı vb. bir sebeple sürekli surette faydalanan kimselerin kat malikleri kurulunda oy hakkı

---

[94] Yargıtay 20. HD E. 2017/1238, K. 2018/2561, T. 3.4.2018 kararı; Yargıtay 18. HD E. 2009/978, K. 2009/6862, T. 14.9.2009 kararı (Kazancı).
[95] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 115; Şengül, **Toplu Yapı,** s. 526.
[96] Germeç, **a.g.e.**, s. 871.

bulunmamaktadır. KMK m. 31/4 uyarınca *"Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir"*. Bu durumda kat maliki arzu ederse yetki vererek bağımsız bölümden faydalanan bu kişilerin veya dışarıdan üçüncü bir kişinin kat malikleri kuruluna katılarak kendisini temsil etmesine ve oy kullanmasına imkan tanıyabilir. Öğretide bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin anagayrimenkulün kullanımı ve ortak giderlerine katılma hususunda birçok sorumluluğunun bulunmasına rağmen bağımsız bölüm malikinin verdiği yetki olmaksızın kat malikleri kuruluna katılarak oy kullanma haklarının bulunmaması eleştirilmiştir[97].

KMK m. 31 uyarınca her kat maliki arsa payı dikkate alınmaksızın kat malikleri kurulunda tek oy hakkına sahiptir. Ancak anagayrimenkulde birden çok bağımsız bölümü bulunan kat maliki her bağımsız bölüm için bir oy hakkına sahiptir. Bunun yanında her kat malikinin oy hakkı, sahip olduğu bağımsız bölüm ve arsa payı dikkate alınmaksızın bütün oyların üçte birinden fazla olamaz[98]. Bu sınırlama karar yeter sayısı için öngörülmüştür. Toplantı yeter sayısı için kat maliki için bu yönde bir sınırlama söz konusu değildir[99]. Toplantıya katılan kat malikinin oy hakkı hesaplanırken kesirler dikkate alınmaz. KMK m. 31/son uyarınca *"Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir"*.

Kat maliki velayet veya vesayet altında ise kat malikleri kurulunda kendisini kanuni mümessili temsil eder. Bağımsız bölümün birden çok maliki var ise kat malikleri kurulunda içlerinden birini vekil olarak seçmeleri ve bu kişinin kendilerini temsil etmesi gerekir (KMK m. 31/2). Kat maliki, kendisi ile ilgili konularda karar

---

[97] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 90; Güneş Ayyıldız, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama", **İBD.**, C. 80, S. 2, 2006, s. 683.

[98] KMK m. 31/1 metni; *"Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz"* şeklindedir.

[99] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 517.

alınacak olması halinde kurul görüşmelerine iştirak edebilir, konu hakkındaki görüşlerini belirtebilir, ancak oy kullanamaz (KMK m. 31/3).

5. Karar Yeter Sayısına Aykırılık

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, bu kurulun alacağı kararların niteliğine göre çeşitli karar yeter sayıları da öngörülmüştür. Kat malikleri kurulu kural olarak kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alır. Ancak alınacak kararın niteliğine göre KMK'nın aşağıda belirtilen emredici nitelikteki hükümleri gereği; sayı ve arsa payı çoğunluğunun dışında, beşte dört çoğunluk veya oy birliği ile karar alınması gerekebilir.

Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alabileceği kararlar "*kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal eden kat malikine karşı mülkiyetin zorunlu devrini sağlamak adına dava açılması"* (KMK m.25/2), *"yöneticinin atanması"* (KMK m. 34/4), *"denetçinin seçilmesi"* (KMK m. 41/3), *"ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler"* (KMK m. 42/1), *"ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi"* (KMK m. 42/3) şeklindedir.

Tüm kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu ile alınabilecek kararlar "*anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırılması"* (KMK m. 19), "*yönetim planının değiştirilmesi"* (KMK m. 28) şeklindedir.

Tüm kat maliklerinin oy birliği ile alabileceği kararlar "*anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılması"* (KMK m. 24/2), *"toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi*

ısıtma sistemine dönüştürülmesi" (KMK m. 42/3), *"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*[100] *sonradan yapımı veya ilavesi"* (KMK m. 44/1), *"Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri"* (KMK m. 45) şeklindedir.

Sayı ve arsa payı çoğunluğunun üzerinde nitelikli karar yeter sayısı öngörülen hallerde ilk toplantıda karar yeter sayısının sağlanamaması halinde yapılacak ikinci toplantıda da sayı ve arsa payı çoğunluğu yerine bu karar yeter sayısı aranacaktır[101]. Nitelikli çoğunluk aranan hallerde kat malikleri kurulu toplantısına katılan kat maliklerinin değil, tüm kat malikleri yönünden oy nisabı aranacaktır. Örneğin anayapının dış duvarının reklam amacıyla kiraya verilmesi tüm kat maliklerinin oy birliği ile karar alması halinde mümkündür. Bu yönde alınan kararın geçerli olması için tüm kat maliklerinin olumlu oy kullanması gerekli olup sadece kat malikleri kurulu toplantısına katılan kat maliklerinin karar alması yeterli değildir[102].

B. Yönetim Planına Aykırılık

KMK m. 28 uyarınca yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı, düzenlendikten sonraki tarihte bağımsız bölümü devralan kat maliki açısından da bağlayıcıdır[103]. KMK m. 28/4 uyarınca

---

[100] KMK m. 24/2 metni *"Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir"* şeklindedir.

[101] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 491.

[102] Aydın Aybay, Nezihi Sanal, **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 3. Baskı, İstanbul, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, 1983, s. 170; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu**, s. 95; Alper Aksu, **Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 46.

[103] Önceki malik zamanında imzalanmış olan yönetim planının bağımsız bölümü devralan kişi açısından da bağlayıcı olması, sözleşmenin 3. kişilere etkisine dair istisnai bir düzenlemedir. Bu yönde bkz. Tekinay, **a.g.e.,** s. 101-102; Kadir Daylık, **Apartmanlar Siteler İş Merkezleri Uydu Kentler Devre**

yönetim planı kat malikinin yanı sıra, onun külli ve cüz'i halefleri ile bağımsız bölümden sürekli surette faydalananlar açısından da bağlayıcıdır. Yönetim planı, anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlarda tüm tarafları bağlayıcı ortak bir mutabakat metni olduğu öngörülmüştür. Kat malikleri kurulu karar alırken bu bağlayıcılığın sonucu olarak yönetim planını dikkate almalıdır. Doğal olarak yönetim planında belirtilenin aksi yönünde bir karar alınması istenildiği durumlarda önce yönetim planının değiştirilmesi gerekecektir.

Şüphesiz yönetim planı hükümleri kanunun emredici hükümlerine uygun olmak zorundadır. Emredici kanun hükümlerine aykırı olan yönetim planı hükümleri geçersiz sayılacak[104] ve doğal olarak taraflar açısından bağlayıcı olmayacaktır[105].

Kanun koyucu anagayrimenkulün yönetimi hususunda kat malikleri kurulunca alınacak kararlar vasıtasıyla kat maliklerine serbesiyet tanımıştır. Bu durumda yönetim planında yer alan bir düzenleme, kanunun emredici nitelikteki hükümlerinden birine aykırılık teşkil etmiyor ise bu hükmün iptalini sağlamak mümkün olmayacaktır[106]. Örneğin tüm kat malikleri KMK m. 16 uyarınca ortak alanlarda kullanım hakkına sahiptir, ancak yönetim planında ortak alan olan otoparkın, terasın, bodrum katın veya kapıcı dairesinin kullanım şekli veya maksadı konusunda yer alacak bir hüküm tüm kat malikleri ile bağımsız bölümden sürekli surette faydalananlar için bağlayıcı

Mülkler için Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, 1. Baskı, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2007, s. 85.

[104] Yönetim planında yer alan bir hükmün emredici hukuk kurallarına aykırı olması halinde geçersizlik sadece ilgili hüküm için mi yoksa yönetim planının tümü için mi geçerli olacaktır? Bu noktada TBK'nın 30. maddesinin uygulanmamasının mümkün olmadığı, kat malikleri tarafından geçersiz sayılan hüküm olmasaydı yönetim planını onaylamayacağını düşünülebilir ise de, yönetim planının tümden geçersizliği yerine sadece ilgili hükmün geçersizliğinin daha uygun bir sonuç olacaktır. Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Arpacı, **Yönetim**, s. 52.

[105] Yargıtay 18. HD, E. 2005/5235, K. 2005/7657, T. 19.7.2005 sayılı kararında bu yönde; "*Mahkemece yönetim planının dava konusu edilen maddesinin iptal edilebilmesi için de bunun yasanın buyurucu hükümlerine aykırılık oluşturur nitelikte olması gerekir. Somut olayda değiştirilmesi istenilen yönetim planının 6. maddesi hükmü niteliği itibariyle yasanın buyurucu hükümlerine aykırı olmadığı cihetle bu maddenin değiştirilebilmesi için yukarıda sözü edilen yasa maddesi uyarınca kat maliklerinin toplanıp beşte dördünün oyu ile karara bağlanması gerekir. Hakim kat maliklerinin iradesi yerine geçip böyle bir değişikliğe karar veremez*" şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı). Bu yönde görüşler için bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 674; Arpacı, **Yönetim**, s. 50.

[106] Yargıtay 18. HD, E. 2005/5235, K. 2005/7657, T. 19.7.2005 kararı (Kazancı).

olacaktır ve iptal talebine konu edilemeyecektir[107]. Benzer şekilde bir Yargıtay kararında[108]; yönetim planında ortak giderlere katılma oranının arsa payı olarak belirlenmiş olmasına rağmen sonradan kat malikleri kurulunca ortak giderlere katılma oranının m2 ölçüsüne göre belirlenmesi yönündeki kararın, yönetim planına aykırı olduğundan iptaline hükmedilmiştir.

Kanunun emredici hükümlerine aykırı olan veya yasal şartları sağlamayan yönetim planı geçersiz olacağından, kat maliklerini de bağlayıcı bir yönü olmayacaktır[109]. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[110]; yönetim planında yer alan düzenlemelerin iptal edilinceye dek geçerli olduğuna, yönetim planının iptali istenmedikçe yönetim planında yer alan hükümlerin kanuna aykırı olduğunun mahkemece re'sen incelenmesinin mümkün olmadığına, bu nedenle kat malikleri kurulunca alınan kararın kanuna aykırı dahi olsa yönetim planına uygun olması gerektiğine karar vermiştir.

Bu şekildeki hükümsüz yönetim planının aksi yönünde, kat malikleri kurulunun karar alması mümkündür. Sonuç olarak, kat malikleri kurulunca alınacak kararların kanunun emredici hükümlere uygun olmasının yanı sıra yönetim planına da uygun olması zaruridir[111].

C. Hakkaniyete Aykırılık

KMK m. 33/2 hükmüne göre, hakim kararını verirken Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve yönetim planına, bunlarda hüküm bulunmaması halinde de genel hükümlere ve hakkaniyete göre karar verecektir. Dolayısıyla kanunda veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde kat malikleri kurulunca alınmış olan kararın hakkaniyete aykırı olması da kararın iptal istemiyle müdahale talebine konu

[107] Yargıtay 20. HD, E. 2019/1113, K. 2019/2029, T. 21.3.2019 kararı (Kazancı).
[108] Yargıtay 18. HD, E. 2013/2413, K. 2013/3073, T. 5.3.2013 kararı (Kazancı).
[109] Pulak, **a.g.e.**, s. 376-377; Daylık, **a.g.e.**, s. 85.
[110] Yargıtay 18. HD, E. 2004/6601, K. 2004/7187, T. 12.10.2004 kararı (Kazancı).
[111] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 20.

edilmesine imkan tanır[112]. Hakkaniyet ilkesi temelde TMK m. 4 hükmünde düzenlenen ve içeriğini belirlemede hakime takdir yetkisi tanınan hak ve nesafete göre karar verme kuralına dayanır[113].

Kat malikleri kurulunda alınan karar, şekil yönünden kanuna ve yönetim planına uygun olsa da hakkaniyete açıkça aykırıysa bu karar hakimin müdahalesi yoluyla iptal ettirilebilir[114]. Hakkaniyete aykırılık daha çok genel giderlere katılma veya ortak alanlardan faydalanmaya ilişkin konularda gündeme gelmektedir. Örneğin, genel giderlere katılma oranının tespitinde kat malikleri arasında eşitlik ve hakkaniyeti zedeleyecek bir oranın belirlenmesi bu kararın iptalini gerektirecektir. Yargıtay bu konudaki bir kararında arsa payı oranı yerine işyeri ve depo niteliğindeki bağımsız bölüm malikinin, mesken niteliğindeki bağımsız bölüm maliklerinden daha az ödeme yapması yönünde alınan kat malikleri kurulu kararını hakkaniyete aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir[115].

Kat malikleri kurulunun, anagayrimenkuldeki sıcak su tesisatının sökülmesi veya asansörün çalıştırılmaması yönünde aldığı kararların kanunun emredici hükümlerine veya yönetim planına aykırı olmasa da hakkaniyete aykırı olduğundan bahisle iptali istenebilir[116]. Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün işyeri veya ticarethaneye dönüştürülmesi talebini haksız ve sebepsiz yere reddeden kat malikleri kurulu kararı hakkında da bu kararın hakkaniyete aykırı olduğu iddiası ile iptal talebinde bulunulabilecektir.

Burada genel olarak anlaşılması gereken; bir kat malikinin, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve yönetim planına uygun olsa da hak ve menfaatlerinin haksız ve sebepsiz yere zarara uğratılması nedeniyle alınan kararın hakkaniyete aykırı olduğundan bahisle hakimin müdahalesini talep edebilmesidir. Ancak bu noktada dikkat edilmesi gereken

---

[112] Tekinay, **a.g.e.**, s. 95; Çevik, **a.g.e.,** s. 172; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 105; Ayan, **a.g.e,** s. 528; İpek Sağlam, "Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları", **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan**, C. II, İstanbul, 2009, s. 1368.
[113] Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 156.
[114] Tekinay, **a.g.e.**, s. 95.
[115] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4168, K. 2017/7275, T. 4.10.2017 kararı (Kazancı).
[116] Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 253.

husus, her menfaati zarar görenin sırf bu sebeple hakimin müdahalesini istemesi yerine alınan kararın hakkaniyete açıkça aykırılık teşkil etmesidir. Kat malikleri kurulunca alınan karardan memnun olmayan ya da menfaati zarar gören kişi salt bu sebeple alınan kararın hakkaniyete aykırı olduğunu öne süremeyecektir. Yargıtay bu konudaki bir kararında zemin kattaki bağımsız bölüm malikinin asansör giderlerine katılmaması şeklindeki yönetim planı kararının değiştirilmesi yönünde alınan kat malikleri kurulu kararının hakkaniyete aykırı olduğu gerekçesiyle iptali için açılan davayı reddetmiştir[117].

III. BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERE AYKIRILIKTAN KAYNAKLANAN BAŞVURU SEBEPLERİ

KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahale talebinin bir diğer temel konusu kat maliklerinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalananların borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesidir[118]. Kat maliklerinden birinin veya ona ait bağımsız bölümden devamlı surette faydalananların kendisini rahatsız etmesi veya yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle her kat maliki hakimin müdahalesini talep edebilir.

Ortak giderlere katılmak KMK'da kat maliklerinin borçları arasında sayılmaktadır ancak bu borca ilişkin olarak KMK m. 20 ve m. 22 uyarınca ayrıca kat maliklerinin dava açma ve icra takibi başlatma hakkı düzenlenmiştir. Müdahale talebinin konusunu, ödemeye ilişkin hususlardan ziyade *"yapma veya yapmamaya ilişkin yükümlülükler"* oluşturmaktadır[119]. Kat malikleri ortak giderlere katılmak ile ilgili ihtilaflarda KMK m. 20 ve 22 uyarınca dava açabilecek veya icra takibi başlatabilecek, bunun yanında KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesini de talep edebilecektir.

---

[117] Yargıtay 18. HD, E. 2001/7640, K. 2001/8438, T. 4.10.2001 kararı (Kazancı).
[118] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 144-145.
[119] Tekinay, **a.g.e.**, s. 94; Germeç, **a.g.e.**, s. 856.

KMK m. 33 kapsamında borç ve yükümlülüklere aykırılık nedeniyle hakimin müdahalesinin talep edilmesi genel hükümlerin uygulanmasını engellemeyecektir. Bu kapsamda hakim, örneğin komşuluk hakkını düzenleyen TMK m. 730 ve devamı maddeler kapsamında tehlikenin önlenmesi veya eski hale getirme kararı verebilecektir[120].

Kat maliki; kat mülkiyeti kütüğü, kat malikleri arasındaki sözleşme, yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve ilgili genel kanun hükümlerine tabidir (KMK m. 9). Kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler bağımsız bölümün kiracıları, sükna hakkı veya başkaca bir sebeple devamlı surette faydalananlar bakımından da bağlayıcıdır (KMK m. 18/2).

A. Bağımsız Bölüm ve Ortak Yerlerin Doğruluk Kaidelerine Uygun Kullanımı

1. Genel Olarak

Kat malikleri kendilerine ait olan bağımsız bölümleri ve eklentilerini kural olarak mülkiyet haklarının bir gereği olarak tek başlarına kullanabilir ve diledikleri gibi yararlanabilirler[121]. Ancak kat malikleri, bağımsız bölümler ile eklentileri ve ortak yerleri kullanırken KMK m. 18 uyarınca doğruluk kaidelerine uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememekle yükümlüdür. Bu noktada kat malikleri, TMK m. 737 hükmünde ihdas edilen komşu hakkına da riayet etmelidir. Kat malikleri örneğin *"taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermemek"* (TMK m. 737/2) ile yükümlüdür.

Aynı doğrultuda kat maliklerinin, bağımsız bölümlerde geç vakitlere kadar diğer bağımsız bölümlerdekileri rahatsız edecek şekilde toplantı, eğlence ve partiler

---

[120] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 9; Tekinay, **a.g.e.**, s. 96.
[121] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.,** s. 423.

vermesi veya balkondan halı silkelemesi, bahçeye yukarıdan su dökmesi, çöp atması vb. şekillerde diğer kat maliklerini ve bağımsız bölümden sürekli surette faydalananları rahatsız etmesi bu yükümlülüğe aykırılık teşkil edecektir. Benzer şekilde kat maliklerinden birinin diğer komşularını rahatsız edecek şekilde kedi, köpek beslemesi halinde hakimin müdahalesi yoluyla kedi, köpek gibi ev ve süs hayvanlarını besleyen kat maliki bu davranışından men edilebilecektir[122]. Bu ve benzeri sebeplerle bağımsız bölümün diğer kat maliklerini rahatsız edecek ve haklarını çiğneyecek şekilde kullanılması halinde hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir.

Diğer kat maliklerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememek şeklinde yükümlülüğüne aykırı davranışı aynı zamanda TMK m. 737'de düzenlenen komşuluk hakkına da aykırılık teşkil edecektir. Kat maliki arzu ederse talebini Kat Mülkiyeti Kanununa dayandırabileceği gibi TMK m. 737 ve devamında düzenlenen komşuluk hakkına da dayandırabilir[123]. Her iki sebebe dayanmak imkanı ancak kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu yapılarda söz konusu olacaktır. Kat mülkiyetine henüz geçilmemiş yapılarda malikler arasındaki ihtilaflar TMK m. 737 ve devamı maddeleri uyarınca komşuluk hakkına göre çözümlenecektir. Yargıtay bu konudaki bir kararında[124]; henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmamış olan yapılarda malikler arasındaki ihtilaflarda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanamayacağına ve uyuşmazlığın TMK uyarınca komşuluk hakkına göre çözümlenmesi gerektiğine hükmetmiştir.

Söz konusu yükümlülük bağımsız bölümü kiracı sıfatıyla kullananlar veya sürekli surette faydalananlar için de geçerli olup meydana gelen zararlardan bu kişiler, bağımsız bölümün maliki ile birlikte müteselsil olarak sorumludur (KMK m. 18/2).

Bağımsız bölümü doğruluk kaidelerine uygun bir şekilde diğer kat maliklerini rahatsız etmeden ve onların haklarını çiğnemeden kullanma borcuna aykırı hareket

---

[122] Tekinay, **a.g.e.**, s. 88.
[123] Tekinay, **a.g.e.**, s. 88.
[124] Yargıtay 18. HD, E. 1997/3314, K. 1997/6149, T. 10.6.1997 kararı (Kazancı).

edilmesi halinde hakimin müdahalesinin[125] yanı sıra KMK m. 25 uyarınca mülkiyetin devri de talep edilebilecektir[126].

2. Bağımsız Bölümde Evcil Hayvanların Beslenmesi

5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanununun 2. maddesi ile evcil hayvan "*insan tarafından kültüre alınmış ve eğitilmiş hayvan"* olarak tanımlanırken, ev ve süs hayvanı ise *"evcil hayvanın bir alt türü olarak, insan tarafından özellikle evde, işyerinde ya da arazisinde özel zevk ve refakat amacıyla muhafaza edilen veya edilmesi tasarlanan, bakımı ve sorumluluğu sahiplerince üstlenilen her türlü hayvan"* olarak tanımlanmıştır.

Kat maliklerinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin bağımsız bölümde kedi, köpek gibi evcil hayvanlar ile ev ve süs hayvanlarını besleyip besleyemeyeceği öğretide tartışılmış ve birçok Yargıtay kararına konu olmuştur.

Kat malikleri KMK m. 15 uyarınca *"kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler"*. Yönetim planında özel bir düzenleme bulunmaması veya kat malikleri kurulunca bu yönde bir karar alınmamış olması halinde bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenmesine ilişkin hukuki bir engel bulunmamaktadır[127]. Ancak bunun yanında kat malikleri KMK m. 18 uyarınca birbirlerinin haklarını çiğnememek ve rahatsızlık vermemek ile de yükümlüdür[128]. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[129]; bağımsız bölümde beslenen ev ve süs hayvanının diğer kat maliklerine rahatsızlık verecek şekilde ses çıkarmak, koku yaymak vb. bir suretle rahatsızlık vermesi, ortak yerlere zarar verme hali veya diğer kat malikleri ile

---

[125] Yargıtay HGK, E. 2017/1-1275, K. 2019/752, T. 20.6.2019 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2019/5619, K. 2020/1845, T. 15.6.2020 kararı (Kazancı).
[126] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 43.
[127] Germeç, **a.g.e.**, s. 344; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 646; Muzaffer Özer, **Kat Mülkiyeti Yasası,** 11. Baskı, Ankara, Kartal Yayın Evi, 2008, s.279; Yargıtay 20. HD, E. 2018/757, K. 2019/1693, T. 12.3.2019 kararı (Kazancı).
[128] Yargıtay 18. HD, E. 2008/4963, K. 2008/8075, T. 7.7.2008 kararı (Kazancı).
[129] Yargıtay 18. HD, E. 2014/6465, K. 2014/12547, T. 11.9.2014 kararı (Kazancı).

bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselere karşı saldırgan bir tutum içerisinde olmaları halinde kat malikinin bu hayvanları beslemekten men edilebileceğine hükmetmiştir[130].

Uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı şekliyle yönetim planında; anagayrimenkulde kedi, köpek gibi ev ve süs hayvanı beslenmesinin yasaklanması şeklinde hükümler yer aldığı görülmektedir. Ev ve süs hayvanlarının kat maliklerini rahatsız edecek ve haklarını çiğneyecek şekilde rahatsızlık vermesi halinden bağımsız olarak böyle bir durum bulunmasa dahi kategorik olarak bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenmesinin yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile men edilmesi mümkün müdür? Bu soru öğretide tartışma konusu edilmiş ve çeşitli görüşler öne sürülmüştür.

Bir görüşe göre[131]; yönetim planında bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenmesinin yasaklanması halinde tüm kat malikleri besledikleri hayvanlar diğer kat maliklerine herhangi bir zarar veya rahatsızlık vermese dahi bağımsız bölüm içerisinde bu hayvanları besleyemeyecektir. Yönetim planında bu yönde hüküm bulunması söz konusu hayvanların bağımsız bölümden tahliyesi için tek başına yeterlidir.

KMK m. 9 uyarınca kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda öncelikli olarak kanunun emredici hükümleri ile birlikte yönetim planı hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Yine KMK m. 28 uyarınca anagayrimenkulün yönetim tarzı ile kullanma amacı ve şekli yönetim planında düzenlenecek ve bu hükümler tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri bakımından bağlayıcı olacaktır. Dolayısıyla sırf yönetim planında bağımsız bölümde kedi, köpek gibi ev ve süs hayvanlarının beslenmesinin yasaklanmış olması nedeniyle dahi hakimin müdahalesi yoluyla bu hayvanların bağımsız bölümden tahliyesine karar verilmesi mümkündür. Yargıtay bu yöndeki bir

---

[130] Aynı yönde bkz. Serdar Nart, "Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi", **DEÜHFD**, C. 22, S. 1, s. 154.

[131] Şerafettin Gökalp, **Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Sair Mevzuat Yöneticinin El Kitabı**, 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2018, s. 77; Özer, **a.g.e.,** s. 292. Germeç, **a.g.e.**, s.349; Ertaş, **Eşya,** s. 435.

kararında[132] *"dava konusu olayda yönetim planının 5. maddesiyle, kat maliklerinin, kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek ve tavuk gibi hayvanları beslemeleri açıkça men edilmiş bulunması itibariyle KMK.28.nci maddesi hükmüne göre, davalı ile diğer bütün kat maliklerinin söz konusu maddenin açık hükmü karşısında bu men hükmüne aynen uymak zorunluluğu altında bulundukları kabulü gerekir"* şeklinde hüküm kurmuştur[133].

Ancak Yargıtay'ın uygulamasına ve bu yöndeki görüşe karşı çıkan yazarlar da bulunmaktadır. Bir görüşe göre[134] bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenemeyeceği yönünde yönetim planında bir düzenlemeye yer verilmesi tek başına hakimin müdahalesi için yeterli değildir. Ev ve süs hayvanlarının bağımsız bölümden tahliyesi yönünde karar verilebilmesi için yönetim planında bu yönde hüküm bulunması tek başına yeterli olmayıp, bu hayvanların KMK m. 18'de düzenlendiği üzere diğer kat maliklerine hoşgörü sınırlarını aşacak düzeyde rahatsızlık verdiğinin de tespit edilmesi gerekir. Bu itibarla herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmadan, makul ve haklı bir neden olmaksızın yönetim planında, bağımsız bölüm içerisinde hayvan beslenemeyeceği yönündeki hüküm kişilik haklarına ve hakkaniyete aykırı olacaktır[135].

Diğer bir görüşe göre[136] ise yönetim planında bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenemeyeceği yönünde bir hükme yer verilmesi kanuna aykırıdır. KMK m. 28'de yönetim planında *"anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli ile yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususların"* düzenlenebileceği belirtilmiştir. Bu görüşe göre bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenmesi anagayrimenkulün yönetimine ilişkin bir husus

---

[132] Yargıtay HGK, E. 1981/5-780, K. 1982/131, T. 19.2.1982 kararı (Kazancı).
[133] Germeç, **a.g.e.**, s. 395; Yargıtay 18. HD, E. 2015/10963, K. 2016/8614, T. 30.5.2016 kararı (Kazancı); Yargıtay 18. HD, E. 7532, K. 8102, T 10.7.1995 (Daylık, **a.g.e.**, s. 103).
[134] Ertaş, **Eşya,** s. 458; Ertaş, **Şerh,** s. 502; Karahasan, **C. 1**, s. 241.
[135] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 530.
[136] Mertkan Uçkan, "Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme", **YÜED**, C. 8, S. Özel, s. 2866; Damla Gürpınar, "Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri", **İZBD,** S. 4, 2007, s. 203.

olmadığından, yönetim planında düzenlenemez[137]. Dolayısıyla yönetim planında bağımsız bölümde ev ve süs hayvanlarının beslenemeyeceğine ilişkin hükmün geçersiz sayılması ve kat malikleri açısından bağlayıcı olmayacağının kabulü gerekir[138]. Ancak bu görüşe göre; yönetim planında, kedi, köpek gibi ev ve süs hayvanlarının anagayrimenkulde yer alan ortak alanlarda beslenmesinin veya gezdirilmesinin yasaklanması mümkün olacaktır[139].

Bir görüşe göre; yönetim faaliyeti ile ilgili olmamasına rağmen yönetim planında bağımsız bölümde ev ve süs hayvanının beslenemeyeceğine ilişkin bir hükmün yer almasının, kat maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına aykırı olacaktır[140].

Bir başka görüş de hayvanların hukuki niteliğinden hareketle yönetim planında bağımsız bölüm içerisinde ev ve süs hayvanlarının beslenmesinin yasaklanamayacağını ortaya koymaktadır[141]. Hayvanların hukuki niteliği öğretide tartışma konusu edilmiştir. Bir görüş[142] hayvanların eşya niteliğinde olduğunu ileri sürerken diğer bir görüşe göre[143] ise hayvanlar eşya niteliğinden çıkarılmıştır. Ancak hukuk düzenimizde aksi yönde bir düzenlemeye yer verilmediği sürece hayvanlar bakımından eşyaya ilişkin hükümler uygulanacağı öğretide dile getirilmektedir[144]. Hayvanların hukuk düzenimizde eşya olarak kabul edildiği yönündeki ağırlıklı görüş esas alındığında bağımsız bölümde kedi köpek bulundurulamayacağı yönündeki

---

[137] Nart, **a.g.m.,** s. 154; Uçkan, **a.g.m.,** s. 2866.
[138] Gürpınar, **a.g.m.,** s. 203; Nart, **a.g.m.,** s. 154.
[139] Uçkan, **a.g.m.,** s. 2872.
[140] Nart, **a.g.m.,** s. 159.
[141] Gürpınar, **a.g.m.,** s. 203.
[142] Hayvanların eşya olduğu yönünde görüşler için bkz. Mehmet Ünal, Veysel Başpınar, **Şeklî Eşya Hukuku**, 9. baskı, Ankara, 2017, s. 25-27; Sirmen, **a.g.e.**, s. 7; İsmet Sungurbey, **Hayvan Hakları: Bir İnsanlık Kitabı,** İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1999, s. 136 (Hayvan Hakları); Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 4; Sanem Dursun Aksoy, **Eşya Kavramı,** İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 187.
[143] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 10; Şeref Ertaş, **Çevre Hukuku ve Hayvan Hakları Hukuku,** Ankara, İleri Kitap Evi, 2012, s. 32 (Çevre Hukuku); Emre Cumalıoğlu, "Medeni Hukukta Hayvan Hakları ve Hayvanlar Üzerindeki Hak", **DEÜHFD**, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C. 19, S. Özel, 2017, s. 575; hayvanların ne bir eşya ne de bir kişi olarak kabul edilemeyeceği, kendilerine özgü bir nitelikleri olduğu yönünde görüşler için bkz. O. Gökhan Antalya, Murat Topuz, **Eşya Hukuku**, Cilt IV/1, 3. Baskı, Ankara, Legal Yayınları, 2019, s. 67.
[144] Nart, **a.g.m.,** s. 142; Cumalıoğlu, **a.g.e.,** s. 577.

yönetim planında yer alan hüküm, buzdolabında hangi yiyeceklerin bulunabileceğine dair bir yönetim planı hükmü kadar anlamsız ve geçersiz olacaktır[145].

Kanaatimizce de; bağımsız bölümde kedi ve köpek gibi ev ve süs hayvanlarının beslenemeyeceği yönetim planı ile düzenlenebilecek bir husus değildir. Yönetim planında bu yönde bir hükme yer verilmesi kat malikinin bağımsız bölümden faydalanma ve yararlanma yetkisini kanuna aykırı bir şekilde kısıtlamak anlamına gelecektir. TMK m. 683 uyarınca *"bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir"*. Bu yönüyle kat maliki, kendi konutunda başkalarının haklarını çiğnemeden dilediği gibi yaşama hakkına sahiptir. Anayasa m. 13 uyarınca *"temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir"*. Anayasanın 35. maddesi ile de güvence altına alınan mülkiyet hakkı anacak kanun ile sınırlanabilir. Bu doğrultuda kat malikinin bağımsız bölüm üzerinde sahip olduğu bağımsız bölümü dilediği gibi kullanma ve faydalanma yetkisini güvence altına alan mülkiyet hakkının kanun niteliğinde olmadığı açık olan yönetim planı ile sınırlandırılması mümkün değildir.

B. Anagayrimenkulün Bakımı ve Korunmasına Özen Göstermek

1. Genel Kural

KMK m. 19/1 hükmüne göre; kat malikleri *"anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya"* mecburdurlar. Bu kurala riayet etmeyen kat maliki hakkında hakimin müdahalesi yoluyla müdahalenin men-i veya eski hale getirme talebinde bulunulabilir. Kat malikleri bütün ortak alanlar üzerinde paylı mülkiyet hükümlerine göre maliktirler (KMK m. 16/1). Her kat maliki, ortak alanlar üzerinde kullanım ve yararlanma hakkına sahiptir[146], ancak bu kullanım

[145] Gürpınar, **a.g.m.,** s. 203.
[146] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 298.

esnasında diğer kat maliklerinin kullanımını sınırlayıcı faaliyetlerden kaçınmak zorundadır[147]. Kat malikleri, ortak alanlar üzerinde tek başlarına onarım veya tadilat yapma hakkına sahip değildir[148].

KMK m. 19/2 uyarınca ortak alanlar üzerinde kural olarak tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı olmadıkça inşaat, onarım ve değişik renkte dış boya, badana ve değişiklik yapılamaz[149]. Beşte dörtlük rızanın kat malikleri kurulunda alınmasına gerek yoktur, kat maliklerinin ayrı ayrı yazılı izninin alınması yeterlidir[150]. Beşte dörtlük çoğunluk sağlanmadan binanın dış görüntüsünde değişiklik yapılmasına sebebiyet verilen hallerde hakimin müdahalesi yoluyla eski hale getirme talep edilebilir[151]. Bahsi geçen rıza yazılı olarak verilmelidir; diğer kat malikleri tarafından rıza verildiğinin tanık ile ispatı mümkün değildir[152].

Bu açıdan örneğin kat maliklerinin balkonu sabit camekan ile kapatarak bağımsız bölüme oda olarak dahil etme yetkileri yoktur[153]. Her ne kadar bağımsız bölüme ait balkonun şeffaf cam veya katlanır cam malzeme ile kapatılmasının, bina statiğini etkilemediği, sabit eser niteliğinde olmadığı ve çevre ile binanın dış görünüş estetiğine zarar vermediği sürece beşte dörtlük izin şartı aranmadan yapılabileceği düşünülebilir

---

[147] Tekinay, **a.g.e.**, s. 82.
[148] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 424.
[149] Bu yönde Yargıtay 1. HD, E. 2004/10776, K. 2004/11214, T. 14.10.2004 kararında; "*Bina önünün çit ile çevrilmesi ve yeşillendirilmesinin tüm kat maliklerinin yararına ve yararlanmalarına yönelik olduğundan bahisle ortak alana tecavüz niteliğinde olmadığına*" şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).
[150] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 307; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 171; Yargıtay HGK, E. 1971/5-166, K. 577, T. 30.6.1973 kararı (Tekinay, **a.g.e.**, s. 77, dpn. 17/c).
[151] Yargıtay 18. HD E. 2015/11082, K. 2016/7706, T. 12.5.2016 sayılı kararında *"Kat Mülkiyeti Kanununun 19.maddesinin 2. fıkrasına göre, anataşınmazın ortak yerlerinde projeye aykırı yapılacak tesis ve değişiklikler için tüm kat maliklerinin 4/5'inin onayı gerekmektedir. Dosyadaki bilgi ve belgelere göre, davaya konu ana taşınmazda 28 bağımsız bölüm bulunduğu, kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun onayı alınmadan yapılan balkon ile oda arası duvarın yıkılması ve balkonun plastik doğrama ile kapatıldığı, bağımsız bölümdeki değişikliklerin, yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda projeye aykırı yapıldığı da belirlendiğinden; projeye aykırılıkların kaldırılmak suretiyle bağımsız bölümün projeye uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçelerle davanın reddi doğru görülmemiştir"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı); Aynı yönde bkz. Yargıtay 5. HD, E. 1989/20384, K. 1990/12599, T. 16.4.1990 sayılı kararı (Kazancı).
[152] Sait Rezaki, Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk**, 1. Baskı, Ankara, Turhan Kitap Evi, 1999, s. 318.
[153] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 307

ise de kural olarak kat maliklerinin beşte dörtlük çoğunluğu sağlamadan bu yönde bir değişiklik yapma hakkı yoktur[154]. Bu yönde bir Yargıtay kararında[155]; bağımsız bölüm balkonunun, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan kapatılamayacağını ve balkon kapatılırken kullanılan malzemenin cam veya ışık geçiren saydam malzeme olmasının durumu değiştirmeyeceğine hükmedilmiştir.

Daha evvel kimi kat maliklerince bu yönde değişiklik yapılması sonrasında aynı şekilde balkonunu sabit camekan ile kapatıp kapalı balkon haline getiren kat maliki hakkında yapılan hakimin müdahalesi talebinin ise TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği gerekçesiyle reddedilmelidir[156].

2. İstisnalar

Kat malikleri her ne kadar bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı olmaksızın kural olarak anagayrimenkulün ortak yerlerinde değişiklik yapamaz ise de KMK m. 19/2 hükmü ile bu durum için bazı istisnalar öngörülmüştür.

---

[154] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 307.

[155] Yargıtay 18. HD, E. 2014/18099 K. 2015/5507 T. 9.4.2015 sayılı kararında ""*Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden, özellikle bilirkişi raporu içeriğinden; davalıya ait 48 numaralı bağımsız bölümün salon balkonunun ön ve sol yan cephesine açılır kapanır hareketli ve sürgülü cam ile kapatıldığı, yapılan imalatın tasdikli mimari projede gözükmediği ve fiili durumun projeye uymadığı anlaşılmaktadır. Bilirkişinin yerinde saptadığı sistem, Yargıtay uygulamalarında da kabul edildiği gibi sabit eser niteliğinde olup bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan yapılamayacağı gibi balkonu kapatma malzemesinin saydam (cam) ya da ışık geçirmeyen nitelikte olması veya tek parçadan ya da birkaç parçadan oluşması, bina statiğini etkilememesi, çevreye zarar vermemesi sonucu değiştirmez. Saptanan bu durum karşısında balkonun projeye aykırı olarak kapatılması nedeni ile eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, imalatın balkon içinde kaldığı, ortak alan içinde bulunmadığı, mimari olarak sitenin genel görünümü ve estetiğini bozmadığı, görüntü kirliliği yaratmadığı gibi anayapıya sabitleştirilmeksizin kolayla sökülüp takılabilir basit bir sisteme tabi olduğu gerekçeleri ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir*" şeklinde hüküm kurmuştur (Kazancı). Aynı yönde bkz. Yargıtay 20. HD, E. 2017/2288, K. 2018/7188, T. 7.11.2018 sayılı kararı (Kazancı).

[156] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 307. Aksi yönde Yargıtay 18. HD, E. 2015/6244, K. 2016/2299, T. 15.2.2016 kararında; *"Saptanan bu durum karşısında balkonun projeye aykırı olarak kapatılması nedeni ile eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, balkonun daire içine alınmak sureti ile kullanılmasının ruhsata tabi olmadığı, anataşınmazdaki kat maliklerinin %90'ının aynı yöntemle değişiklik yaptığı, değişikliğin diğer maliklere zarar vermediği ve anayapının statiğini tehlikeye maruz bırakacak nitelikte olmadığı gerekçeleri ile talebin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

a. Bağımsız Bölümün Bağlantı Yerlerinde Yapılacak Değişiklikler

KMK m. 19/2/son uyarınca *"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"*. Buna göre bağımsız bölümü yatay veya dikey olarak ayıran bölümler tek bir kişiye ait ise veya bu kişilerin ortak rızası sağlanır ise bu duvarların kaldırılması ve bağımsız bölümlerin birleştirilmesi veya başka türlü değişiklikler yapılması mümkündür. Bu hususta tüm kat maliklerinin rızası aranmayacaktır.

Kat maliki, iki bağımsız bölümün taban, tavan veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunduğu hallerde her iki bağımsız bölümün de maliki ise tüm kat maliklerinin beşte dörtlük rızasının temini sağlanmaksızın bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde dilediği değişikliği tek başına yapabilir[157]. Ancak kat maliki bu değişiklikleri yaparken *"anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz"* (KMK m. 19/2). Bu yönüyle kat maliki anayapının taşıyıcı nitelikteki kolon benzeri kısımlarına müdahalede bulunamaz. Bu yöndeki bir Yargıtay kararında[158]; yan yana bulunan üç adet dükkanının ara duvarlarının yıkarak birleştirilmesi hakkındaki müdahale talebine ilişkin davada kat malikinin bu eyleminin, anayapının taşıyıcı sistemlerine ve statiğine herhangi bir zarar verip vermediğinin araştırılması ve buna göre karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bunun yanında kat malikinin bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde yapacağı değişiklikler ortak alanlara el atma niteliği taşımamalı ve diğer kat maliklerinin ortak alanlardan faydalanma imkanını kısıtlayıcı nitelikte olmamalıdır. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[159]; anayapının statiğini olumsuz etkilememesi, anagayrimenkulün ortak yerlerinde bir değişiklik yaratmaması ve ortak alanlara el atma niteliğinde olmaması

---

[157] Tekinay, **a.g.e.**, s. 81.
[158] Yargıtay 18. HD, E. 2009/8454, K. 2010/1663, T. 09.02.2010 kararı (Kazancı).
[159] Yargıtay 18. HD, E. 3307, K. 4599, T. 1.6.2006 kararı (Germeç, **a.g.e.**, s. 472).

şartıyla kat malikinin kendisine ait iki bağımsız bölümü birleştirmesinde kanuna aykırılık bulunmadığına karar vermiştir.

b. Acil Onarım veya Değişiklik İhtiyacının Ortaya Çıktığı Haller

KMK m. 19/2-2 uyarınca *"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"*.

Anayapının taşıyıcı sistemleri ve statiği oluşan deprem, sel, heyelan gibi doğal afet benzeri sebepler ile zarar görebilmektedir. Bu zararın giderilmemesi halinde anayapının yıkılma ya da tahrip olması riski, kat maliklerinin ise can ve mal kaybına uğrama ihtimali belirmektedir. Bu gibi durumlarda onarımın tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayına bağlanması onarım işlemini geciktirecek ve bu nedenle kat malikleri açısından telafisi güç veya daha masraflı zararların meydana gelmesi söz konusu olacaktır. Bu nedenle kanun koyucu KMK m. 19/1 hükmüne istisna getirerek anayapının onarılmasının aciliyet oluşturduğu haller için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı olmaksızın, kat maliklerinin tek başlarına onarım ve güçlendirme yapmasına imkan tanımıştır[160]. Ortak yer veya tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin anlaşıldığı hallerde, kat maliki onarım işlemleri için yaptığı masrafları diğer kat maliklerine rücu edebilir[161].

Bu yöndeki bir Yargıtay kararında[162]; mimari projesine aykırı imal edilmiş olan ahşap çatıdan sızan su nedeniyle bağımsız bölümünde hasar meydana gelen kat malikinin, diğer tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı olmaksızın çatının

---

[160] Germeç, **a.g.e,** s. 366.
[161] Ayan, **a.g.e.,** s. 439.
[162] Yargıtay 18. HD, E. 2007/4909 K. 2007/4744 T. 24.5.2007 kararı (Kazancı).

onarımını yaptırıp sonrasında masraflarını diğer kat maliklerinden talep etmesi haklı bulunmuştur.

C. Zararın Giderilmesi

KMK m. 19/3 uyarıca *"Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur"*. Buna göre kat malikinin zarardan sorumlu olabilmesi, anagayrimenkulde veya başkasına ait bir bağımsız bölümde bir zararın meydana gelmiş olması[163] ve bu zararın kat malikinin kendi kusurundan kaynaklanması şartlarının birlikte gerçekleşmesine bağlıdır. Bu doğrultuda taşınma esnasında ortak alan duvarlarına zarar verilmesi, asansörün tahrip olması veya banyosundan alt kata su akıtması nedeniyle ortak alan duvarlarının veya başka bir bağımsız bölümün zarar görmesine sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler neden oldukları bu zararı gidermekle yükümlüdür[164].

Kat malikinin söz konusu zarara kasten sebebiyet vermesi ile ihmali nedeniyle zararın oluşması arasında fark yoktur[165]. Kat malikinin zarardan sorumluluğunun kusura bağlanmış olması TMK m. 730 ve devamı hükümlerinde düzenlenen taşınmaz malikinin sorumluluğunun ve TBK m. 69'da düzenlenen yapı malikinin sorumluluğunun kusur şartına bağlanmamış olmasına rağmen KMK m. 19/3 hükmü ile kat malikinin sorumluluğunun kusur şartına bağlanması öğretide eleştirilmiştir[166].

KMK m. 19/3 hükmünde belirtilen *"kusur"* tabiri, kat malikinin bağımsız bölümün sahibi olması dolayısıyla sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan bir sorumluluktan ziyade bir "haksız fiil sorumluluğuna" işaret etmektedir[167].

---

[163] KMK m. 19/3'te yer alan *"anagayrimenkulün veya bağımsız bölümün zarar uğraması"* tabiri malın ancak hasara uğrayabileceği, tahrip veya yok olabileceği bunun sonucu olarak da kat malikinin mal varlığının eksileceği ve zarara uğramış olacağı düşüncesiyle eleştirilmiştir. Bu yönde bkz. Tekinay, **a.g.e.**, s. 71; Karahasan, **C. 1**, s. 244.
[164] Ertaş, **Şerh,** s. 178; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 45-46.
[165] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 134.
[166] Ertaş, **Eşya,** s. 437.
[167] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 135.

1. Bağımsız Bölümün Zarar Görmesi Hali

Ortak yerlerin kullanımı dolayısıyla bir bağımsız bölümde oluşan hasarın giderilmesinden tüm kat malikleri sorumlu iken, salt bağımsız bölümün kullanımından kaynaklı olarak başka bir bağımsız bölümde oluşan hasarın giderilmesinden ise sadece ilgili bağımsız bölümün maliki olan kat maliki sorumlu tutulabilecektir[168]. Ortak yerlerin kullanımından kaynaklanan sebeplerle bir bağımsız bölümde hasar meydana gelmesi halinde, kat malikleri bu hasarın giderilmesinden arsa payları oranı ile sınırlı olacak şekilde sorumludur[169]. Yargıtay bir kararında[170]; bağımsız bölüme su sızmasının ortak alanda yer alan tesisatın proje ve uygulama hatasından kaynaklanması nedeniyle oluşan hasarın onarımı için gerekli giderlerin tüm kat maliklerinden önceden kararlaştırılmış olan genel giderlere katılma oranına göre paylaştırılmasına hükmetmiştir.

Bağımsız bölümde meydana gelen hasarın kat maliklerinden birinin kendi kusurundan kaynaklanması halinde ise bu hasarın giderilmesinden sadece ilgili kat maliki sorumlu tutulabilecektir. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[171]; ortak alanda yer alan su borularının kat maliklerinden biri tarafından kesilmesi nedeniyle bağımsız bölümü zarar gören kat malikinin tazminat talebini, kusuru bulunmayan kat malikleri yerine kusurlu kat malikine yöneltmesi gerektiğine hükmetmiştir. Benzer şekilde bağımsız bölümde meydana gelen hasar ortak alanın kullanımından değil de başka bir bağımsız bölümün kullanımından kaynaklanıyor ise bu durumda sadece hasara sebebiyet veren ilgili kat maliki sorumlu olacaktır[172]. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[173]; üst katta bulunan bağımsız bölümün su tesisatından kaynaklanan ve ortak su tesisatı ile ilgisi bulunmayan arıza nedeniyle alt katta bulunan kendisine ait

---

[168] Tekinay, **a.g.e.**, s. 74.
[169] Germeç, **a.g.e,** s. 372; Neslihan Yıldırım, "Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,** İstanbul, 2011, s. 59.
[170] Yargıtay 5. HD, E. 732, K. 1597, T. 20.2.1981 (Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 158).
[171] Yargıtay 20. HD, E. 2018/5613, K. 2019/2752, T. 18.4.2019 kararı (Kazancı).
[172] Germeç, **a.g.e,** s. 372.
[173] Yargıtay 20. HD E. 2017/3293, K. 2017/9496, T. 15.11.2017 kararı (Kazancı).

bağımsız bölüme su sızan kat malikinin bu zararından, üst katında oturan kat malikinin sorumlu olduğuna ve diğer kat maliklerinin herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığına karar verilmiştir.

2. Ortak Yerlerin Zarar Görmesi Hali

Bir kat malikinin anagayrimenkulün ortak yerlerinde bir zarara sebebiyet vermesi halinde tüm kat malikleri, bu hasarın giderilmesi için hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir. Anagayrimenkulün ortak yerlerine zarar veren kat malikine karşı diğer kat malikleri söz konusu zararın miktarının parasal olarak belirlenmesi mümkün ise bu miktarın tümü yerine ancak kendi arsa payları oranına düşen miktarının ödenmesi için hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir[174].

3. Üçüncü Kişilerin Zarar Görmesi Hali

Kat maliklerinin ortak alanların veya bağımsız bölümün kullanımı dolayısıyla kat maliki olmayan üçüncü kişilere verdikleri zarardan sorumluluğu ise TMK m. 730 ve devamında düzenlenen "taşınmaz malikinin sorumluluğu" ve TBK m. 69 ile düzenlenen *"yapı malikinin sorumluluğuna"* ilişkin hükümlere göre çözüme kavuşturulacaktır[175]. Kat maliklerinin ortak alanların veya bağımsız bölümün kullanımından kaynaklı olarak üçüncü kişilerin uğradığı zarardan sorumlulukları bir kusursuz sorumluluk halidir.

TBK'nın 69. maddesi[176] uyarınca yapı malikinin bakım eksikliğinden kaynaklı sebeplerle diğer kişilere verdiği zarardan sorumluluğu ve TMK m. 730[177] uyarınca

---

[174] Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 49.
[175] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 138.
[176] Madde metni *"Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır"* şeklindedir.
[177] Madde metni *"Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir. Hâkim, yerel âdete uygun ve*

taşınmaz malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak kabul edilmiştir. Bu durumda bağımsız bölümün veya ortak alanların kullanımından kaynaklanan sebeplerle zarara uğrayan kat maliki veya üçüncü kişiler KMK m. 19/3'e dayanabileceği gibi bunun yerine TBK m. 69'a veya TMK m. 730'a da dayanabilir. KMK m. 19/3'e dayanılarak ileri sürülen taleplerde davalının kusurunun ispatı gerekirken, bir kusursuz sorumluluk halini düzenleyen TBK m. 69'a veya TMK m. 730'a dayanılarak ileri sürülen taleplerde kusur ispatı gerekmeyecektir[178].

D. Ortak Giderlere Katılma

KMK m. 20 uyarınca kat malikleri ve bağımsız bölümden faydalanan kimseler; *"kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında"* katılmakla yükümlüdürler. Kat malikinin ortak giderlere katılma borcu tapu kaydında malik olarak göründüğü tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[179]; kat malikinin KMK m. 20'de belirtilen genel giderlere katılma borcunun tapu sicilinde malik olarak göründüğü tarihten itibaren işlemeye başlayacağını, kat malikinin bağımsız bölümü kullanmaması veya kiraya vermemesinin bir önemi olmadığına hükmetmiştir.

KMK m. 20'de yer alan *"başka türlü anlaşma olmadıkça"* lafzından hareketle ortak giderlere katılma ile ilgili olarak kat maliklerinden birine veya daha fazlasına yönetim planına eklenecek bir hüküm ile tamamen veya kısmen muafiyet tanınabilecektir[180]. Örneğin zemin katta ikamet eden kat malikinin, asansör bakım ve

---

kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir" şeklindedir.

[178] Tekinay, **a.g.e.**, s. 72-74.

[179] Yargıtay 18. HD E. 2010/11429 K. 2010/15920 T. 09.02.2010 kararı (Kazancı).

[180] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 47; bu yönde Yargıtay 18. HD, E. 2013/2413, K. 2013/3073, T. 5.3.2013 kararında; *"Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20. maddesi gereğince kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerini koruma, güçlendirme ve onarım giderleriyle ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları*

onarım masrafına katılmaması yönetim planı ile kararlaştırılabilir; ancak bu yönde alınmış bir karar olmaksızın zemin katta ikamet eden kat malikinin, asansörden yararlanmadığını öne sürerek asansör bakım giderlerine iştirak etmekten kaçınması mümkün değildir[181].

Ortak yerlerden faydalanmayı kolaylaştıracak faydalı yenilik ve ilavelerin yapılması halinde giderler, yapılan yeniliklerden faydalananlar arasında faydalanma oranına göre ödenir (KMK m. 42/3). Kat malikleri ve bağımsız bölümden faydalanan kimseler bu giderlere ortak yerlerden faydalanma haklarından vazgeçtikleri veya bu yerlerden faydalanmadıkları gerekçesiyle iştirak etmekten imtina edemezler (KMK m. 20). Ancak yapılan faydalı yenilik anagayrimenkulün tüm kat maliklerinin mutlaka kullanması gereken yerlerinde bulunmuyorsa ve kat maliklerine göre lüks nitelikte ise bu yeniliklerden faydalanmak istemeyen kat maliki yapılan giderlere katılmak zorunda değildir (KMK m. 43/1). Örneğin sonradan yapılmak istenen tenis kortu, yüzme havuzu, asansör, hidrofor, sıcak su tesisatı gibi faydalı değişikliklere katılmak istemeyen kat maliki, bu yeniliklerin lüks sayılıp sayılamayacağına göre giderlere katılmayabilecektir[182]. Hangi giderlerin lüks sayılacağı kanunda açıkça belirtilmemiştir. Kanaatimizce bir kat maliki yapılmak istenen faydalı değişikliğe katılmak istemediği takdirde bu değişikliğin KMK m. 43/1 kapsamında lüks gider niteliğinde olup olmadığının belirlenmesi için de hakimin müdahalesi yoluna başvurabilecektir.

Ortak giderlere katılma oranına ilişkin kanun hükümleri emredici nitelikte olmadığından kat malikleri alacakları karar ile giderlere katılmaya ilişkin arsa payı oranına göre veya eşit olarak katılma dışında başka bir usulü öngörebilirler[183]. Kat

---

oranında katılmakla yükümlüdürler. Buna göre, kat maliklerince ortak giderlere katılımın yasadaki düzenlemeden farklı şekilde kararlaştırılabilmesi mümkündür. Kat malikleri kurulu kararıyla belirlenen aidatların yönetim planına uygun olmadığını düşünen kat malikleri, Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmüne göre alınan kararların iptali için dava açma hakkına sahiptir" şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

[181] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 308; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 192.

[182] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 678; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 312; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 93.

[183] Tekinay, **a.g.e.**, s.67; ayrıca bu yönde Yargıtay 18. HD, E. 2012/9381, K. 2012/11154, T. 15.10.2012 kararında; "*Kat Mülkiyeti Yasasının 20. maddesinde, kat maliklerinden her birinin aralarında başka*

malikleri, ortak giderlere katılma oranını kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin sözleşmede veya yönetim planında belirleyebileceği gibi kat malikleri kurulunda da bu yönde karar alabilirler[184].

Yönetim planında, ortak giderlere katılma oranı için arsa payı oranı ve eşit katılım dışında bağımsız bölümün metrekaresine göre katılım gibi başkaca bir katılma oranı öngörülebilir[185]. Yönetim planında belirtilen katılma oranının değiştirilmesi için KMK m. 28/3 uyarınca tüm kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu sağlanarak karar alınması şarttır.

Ortak giderlere katılma oranına ilişkin olarak, kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin sözleşmede veya yönetim planında bir hüküm yer almıyor ve katılma oranı ilk defa kat malikleri kurulunca alınacak karar ile belirlenecek ise kurul kararı, toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğu ile değil oybirliği ile alınmalıdır[186]. Zira kanun lafzında anlaşmadan bahsedilmiş olmakla bu şartın gerçekleştiği ancak oy birliğinin sağlanması ile mümkün olacaktır.

Katılma oranının düzenlenmesine veya değiştirilmesine ilişkin yönetim planı hükmünün veya kat malikleri kurulu kararının hakkaniyete aykırı olduğunu düşünen kat maliki hakimin müdahalesi yoluna başvurabilir[187].

Kat malikinin veya bağımsız bölümden faydalanan kimsenin ortak giderlere katılma borcuna aykırı hareket etmesi halinde kat maliklerine cebri icra yoluna başvurma imkanı tanınmıştır. Ayrıca gider ve avans payının tamamını[188] ödemeyen

---

türlü anlaşma olmadıkça ortak giderlere ne oranda katılacaklarını düzenlemiş olup, buna göre kat maliklerinin ortak giderleri kat malikleri kurulu toplantısında belirleyebilecekleri gibi yönetim planıyla da giderlerin paylaşım şekli belirlenebilir, aksi halde Kat Mülkiyeti Yasasının 20. maddesi hükümleri uygulanır" şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

[184] Germeç, **a.g.e,** s. 517.

[185] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 662; Ertaş, **Eşya,** s. 438; Gönül Çeliker, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2012, s. 24; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 27.

[186] Germeç, **a.g.e,** s. 518.

[187] Tekinay, **a.g.e.**, s. 67; Ertaş, **Eşya,** s. 438; Germeç, **a.g.e,** s. 519; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 33.

[188] Madde metninde yer alan *"tamamı"* ibaresi; kısmi ödeme yapılması halinde gecikme tazminatı istenemeyeceği şeklinde bir anlama sebebiyet verebilecek şekilde kullanılmış olması dolayısıyla eleştirilmiştir. Bu yönde bkz. Tekinay, **a.g.e.**, s. 72.

kat malikinden ayda yüzde beş oranında gecikme tazminatı alınması öngörülmüştür (KMK m. 20/2/son). Ortak giderlere katılmayan kat maliki hakkında hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecek olsa da çoğunlukla bu giderlerin tahsili için öncelikle KMK m. 20 uyarınca icra takibine başvurulmaktadır. Ortak gidere katılma borcuna aykırı hareket edenler hakkında KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi talebinde bulunulmuş ise bu defa hakimin verdiği ortak giderlere katılma yönündeki karara rağmen gerekli ödemeyi yapmayan kat maliki hakkında KMK m. 33/son kapsamında idari para cezası da verilebilecektir[189].

Kat malikinden tahsil edilemeyen ortak giderlerden bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler KMK m. 22 uyarınca müteselsilen sorumlu olduğundan ödenmemiş olan ortak gider ve avans ödemeleri bu kişilerden de tahsil edilebilecektir[190]. Ortak giderlere iştirak eden kiracı veya bağımsız bölümden faydalanan kimse sorumlu olmadığı dönemler için ödemek zorunda kaldığı ortak giderleri kiradan mahsup edebilecektir[191]. Kiracının ortak giderlerden sorumluluğu KMK m. 22/1 uyarınca ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.

Ortak giderlerin ödenmemesi sebebiyle iki takvim yılı içerisinde üç defa icra takibi veya dava takibi yapılmasına sebebiyet verilmesi halinde KMK m. 25/3-a uyarınca kat maliki mülkiyeti devre zorlanabilecektir.

Bunun yanında anagayrimenkulün kat malikleri kurulunca belirlenen değer üzerinden sigorta ettirilmesi halinde her kat maliki sigorta bedeline arsa payı oranında iştirak etmekle yükümlüdür (KMK m. 21/2)[192]. Kat maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümü ve eklentilerini kendi nam ve hesaplarına sigorta ettirmeleri halinde ise sigorta bedeli münhasıran kendilerine ait olacaktır (KMK m. 21/son). Anagayrimenkulün tümüyle yıkılması veya harap olması nedeniyle sigorta şirketinden

---

[189] Ortak giderlere iştirak etme borcuna aykırı hareket edilmesi halinde ortak gider borcunun hakimin müdahalesi yoluyla tespit edilmesi sonrasında tapu kaydına ipotek tesis edilebilecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 48.
[190] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 309.
[191] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 47.
[192] Yargıtay 20. HD, E. 2017/163, K. 2017/998, T. 9.2.2017 kararı (Kazancı).

alınan sigorta bedeli de aksine bir anlaşma olmadıkça kat maliklerine arsa payı oranında pay edilecektir[193].

E. Müsaade Mecburiyeti

KMK m. 23/1 uyarınca *"Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar"*. Bahsi geçen müsaade mecburiyeti, bağımsız bölümün yanı sıra eklentiler ve ortak alanlarda meydana gelen hasarların onarımı için de söz konusu olacaktır[194]. Örneğin çatı katına çıkılması için son katta bulunan bağımsız bölümün içinden geçilmesi gerekiyor ise kat maliki bu geçişe izin vermek zorundadır. Yargıtay bu konudaki bir kararında; sadece son katta bulunan bağımsız bölümden geçilerek girilebilen çatı kata çıkılıp su deposunu tamir etmek isteyen kat malikine bu bağımsız bölümün sahibi tarafından izin verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir[195].

Kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan kimselerin bu kapsamda müsaade mecburiyeti bulunsa da bağımsız bölüme yapılacak işlemin mahiyeti imkan verdiği ölçüde kat maliki veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimse, işlemin kendisi için en uygun bir zamanda yapılmasını talep edebilir[196]. Aynı doğrultuda KMK m. 23/2 kapsamında bağımsız bölümün kısmen harap olması halinde, içinden geçilmesi gereken sağlam kalan bağımsız bölümün kat maliki, yeniden inşa işlemlerinin kendisi için uygun bir zamanda yapılmasını ve imkan dahilinde kendisi için en az hasar meydana getirecek usuller ile yapılmasını isteyebilir.

---

[193] Aksoyoğlu, Gülcü, **a.g.e.**, s. 10.
[194] Tekinay, **a.g.e.**, s. 87.
[195] Yargıtay 18. HD, E. 2007/4207, K. 2007/4398, T. 17.5.2007 kararı (Kazancı).
[196] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 43.

Yapılacak işlem dolayısıyla kat malikinin ve bağımsız bölümden faydalanan kimselerin müsaade mecburiyetinin bulunup bulunmadığı, müsaade mecburiyetinin olduğu durumlarda kat malikinin veya bağımsız bölümden faydalanan kimselerin müsaade edeceği zamanın belirlenmesi ve yapılacak işlemde kendisine en az zarar verecek usulün tespiti konusunda taraflar arasında ortaya çıkan ihtilaflar KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi talebi ile çözümlenecektir.

KMK m. 23/3 uyarınca bağımsız bölüme verilen zararı lehine müsaade verilen kat maliki derhal gidermekle yükümlüdür. Yargıtay bu konudaki bir kararında bağımsız bölümüne girilecek kat malikinin peşinen uğrayacağı zararın ödenmesi talebini reddetmiş ve zararın giderimi için ancak bir miktar avans niteliğindeki paranın bloke edilmesine karar verilebileceğine hükmetmiştir[197]. Zararın miktarının önceden belirlenebildiği durumlarda önceden gerekli ödemenin yapılmaması halinde kat maliki ve bağımsız bölümden faydalanan kimseler bağımsız bölümüne girilmesine müsaade etmekten kaçınabilecektir[198]. Kanaatimizce de uğranılacak zararın miktarı önceden belirlenebiliyor ise müsaade mecburiyetinde olan kat maliki bu zararın peşinen depo edilmesini isteyebilecektir. Madde metninde yer alan *"derhal"* ibaresi oluşan zararın gecikmeksizin giderilmesi gerektiği anlamında kullanılmıştır. Dolayısıyla müsaade mecburiyeti bulunan kat maliki, uğradığı zararın derhal giderileceğinden emin olmak hak ve yetkisine sahip kabul edilmelidir.

F. Yasak İşler

KMK'nın 24. maddesinde ayrıntısı ile yer verildiği üzere tapu kaydında mesken veya işyeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerin "hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler" için kullanılması kanunla yasaklanmıştır. KMK m. 24 hükmü ile kat maliklerinin bunun aksi yönde alacağı kararlar da hükümsüz sayılmıştır[199]. Ancak dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu sınırlamanın dışında tutulmuştur. Kullanım amacı

[197] Yargıtay 18. HD, E. 2005/8181, K. 2005/10981, T. 12.12.2005 kararı (Kazancı).
[198] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 44-45.
[199] Rezaki, Germeç, **a.g.e.**, s. 577.

emredici şekilde men edilen müesseseler, sınırlı olarak sayılmamış olup, madde metninde kullanılan *"gibi"* sözcüğü ile benzer nitelikteki kullanımlar da bu kapsama alınmıştır[200]. Örneğin mesken niteliğindeki bağımsız bölümün "ecza laboratuvarı" olarak kullanılması men edildiğinden, "kimya laboratuvarı" veya "patlayıcı madde imalathanesi" olarak kullanılması da mümkün değildir[201].

Kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planı ile men edilmedikçe[202] mesken niteliğindeki bağımsız bölümün klinik veya poliklinik niteliğinde olmayan tıp doktoru, diş doktoru muayenehanesi, avukatlık ofisi veya büro olarak kullanılması ise mümkündür[203]. Yönetim planında bağımsız bölümlerin sadece mesken olarak kullanılabileceği şeklinde bir hüküm bulunması halinde bağımsız bölümün tıp doktoru veya diş doktoru muayenehanesi olarak kullanılması mümkün değildir[204]. Ancak 3568 sayılı "Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda aksi yönde bir düzenlemeye yer verilmiştir. Mali Müşavirlik Kanunu 45/6 uyarınca *"23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz"*.

---

[200] Germeç, **a.g.e.**, s. 535.
[201] Germeç, **a.g.e.**, s. 535.
[202] Yargıtay HGK, E. 2010/18-617, K. 2010/637, T. 08.12.2010 kararı (Kazancı).
[203] Mehmet Şengül, "Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler Ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma Ve Yararlanma Hakkı", **TBBD**, S 137, 2018, s. 345 (Yararlanma Hakkı); Sirmen, **a.g.e.**, s. 518; bu yönde Yargıtay HGK, E. 2011/18-176, K. 2011/318, T. 18.5.2011 kararı (Kazancı).
[204] Yargıtay 18. HD, E. 2002/3194, K. 2002/3523, T. 2.4.2002 kararında; *"Anataşınmaza ilişkin yönetim planının 2. maddesinde açıkça "daireler sadece mesken olarak kullanılır" hükmüne yer verilmiştir. Bu hüküm, -mahkeme kararına dayanak yapılan bilirkişi raporunda yazılı görüşün aksine- kütükte mesken olan bağımsız bölümlerde muayenehane açılmasını da yasaklayıcı niteliktedir. O halde mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak davanın kabulü ile kütükte mesken olarak gösterilen dava konusu bağımsız bölümün dişçi muayenehanesi olarak kullanılmasına son verilmesi ve davalılara tanınacak süre içerisinde eski hale getirilmediği takdirde davalı kiracının buradan tahliyesi yolunda hüküm kurulması gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

KMK'nın 24/2. maddesi uyarınca da tapu kaydında mesken olarak kayıtlı yerlerin *"sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı"* olarak kullanımına da kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karar ile müsaade edilmiştir[205]. Mesken niteliğinde olmayan ve tapuda işyeri olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin KMK m. 24/2'de belirtilen yerlerden biri olarak kullanılması için kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç yoktur. Aynı şekilde tapuda işyeri niteliğinde kayıtlı olan bağımsız bölümün mesken olarak kullanılmasında da sakınca yoktur[206].

Kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden kira ilişkisi ile veya başka bir surette sürekli olarak faydalananlardan birinin bağımsız bölümü açılması yasak işyerlerinden biri olarak (KMK m. 24/1) veya kat maliklerinin oy birliği ile karar alması gerekmesine rağmen bu yönde bir karar olmadan KMK m. 24/2'de belirtilen yerlerden biri olarak kullanması halinde hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir.

---

[205] Yargıtay HGK, E. 2012/18-834, K. 2013/308, T. 6.3.2013 kararında; "*Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinin ikinci fıkrası gereğince tapuda mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılabilmesi için tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekir"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı). Aynı yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2014/2911, K. 2014/4793, T. 17.3.2014 kararı (Kazancı).

[206] Yargıtay HGK, E. 1973/5445, K. 1976/856, T. 10.11.1973 kararı (Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 310, dpn. 362).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HAKİMİN MÜDAHALESİ TALEBİ

I. MÜDAHALE TALEBİNİN ŞARTLARI

A. Kat Mülkiyetinin Kurulmuş Olması

KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi talebinde bulunabilmek için anagayrimenkulde kat mülkiyeti rejiminin kurulmuş olması gerekir. Bu nedenle hakimin müdahalesi talebiyle açılan davalarda öncelikle tapu kaydının temini ile anagayrimenkulde kat mülkiyetine geçilmiş olduğunun tespiti gerekir[207]. Müdahale talebine konu yapıda kat mülkiyeti kurulmamış olup da müşterek mülkiyetle malik olma durumu mevcut ise bu halde uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu değil de genel nitelikteki kanunlar uygulanacağından KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini talep etme imkanı bulunmamaktadır[208].

KMK m. 1/1 uyarınca *"Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayri-menkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir"*. Anagayrimenkulün tümü kat mülkiyetine çevrilmeden taşınmazın bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesis edilemez (KMK m. 10/1). Tamamlanmamış yapılarda kat mülkiyetinin kurulması mümkün değildir[209]. Ancak henüz tamamlanmamış yapı üzerinde kat irtifakı kurulması mümkündür (KMK m. 14). Kat irtifakı bu yönüyle kat mülkiyetine geçisin bir basamağı olarak kabul edilmektedir[210].

---

[207] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 10.
[208] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 10.
[209] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 20.
[210] Genç Arıdemir, **a.g.e.,** s. 209.

Kat mülkiyeti KMK m. 13/1 ve 14/3 uyarınca *"iradi olarak", "kat irtifakına dayalı olarak"* veya kat mülkiyeti kurulmaya elverişli gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davasında mirasçılardan veya ortak maliklerden birinin istemi üzerine *"mahkeme kararı ile"* kurulabilir.

1. İradi Olarak

Kat mülkiyeti *"resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar" (KMK m. 10/1)* ve *"Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur"* (KMK m. 11/1). Anagayrimenkulün malikleri tarafından yapılan başvuru üzerine tapu memuru tarafından düzenlenecek resmi senedin tapu kaydına tescili ile kat mülkiyeti iradi olarak kurulabilir (KMK m. 13). Görüleceği üzere kat mülkiyetinin iradi olarak kurulması resmi şekle tabidir, bu şekil de kuruluş sözleşmesinin tapu memurunca düzenlenmesidir[211]. Taşınmaz malikleri KMK m. 12'de belirtilen şartları sağlayan mimari proje, yapı kullanma izni ve yönetim planı ile tapu memuruna kat mülkiyetinin kurulması için başvurur (KMK m. 12/1).

Tapu memuru başvuru üzerine, istemde bulunanların başvurmakta yetkili olduklarını anladıktan sonra kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi sözleşmeyi düzenler (KMK m. 13/1). Sözleşme düzenlenince anagayrimenkulün kayıtlı olduğu tapu kütüğü sayfasına *"Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir"* yazılır ve sayfa kapatılır. Bu işlemden sonra her bir bağımsız bölüm için ayrı bir tapu kütüğü sayfası açılır ve anagayrimenkulün kayıtlı olduğu sayfa numarası da belirtilerek tescil işlemi yapılır (KMK m.13/2). Bu tescil işlemi ile kat mülkiyeti iradi olarak kurulmuş sayılır[212]. Kat mülkiyeti kurulduktan sonra tescil edilen bağımsız bölümler ayrı birer taşınmaz niteliği kazanmış olur[213].

3194 sayılı İmar Kanunu geçici madde 16 ile bu konuda özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. İmar Kanunu geçici madde 16/5 uyarınca *"Yapı ruhsatı alıp da yapı*

---

[211] Sirmen, **a.g.e.,** s. 451; Ertaş, **Eşya,** s. 437; Ayan, **a.g.e,** s. 461; Erman, **a.g.e.,** s. 138.
[212] Arat, **a.g.e.,** s. 41.
[213] Erman, **a.g.e.,** s. 139; Sirmen, **a.g.e.,** s. 453.

kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir". Bu itibarla yapı kullanma izni alınmamış olsa da yapı ruhsatı alınmış olan ve yapı kayıt belgesi bulunan yapılarda maliklerinin tamamının muvafakati ile iradi olarak kat mülkiyeti tesis edilmesi mümkündür.

2. Kat İrtifakına Dayalı Olarak

KMK m. 14/3 uyarınca *"Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır"*. Yetkili idarenin KMK m. 12'de belirtilen belgeler ile birlikte kat irtifakının tesciline ilişkin resmi senedi, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren altmış gün içerisinde ilgili tapu müdürlüğüne göndermesi ile kat mülkiyeti re'sen kurulmuş olur. Yapı kullanma izni verecek yetkili idare, belediye sınırları içerisinde belediyeler, belediye sınırları dışında valiliklerdir[214]. Kat irtifakına dayalı olarak re'sen tescil için yapının tamamlanmış olması ve taşınmazda kat irtifakının kurulmuş olması gerekir.

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

[214] 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi uyarınca "*İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır"*.

geçilir". İlave olarak KMK m.3/3/son uyarınca kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemi *"arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir"*. Bu durumda şüphesiz kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş yetkili idare tarafından re'sen yapılabileceği gibi, kat irtifakına sahip ortaklardan birinin talebi ile de yapılabilir[215].

3. Mahkeme Kararı İle

KMK m. 10/6 uyarınca *"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. maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir"*. Buna göre kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulabilmesi için bazı şartların varlığı gereklidir[216].

Bunlardan ilki taşınmaz, üzerinde kat mülkiyeti kurulabilmesi için kanunun öngördüğü şartları taşımalıdır. KMK m. 1 uyarınca yapı tamamlanmış olmalı, bağımsız bölümlerin her biri ayrı ayrı ve başlı başına kullanıma elverişli olmalıdır. Bunun yanında KMK m. 50[217] uyarınca da yapının tümü betonarme olmalıdır. KMK m. 10/6 atfı ile KMK m. 12 uyarınca kat mülkiyeti kurulacak yapının yapı kullanım izin belgesinin de alınmış olması gerekir[218].

Bir diğer şart; ortaklığın giderilmesi davasında davacı veya davalı olarak yer alan mirasçılardan veya ortaklardan birinin, taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin ortaklara paylaştırılması yoluyla ortaklığın giderilmesini talep etmesidir[219]. Zira ortaklığın giderilmesi davası açılmış olması tek başına, kat

---

[215] Arat, **a.g.e.,** s. 43.
[216] Sirmen, **a.g.e.,** s. 453-454; Erman, **a.g.e.,** s. 140; Nevzat Odyakmaz, **Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları**, İstanbul, Yasa Yayınları, İstanbul, 1979, s. 38 (Kat Mülkiyeti Sorunları).
[217] Madde metni *"Tümü kârgir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz"* şeklindedir.
[218] Erman, **a.g.e.,** s. 140; Sirmen, **a.g.e.,** s. 454.
[219] Ertaş, **Eşya,** s. 440; Sirmen, **a.g.e.,** s. 453; Erman, **a.g.e.,** s. 140; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Sorunları,** s. 38.

mülkiyetinin kurulması yoluyla paylaşmanın istendiği anlamına gelmez[220]. Ortaklığın giderilmesi davasının davanın taraflarından birinin aynen taksim talebinde bulunması halinde de mahkemenin kat mülkiyetinin kurulması ile bağımsız bölümlerin paylaştırılmasına karar vermesi mümkündür[221]. Ortaklığın giderilmesi davası taşınmazın paraya çevrilmesi yoluyla giderilmesi talebiyle açılmış olsa da davanın tarafları taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmasını talep edebilecektir[222].

Ortaklığın giderilmesi davası sonucunda kat mülkiyetinin kurulması ile birlikte verilecek paylaştırma kararında iştirak halinde malik olanlar haricinde her ortağa bir bağımsız bölüm düşmelidir[223]. Kat mülkiyetinin kurulması ile birlikte oluşan bağımsız bölüm sayısı paydaşlardan az ise bu durumda mahkeme kat mülkiyetinin kurulmasına karar veremeyecektir[224].

İlave olarak KMK m. 10/6 uyarınca KMK m. 12'de belirtilen yazılı belgelerin tamamının dava dosyasında yer alması gereklidir[225]. Belirtilen belgelerde eksiklik bulunması halinde mahkeme kat mülkiyetinin kurulmasına karar veremeyecek ve ortaklığı satış suretiyle giderilmesine hükmedecektir[226].

Mahkeme kararı ile kat mülkiyetinin kurulması sonucunda oluşan bağımsız bölümlerin paydaşlara tahsisinde arsa payı oranı gözetilecektir. KMK m. 10/6 hükmünde "*paylar denkleştirilmek suretiyle"* denilerek bu duruma işaret edilmiştir[227]. Kat mülkiyetinin kurulması ile oluşacak bağımsız bölümlerin konum, bulundukları

---

[220] Arat, **a.g.e.,** s. 42.
[221] Ertaş, **Eşya,** s. 440.
[222] Ayan, **a.g.e.,** s. 464; Ertaş, **Eşya,** s. 440.
[223] Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Sorunları,** s. 38; Arat, **a.g.e.,** s. 42. Sirmen, **a.g.e.,** s. 453-454; Ertaş, **Eşya,** s. 441.
[224] Ertaş, **Eşya,** s. 441; Sirmen, **a.g.e.,** s. 453-454; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Sorunları,** s. 38; bir görüşe göre ortaklığın giderilmesi davasına bakan mahkeme, oluşacak bağımsız bölüm sayısının paydaş sayısından az olması halinde paydaşlardan biri veya bir kaçı kendisine bağımsız bölüm tahsis edilmesi yerine kendilerine isabet eden bedelinin ödenmesini talep ederse ve geri kalan paydaşlar için yeterli sayıda bağımsız bölüm var ise bu durumda kat mülkiyetinin kurulmasına karar verebilecektir. Bu durumda kendisine bağımsız bölüm tahsis edilen paydaşların, bedel ödenmesini talep eden diğer paydaşlara hisseleri oranında ödeme yapmalarına da karar verilecektir. Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Ayan, **a.g.e.,** s. 465.
[225] Sirmen, **a.g.e.,** s. 454. Ertaş, **Eşya,** s. 440.
[226] Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Sorunları,** s. 38.
[227] Erman, **a.g.e.,** s. 140; Ertaş, **Eşya,** s. 440; Sirmen, **a.g.e.,** s. 454.

kat, büyüklük, cins ve sair sebeplerle değerleri birbirinden farklı olacaktır. Bu durumda mahkeme her bir bağımsız bölüme bilirkişi vasıtasıyla ortaklığın giderilmesine karar vermeden evvel değer biçtirecek ve arsa payı yüksek olan paydaşlara daha değerli bağımsız bölümlerin özgülenmesine karar verecektir[228]. Paydaşlar arasında bir fiilen taksim durumu söz konusu ise mahkeme tarafından paylaştırma yapılırken bu durum göz önüne alınacaktır[229].

4. İstisna

Hakimin müdahalesi talebinin ancak kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu yapılarda istenebilmesinin bir istisnası, kat irtifakı kurulmuş yapılarda söz konusudur. Kanundan kaynaklanan bu istisnanın çıkış noktası olan KMK m. 17/son uyarınca kat irtifakı kurulmuş olan yapı, tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlamış ise anagayrimenkulün yönetimine ilişkin hususlarda kat mülkiyeti hükümleri uygulanacaktır. Dolayısıyla kat mülkiyeti kurulmamış olsa dahi tamamlanmış ve üçte ikisi kullanılan yapılarda ortaya çıkan ihtilaflar bakımından hakimin müdahalesi talep edilebilecektir.

Yargıtay bu yöndeki bir kararında[230]; fiilen tamamlanmış bir yapının bağımsız bölümlerinin üçte ikisinin kullanıma başlanmış olması halinde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağına, bu nedenle ortak gider ve avansa tüm kat maliklerinin katılmasının zorunlu olduğuna, yapının iskanının alınmamış olmasının dahi bu sonucu değiştirmeyeceğine ve kat maliklerinin bağımsız bölümü fiilen kullanmadıkları veya kendilerine henüz teslim edilmediği şeklindeki savunmalarının yerinde olmadığına hükmetmiştir.

---

[228] Erman, **a.g.e.,** s. 140; Ertaş, **Eşya,** s. 440; Sirmen, **a.g.e.,** s. 454.
[229] Germeç, **a.g.e,** s. 171.
[230] Yargıtay 18. HD, E. 2001/2212, K. 2001/2577, T. 20.3.2001 kararı (Kazancı).

B. Kat Malikleri Kurulu Kararları Hakkında Müdahale Talebinin Şartları

Kat malikleri kurulu kararları hakkında hangi şartlarda iptal talebinde bulunulabileceği KMK m. 33 hükmünden anlaşılmaktadır. Buna göre müdahale talebinin ilk şartı, kat malikleri kurulunca alınmış olan bir karar bulunmasıdır[231]. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununda, kat malikleri kurulunda karar alınmadan alınabilecek kararlar bu kuralın bir istisnası olarak sayılabilir. Örneğin KMK m. 19/2 uyarınca *"anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya"* yaptırılması için tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması yeterli görülmüştür. Bu durumda kat malikleri, kat malikleri kurulu toplanmaksızın tanzim edecekleri bir tutanak ile bu yönde karar alabilirler[232].

Her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanununda özel bir düzenleme yer almasa da, yönetici veya yönetim kurulu kararlarına karşı hakimin müdahalesi talebiyle dava açılması mümkündür. Bu yönde bir Yargıtay kararında[233]; yönetici tarafından alınan kararlar hakkında kat maliklerinin hakimin müdahalesi talebinde bulanabileceği açıkça belirtilmektedir.

Kat malikleri kurulu kararının iptali talebinde bulunacak kat malikinin, kat malikinin kurul toplantısına katılmamış olması veya katılmış olmakla birlikte karar hakkında aykırı oy kullanmış olması gerekmektedir[234]. Kat malikleri kurulu toplantısına katılıp da oylama öncesinde herhangi bir nedenle toplantıdan ayrılan kat

---

[231] Mahir Ersin Germeç, "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası", **THD,** C. 9, S. 100, s. 203.
[232] Ahmet Nar, "Kat Malikleri Kurulu", **EBYÜHFD**, C. 22, S. 1-2, 2018, s. 175.
[233] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2670, K. 2018/7377, T. 14.11.2018 kararı; benzer yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 1992/4179, K. 1992/5244, T. 5.6.1992 kararı (Kazancı); Aksi yönde Yargıtay 20 HD, E. 2017/4879, K. 2017/5859, T. 20.06.2017 kararı (Sinerji).
[234] Bu yönde Yargıtay 18. HD, E. 2014/16228, K. 2015/12775, T. 16.9.2015 kararında; *"Davacının sadece "itirazı kaydı şartı ile" şerhi ile toplantı tutanağını imzaladığı, alınan kararların yok hükmünde veya mutlak butlanla geçersiz olmadığı anlaşıldığına göre yukarda anılan yasa maddelerine göre alınan kararlara aykırı oy kullanmayıp alınan kararlara karşı itiraz sebeplerini açıkça belirtmeksizin imzalayan davacının dava açma hakkı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

malikinin, dava hakkının bulunduğu yönünde görüşler[235] ve Yargıtay kararı[236] bulunmaktadır.

14.11.2007 tarihinde 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik öncesinde *"karara razı olmayan"* kat maliklerine dava açma hakkı tanınmış iken değişiklik sonrasında; toplantıya katılan veya katılmayan şeklinde ikili bir ayrım yapılmış ve toplantıya katılanların ancak karar hakkında *"aykırı oy kullanmış olması"* şartı ile iptal talebinde bulunabilmesi öngörülmüştür[237]. Buna göre kat malikleri kurulu toplantısına katılan ve hakimin müdahalesini talep edecek olan kat maliki, alınan karara karşı olumsuz oy kullanmış olmalıdır. İstisnai olarak; müdahale talebine konu edilen kurul kararı hakkında olumlu oy kullanan kat malikleri dahi, kararın emredici hukuk kurallarına aykırı olması halinde iptal isteminde bulunabilir[238]. Örneğin alınan kararın niteliğine göre Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin düzenlemeler emredici nitelikte olduğundan bu hususlara aykırılık halinde karar lehine oy kullanmış olan kat malikleri dahi söz konusu kararın iptalini talep edebilecektir[239]. Benzer şekilde emredici hukuk kurallarına aykırı olan kat malikleri kurulu kararına karşı toplantıya katılıp olumlu oy kullanan kat malikinin de dava açma hakkı bulunmaktadır[240].

Kat malikleri kuruluna iştirak edip, alınan karara aykırı oy verenler, bu aykırılığın sebebini belirterek tutanağı imzalamalıdır (KMK m. 32)[241]. Yargıtay bu konudaki bir kararında[242]; toplantıya katılmakla birlikte muhalefet şerhinde bulunmayan kat malikinin dava hakkının olmadığına hükmetmiştir. Buradan hareketle toplantıya katılıp olumsuz oy kullanmasına rağmen, olumsuz oy kullanma sebeplerini

---

[235] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 702; Germeç, **a.g.e.**, s. 818; Pulak, **a.g.e.**, s. 490.
[236] Yargıtay 18. HD, E. 2010/10225, K. 2010/15226, T. 29.11.2010 kararı (Pulak, **a.g.e.**, s. 503).
[237] Sağlam, **a.g.m.**, s. 1367; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 310; Pulak, **a.g.e.**, s. 478.
[238] Ertaş, **Şerh**, s. 449-450; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 699; Ayan, **a.g.e.**, s. 469; Tekinay, **a.g.e.**, s. 105.
[239] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 143.
[240] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.,** s. 702; Ertaş, **Eşya,** s. 464-465; Ayan, **a.g.e.**, s. 527; Sağlam, **a.g.m.**, s. 1367.
[241] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2354, K. 2018/8279, T. 17.12.2018 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/2224, K. 2018/5450, T. 10.9.2018 kararı (Kazancı).
[242] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2804, K. 2017/10438, T. 12.12.2017 kararı; benzer yönde bkz. Yargıtay 20. HD, E. 2019/5102, K. 2020/793, T. 17.2.2020 kararı (Kazancı).

karar defterine şerh edip imzalamayan kat maliki, karar hakkında iptal talebinde bulunamayacaktır. Aksi yönde öğretide yer alan bir görüşe[243] göre; aykırı oy kullandığını belirtmekle yetinip, muhalefet nedenini belirtmemiş olan kat malikinin de, karar hakkında dava açma hakkı vardır.

Kanaatimizce; KMK m. 32 hükmü ile açıkça düzenlenen bu konuda kanun lafzı hilafına bir sonuca ulaşmak uygun olmayacaktır. Dolayısıyla karara iştirak etmeyen kat maliki, bunun sebebini de muhalefet şerhi olarak belirtmelidir. Görüşümüze göre; karara iştirak etmeyen kat maliki hakimin müdahalesi talebinde, muhalefet şerhinde belirttiği sebeplerle de bağlı olmayacaktır.

C. Borç ve Yükümlülüklerine Aykırı Hareket Edenler Hakkında Müdahale Talebinin Şartları

KMK m. 33/1/son cümle uyarınca kat maliklerinden birinin veya onun katından kira akdine veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalananların; borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle menfaatleri zedelenenlere hakimin müdahalesini talep etme imkanı tanınmıştır. Madde metninden hareketle borç ve yükümlülüğe aykırılık nedeniyle bir menfaatin zedelenmesi müdahale talebi için gereklidir[244].

Kanuni düzenlemede, bağımsız bölümden kat maliki yerine istifade eden kişinin bu kullanımının hangi sebebe dayandığı önemsenmemektedir. Bu yönüyle borç ve yükümlülüğü ihlal edenin, kira ilişkisi ile veya başka bir sebeple ve hatta bağımsız bölümü kat malikinin rızası olmaksızın işgal suretiyle kullanması halinde dahi, bu kimsenin sebebiyet verdiği zarar nedeniyle müdahale talebinde bulunulabilecektir[245].

---

[243] Pulak, **a.g.e.**, s. 479; Aksu, **a.g.e., s**. 48.
[244] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 135.
[245] Pulak, **a.g.e.**, s. 482-483.

D. Hakimin Müdahalesi Öncesinde Kat Malikleri Kuruluna Başvuru

KMK m. 33'te hakimin müdahalesi talebinde bulunmadan evvel kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiği yönünde açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide; müdahale talebi öncesinde kat malikleri kuruluna başvurunun zorunlu olup olmadığı tartışmalıdır.

Bir görüşe göre[246]; KMK m. 33 hükmü ile kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıkların bir an evvel çözülmesi amacı güdüldüğünden hareketle her kat maliki, kat malikleri kuruluna başvurmadan doğrudan hakimin müdahalesi talebiyle davacı olabilecektir. Buna göre, kat malikleri kuruluna başvurulması örneğin borç ve yükümlülüğe aykırılığı gidermeye yarar sağlamayacaktır. Bu nedenle hakimin müdahalesi talebi öncesinde kat malikleri kuruluna başvurulmasının şart koşulması uygun değildir.

Bu konudaki bir diğer görüşe göre[247] ise, kat malikinin yönetim ile ilgili uyuşmazlıklar bakımından dava öncesinde kat malikleri kuruluna başvurması, her uyuşmazlığın mahkemeye götürülmesinin getireceği iş yükünün engellenmesi ve işin mümkün olan en kısa zamanda çözülmesine hizmet edecektir. Bu görüşe göre anagayrimenkulün kullanımı ve yönetiminden kaynaklanan uyuşmazlıklarda hakimin müdahalesi talep edilmeden önce kat malikleri kuruluna başvurulmalı, müracaat edilen hususta kat malikleri kurulunun aleyhe karar vermesi halinde hakimin müdahalesi talep edilmelidir[248]. İhtiyaç duyulan bir kararın alınmaması halinde, hakimin müdahalesi talebinde bulunmadan evvel kat malikleri kuruluna başvurmak zorunludur[249].

---

[246] Ali Arcak, Celal Erdoğan, **Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması**, 1. Baskı, Ankara, Halk Evleri Matbaası, 1976, s. 566-567; Yargıtay HGK, E. 1972/1247, K. 1973/863, T. 17.11.1973 Kararı (Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 38).
[247] Germeç, **a.g.e.**, s. 751; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 379.
[248] Özgür Biryan, **Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri**, 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 72; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 100.
[249] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 17.

Kanaatimizce; borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket eden bir kat maliki hakkında kat malikleri kuruluna başvurulmasının pratik bir faydası bulunmadığı gibi bu başvuru ihtilafın çözümünün gecikmesine de sebep olacaktır. Kat malikleri kurulunun borç ve yükümlülüğüne aykırı hareket eden hakkında alacağı kararın da bir anlamı ve önemi yoktur. Zira söz konusu borç ve yükümlülük Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiş olmakla zaten kat malikinin buna uygun hareket etmesi gerekmektedir. Kat malikleri kurulunun bu konuda yeniden bir karar almasının bir farkı ve önemi bulunmamaktadır. Söz konusu borç ve yükümlülüğe aykırılık ancak hakimin müdahalesi talebinde bulunulması ile sona erdirilebilecektir. Dolayısıyla görüşümüze göre; borç ve yükümlülüğüne aykırı hareket eden hakkında doğrudan hakimin müdahalesi talebinde bulunulabilecektir. Kat malikleri kurulu kararları hakkında da benzer şekilde kat maliki, doğrudan hakimin müdahalesi talebinde bulunabilmelidir.

1. Başvuru Gereken Haller

Ortak yerler ile eklentilerin ve bağımsız bölümlerin kullanımından kaynaklanan uyuşmazlıklarda hakimin müdahalesini talep etmeden önce kat malikleri kuruluna başvuru zorunluluğu sadece uyuşmazlığın özelliğine göre kat malikleri kurulunun bir çözüm ve düzen getirmesinin söz konusu olacağı haller için öngörülmüştür[250]. Özellikle alınması istenilen bir karar veya anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlarda yapılması istenilen bir düzenleme için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması gerekir.

Gider avansı ve aidat miktarının belirlenmesi, anagayrimenkulün bakımı ve onarımı için gerekli tedbirlerin alınması gibi hususlarda hakimin müdahalesi yoluna gidilmeden evvel kat malikleri kuruluna başvurulması şarttır. Örneğin ortak yerlerin kullanılmasından kaynaklanan uyuşmazlıklarda kat malikleri kuruluna başvurulmadan

[250] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 101.

hakimin müdahalesi talep edilemeyecektir[251]. Benzer şekilde sitenin ortak havuzunun kullanımına ilişkin olarak bir kat maliki veya kat malikleri yönetim kurulu ile anlaşmazlığa düşen kat maliki öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmalı, buradan bir netice alamaz ise hakimin müdahalesi yoluna gitmelidir[252].

Yönetim planında değişiklik yapılması için doğrudan dava açılamayacak, önce kat malikleri kuruluna başvuruda bulunulacak, değişiklik talebinin reddedilmesi halinde verilen ret kararına karşı hakimin müdahalesi istenebilecektir[253].

2. Başvurunun Gerekmediği Haller

Kat Mülkiyeti Kanununun amacı uyuşmazlığı sürüncemede bırakmadan derhal çözülmesi olduğundan, genel kural uyuşmazlık hakkında kat malikleri kuruluna başvurulmadan doğrudan hakimin müdahalesi talebinde bulunulabilmesidir[254]. Kanunda düzenlenen bir hakkın kullanılması ile ilgili olan uyuşmazlıklarda doğrudan hakimin müdahalesi talep edilebilecektir[255]. Dolayısıyla kat maliklerinden veya bağımsız bölümden sürekli surette yararlananlardan birinin ortak yerleri kendi kullanımı için kapatması, bağımsız bölümü ahlaka ve adaba aykırı amaçlarla kullanması veya tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün amacına uygun kullanılmasının sağlanması hakkında, kat malikleri kuruluna başvurulmadan doğrudan KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi talep edilebilecektir[256].

Kat malikleri kurulunca alınan karara iştirak etmeyen kat malikinin söz konusu karar hakkında yeniden kurula başvurmasına ihtiyaç yoktur, doğrudan hakimin müdahalesi talebinde bulunabilir. Yönetici tarafından alınan kararların iptali istemi

---

[251] Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 70; bu yönde Yargıtay 20. HD, E. 2017/3826, K. 2017/6664, T. 21.9.2017 kararı (Kazancı).
[252] Yargıtay 18. HD, E. 2007/8115, K. 2008/288, T. 24.01.2008 kararı (Pulak, **a.g.e.**, s. 505).
[253] Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 154.
[254] Duygun Yarsuvat, Erdener Yurtcan, **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 1. Baskı, İstanbul, Sermet Yayınevi, 1975, s. 81.
[255] Germeç, **a.g.e.**, s. 751; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 101.
[256] Yargıtay 18. HD, E. 2008/11233, K. 2009/2477, T. 12.03.2009 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 555); Şengül, **Yararlanma Hakkı**, s. 345; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 101; Tekinay, **a.g.e.**, s. 94; Germeç**, a.g.e.,** s. 751.

için ise hakimin müdahalesi talebinden önce söz konusu karar hakkında kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiği öğretide[257] ve yargı kararlarında[258] belirtilmektedir. Yargıtay bu konudaki bir kararında[259]; yönetici tarafından alınan kararlar için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması, burada bir sonuç alınamaması halinde hakimin müdahalesi talebinde bulunulabileceğine hükmetmiştir.

Mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerden birinin KMK m. 24 hükmüne aykırı olarak kullanılması halinde her kat maliki, kat malikleri kuruluna başvurmadan doğrudan hakimin müdahalesini talep edebilecektir.

Bunun yanında özellikle acil ve gecikmesinde sakınca bulunan hallerde, kat maliklerine başvurunun yaratacağı gecikme nedeniyle kat malikinin zarar görme ihtimali gözetilerek doğrudan hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir[260]. Örneğin, bir bağımsız bölümde veya anagayrimenkulde oluşan bir zararın onarımı için bağımsız bölüme girilmesine müsaade mecburiyetine aykırı şekilde izin vermeyen kat maliki hakkında doğrudan hakimin müdahalesi talep edilebilecektir[261]. KMK m. 23'te düzenlenen müsaade mecburiyetine aykırı hareket edilmiş olması halinde kat malikleri kuruluna başvurmakta bir fayda ve zaruret bulunmaması da doğrudan hakimin müdahalesinin talep edilmesi için bir başka gerekçedir[262].

II. DAVA AÇMA SÜRESİ

A. Kat Malikleri Kurulu Kararları Hakkında

Kat malikleri kurulunca anagayrimenkulün yönetimine ilişkin olarak alınmış olan kararların Kat Mülkiyeti Kanununa, yönetim planına veya hakkaniyete aykırı olduğundan bahisle kat maliklerine, sulh hukuk mahkemesi nezdinde iptal davası açma

---

[257] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 142.
[258] Yargıtay 18. HD, E. 2016/678, K. 2016/8149, T. 18.5.2016 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2014/15528, K. 2015/4160, T. 23.03.2015 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2013/20361, K. 2014/1055, T. 23.01.2014 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2013/12659, K. 2013/13701, T. 21.10.2013 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2012/3300, K. 2012/5060, T. 7.5.2012 kararı (Kazancı).
[259] Yargıtay 18. HD, E. 2015/12622, K. 2016/10116, T. 27.6.2016 kararı (Kazancı).
[260] Germeç, **a.g.e.**, s. 751.
[261] Germeç, **a.g.e.**, s. 751.
[262] Ali Arcak, **Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 2.Baskı, Ankara, Seçkin Kitapevi, 1988, s. 922.

imkanı tanınmıştır[263]. KMK m. 33/f. 1 hükmünde açılacak olan iptal davasında hak düşürücü süre öngörülmüş, alınan kararın yok veya mutlak butlanla hükümsüz olması halinde ise süre koşulunun aranmayacağı düzenlenmiştir.

1. İptal Davası Açma Süresi

Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 sayılı kanun ile yapılan 14.11.2007 tarihli değişiklik öncesinde, kat malikleri kurulu kararlarının iptali için herhangi bir süre koşulu öngörülmemiştir[264]. Dolayısıyla 14.11.2007 tarihi öncesinde alınmış olan kat malikleri kurulu kararları hakkında hakimin müdahalesi talebi yönünden herhangi bir süre koşulu bulunmamaktadır[265]. Bu nedenle 14.11.2007 tarihinden evvel alınmış olan kat malikleri kurulu kararları hakkında süre koşulu aranmadan dava açılabilecektir[266].

5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik sonrası dönemde yani 14.11.2007 tarihinden sonra alınmış olan kat malikleri kurulu kararları bakımından, KMK m. 33 hükmünde iptal davası açacak kat maliki açısından toplantıya katılmış olan ve olmayan şeklinde ikili bir ayrım öngörülmüştür. Buna göre kat malikleri kurulu kararları;

- Kat maliki, kat malikleri kurulu toplantısına katılmış ve aleyhe oy kullanmış ise toplantı tarihinden itibaren bir ay içerisinde[267],

---

[263] Ertaş, **Şerh**, s. 449; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 698; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 16; Germeç, **a.g.e.** s. 855; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 105; Seba Özmen, Hafize Kır, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi**, 1. Baskı, İstanbul, Seba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010, s. 96; Yıldırım, **a.g.e.,** s. 37.

[264] Yargıtay 18. HD, E. 2011/8000, K. 2011/12079, T. 28.11.2011 kararında; *"15.2.2002 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptali davası açılması için bu kararın alındığı tarihte yürürlükte bulunan Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinde herhangi bir hak düşürücü süre öngörülmediği, 14.11.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5711 Sayılı Yasayla değişik 33. maddesinde iptal davası açılması için bir aylık hak düşürücü süre yönünden düzenleme yapıldığı göz ardı edilerek, 14.11.2007 tarihinden önce yapılmış kat malikleri kurulu toplantısında alınan kararlar yönünden de bir aylık hak düşürücü süre içinde açılmadığından söz edilerek davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir"* şeklinde hüküm kurulmuştur. (Kazancı). Aynı doğrultuda bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2010/10486, K. 2010/15811, T. 09.12.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 550).

[265] Yargıtay 18. HD, E. 2010/12296, K. 2011/160, T. 17.01.2011 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 541); Yargıtay 18. HD, E. 2011/290, K. 2011/3776, T. 22.03.2011 kararı (Kazancı)

[266] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531; Pulak, **a.g.e.**, s. 487.

[267] Yargıtay 18. HD, E. 2011/11536, K. 2012/860, T. 31.01.2012 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 539).

- Kat maliki, toplantıya katılmamış ise kararı öğrendiği tarihten itibaren bir ay[268] ve toplantı tarihinden itibaren altı ay içerisinde hakimin müdahalesi talebinde bulunmalıdır[269].

Belirtilen süreler hak düşürücü süre niteliğindedir[270]. Bu nedenle bu süreler geçtikten sonra iptal talebiyle açılan davanın reddi gerekecektir. Davanın belirtilen hak düşürücü süre içerisinde açılıp açılmadığı mahkemece re'sen incelenmeli ve süresinde açılmadığı saptanan davanın reddine karar verilmelidir.

Kat malikleri kurulu toplanmaksızın imza kağıdı gezdirilmek suretiyle alınan bir karara katılmayan kat malikinin, bir aylık dava açma süresinin başlaması için kararın içeriğini biliyor olması yeterli değildir. Kat malikinin aynı zamanda yeterli çoğunlukla kararın alındığından haberdar edilmesi gerekmektedir[271]. Bağımsız bölümü devralan kat malikinin önceki kat maliki döneminde alınmış olan ve dava açma süresi geçmiş olan kat malikleri kararları bakımından itiraz ve dava hakkı bulunmamaktadır[272].

2. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kararlar İçin Süre

KMK m. 33/f. 1 hükmü ile kat malikleri kurulunca alınmış olan yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar hakkında yukarıda belirtilen hak düşürücü sürenin aranmayacağı belirtilmektedir. Yok veya mutlak butlanla hükümsüzlük hali süre ile bağlı olmaksızın her zaman ileri sürülebilir[273]. Kat Mülkiyeti Kanununda hangi kararların yok veya mutlak butlanla hükümsüz kabul edileceği yönünde bir yasal düzenleme bulunmamaktadır[274].

---

[268] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2935, K. 2018/3302, T. 02.05.2018 kararı (Pulak, **a.g.e.**, s. 487).
[269] Yargıtay 18. HD, E. 2010/11844, K. 2010/16004, T. 13.12.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 544).
[270] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 89; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 102; Germeç, **a.g.e.**, s. 902; Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 221; Aksu, **a.g.e., s**. 51.
[271] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 101-102.
[272] Pulak, **a.g.e.**, s. 480.
[273] Yargıtay 18. HD, E. 2013/1588, K. 2013/3311, T. 7.3.2013 kararı (Kazancı).
[274] Şengül, **Toplu Yapı,** s. 583; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 19; Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 148.

a. Yokluk ve Butlan

Hukuki işlem içerik bakımından kanuna uygun olsa da, hukuki işlemin ortaya çıkışında bazı hukuka aykırılıklar mevcut olabilir. Öngörülen kurucu unsurlarından biri veya birkaçı eksik olan hukuki işlemin hukuk hayatında hiç var olmadığı, söz konusu işlemin yok hükmünde olduğu kabul edilir[275]. Yok hükmünde bir hukuki işlem hiç yapılmamış sayılır. TBK m. 1 uyarınca *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur".* Bu durumda birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanının bulunmaması halinde sözleşme hiç var olmamış sayılır ve yok hükmündedir[276].

Batıl sayılan işlemler için TMK'da[277] *"mutlak butlan"*, TBK'da[278] *"kesin hükümsüzlük"*, TTK'da[279] ise *"butlan"* ve *"batıl"* tabiri tercih edilmiştir. *"hükümsüzlük"* ve *"geçersizlik"* tabirlerinin de *"butlan"* yerine kullanılması mümkün ise de bu iki ifade "butlan" ve "batıl" tabirlerine göre daha geniş anlama sahiptir[280]. Dar anlamda *"hükümsüzlük"* veya *"geçersizlik"* ifadesi içerisinde butlanın yanı sıra askıda hükümsüzlük ve iptal edilebilirlik gibi diğer hükümsüzlük hallerini de

---

[275] Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 68; M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 8. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 177; Aksu, **a.g.e.,** s. 48.

[276] Oğuzman, Öz, **a.g.e.,** s. 137; Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** C. 1, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 578-579.

[277] Butlan tabiri; TMK m. 145'te *"Aşağıdaki hâllerde evlenme mutlak butlanla batıldır"*, şeklinde, TMK m. 83/2'te *"Genel kurul kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlar saklıdır"* şeklinde kullanılmıştır.

[278] Kesin hükümsüzlük tabiri; TBK m. 27'de *"Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür"* şeklinde, TBK m. 115'te *"Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür"* şeklinde kullanılmıştır.

[279] Butlan tabiri; TTK m. 449'da *"Genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir"* şeklinde kullanılırken, TTK m. 380'de *"Borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşma kesin olarak Paylarının iktisap edilmesi amacıyla, şirketin başka bir kişiyle yaptığı, konusu avans, ödünç veya teminat verilmesi olan hukuki işlemler batıldır"* şeklinde kullanılmıştır.

[280] TTK m. 447 gerekçesinde bu durum *"Öğretide genel kurul kararlarının "hükümsüzlüğü"'nden ve "geçersizliği"'nden söz edilmektedir. Tasarıda Borçlar Kanunu ile uyum amacıyla "butlan" ve "bâtıl" terimleri tercih edilmiştir. Hükümsüzlük ve geçersizlik terimleri doğru ancak daha geniş terimlerdir"* şeklinde ifade edilmektedir.

barındırmaktadır[281]. Bu nedenle öğretide ağırlıklı olarak *"butlan"* tabiri yerine *"kesin hükümsüzlük"* ifadesi kullanılmaktadır[282]. Biz de zaman zaman *"butlan"* ve *"kesin hükümsüzlük"* ifadelerini birbiri yerine kullanacağız.

TMK m. 145 ve devamı maddeleri ile düzenlenen *"evlilik engellerine"* ilişkin hükümlerde *"mutlak"* ve *"nispi"* hallerini ayırt etmek amacıyla butlan tabiri yerine *"mutlak butlan"* ve *"nispi butlan"* şeklinde bir ayrım yapıldığı görülmektedir[283]. Kat Mülkiyeti Kanununda *"nispi butlanla"* hükümsüzlük hallerinden bahsedilmemiş olmasından hareketle KMK m. 33 metninde genel manada *"butlan"* tabiri yerine *"mutlak butlan"* tabirinin kullanılması eleştirilmiştir[284].

Öğretide de *"butlan"* için çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. Bir tanıma göre; kurucu unsurları mevcut olsa da geçerlilik şartlarını taşımayan işlemler batıl olmakla kesin hükümsüzdür[285]. Başka bir tanıma göre; baştan itibaren kendisine bağlanan hukuki sonuçları doğurmayan ve geçerli hale gelmesi, sahip olduğu belli sakatlık halleri nedeniyle mümkün olmayan işlemler kesin hükümsüzdür[286]. Kanunun öngördüğü bir takım koşulları taşımaması dolayısıyla baştan itibaren hüküm ifade etmeyen, var olduğu kabul edilse de geçersizliği herhangi bir süre sınırına bağlı olmaksızın ileri sürülebilen işlemler kesin hükümsüz kabul edilecektir.

Yokluk ve kesin hükümsüzlük halleri sonuçları bakımından birbirlerine oldukça benzerlik göstermektedir. Hukuki işlemin yokluk ve kesin hükümsüzlük halleri sebepleri açısından birbirinden ayrışmaktadır. Kesin hükümsüzlük hukuki işlemin geçerlilik şartlarında bir eksiklikten kaynaklanmakta iken yokluk hukuki işlemin

---

[281] Safa Reisoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi İkinci Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011, s. 142 (Borçlar Hukuku); Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınevi, 2012, s. 298 (Borçlar Hukuku).
[282] Oğuzman, Öz, **a.g.e.,** s. 137; Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18. Baskı Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2014, s. 90.
[283] Pulak, **a.g.e.**, s. 480.
[283] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 91.
[284] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 91; Sağlam, **a.g.m.**, s. 1367.
[285] Oğuzman, Öz, **a.g.e.,** s. 137.
[286] Reisoğlu, **Borçlar Hukuku,** s. 143; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, Atilla Altop, **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 375.

kuruluş şartlarındaki eksikliğin bir sonucudur[287]. Yalnızca hukuka uygun bir şekilde kurulmuş kararların kesin hükümsüzlüğünden bahsetmek mümkün olacaktır.

b. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kat Malikleri Kurulu Kararları

(1) Yok Hükmünde Kat Maliki Kurulu Kararları

Kat malikleri kurulu kararı alınırken kurucu unsur olan iradenin, kanunun aradığı şekle uygun olmaması, alınan kararın yok hükmünde olduğu anlamına gelecektir[288]. Bu doğrultuda kat malikleri kurulunda karar yeter sayısının sağlanamaması, alınan kararda irade unsurunun eksikliği sonucunu doğuracaktır[289]. Dolayısıyla karar yeter sayısı sağlanmadan alınan kararlar yokluk yaptırımına tabidir[290]. Örneğin KMK m. 45 gereği "*Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri*" ile ilgili kararların bütün kat maliklerinin oy birliği ile alınması gerekirken bu koşula uyulmadan alınmış olan kararlar yok hükmündedir.

Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü karar yeter sayısına uyulmadan alınan kararın yok hükmünde mi sayılacağı yoksa mutlak butlanla hükümsüz kabul edileceği konusunda birbiri ile çelişkili Yargıtay kararları bulunmaktadır. Yargıtay bir kararında[291]; yönetim planının değişikliği için gerekli beşte dörtlük çoğunluk sağlanmadan alınan kararın yok hükmünde sayılacağına hükmetmiştir. Benzer şekilde başka bir Yargıtay kararında[292]; mesken niteliğindeki bağımsız bölümün cins

---

[287] Eren, **Borçlar Hukuku,** s. 298.
[288] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 92; Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 148.
[289] Yavuz, **a.g.e.**, s. 12.
[290] **Yıldırım**, **a.g.e.**, s. 109; Arpacı, **Yönetim**, s. 174; Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 148; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 20; Ayyıldız, **a.g.e.**, s. 697.
[291] Yargıtay 18. HD, E. 2015/4800, K. 2015/18113, T. 9.12.2015 kararı (Kazancı).
[292] Yargıtay 20. HD, E. 2019/5099, K. 2020/795, T. 17.2.2020 kararı Kazancı).

değişikliği için kat maliklerinin beşte dördünün onayı ile yönetim planında yaptığı değişikliğin, bu kararın KMK m. 24/2 uyarınca oy birliği alınması gerektiğinden bahisle yok hükmünde olduğuna hükmetmiştir.

Aksi yöndeki bir Yargıtay kararında[293]; anagayrimenkulün yıkılıp yeniden yapılmasına dair alınan kararının ancak oy birliği ile alınabileceği, oy çokluğu ile alınmış bu yöndeki kat malikleri kurulu kararının mutlak butlanla hükümsüz sayılmasına hükmedilmiştir. Yargıtay bu yöndeki başka bir kararında[294] ise; yönetim planının değiştirilmesi için gerekli olan beşte dörtlük karar yeter sayısı sağlanmadan alınan kat malikleri kurulu kararının mutlak butlanla hükümsüz olduğuna hükmetmiştir. Benzer şekilde bir Yargıtay kararında[295]; anagayrimenkulde yer alan ortak alanın oy birliği sağlanmaksızın bir kat malikine özgülenmesi halinde alınan kararın kesin hükümsüz olduğuna hükmedilmiştir.

Kanaatimizce; alınan kararın Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü karar yeter sayısına uyulmadan alınmış olması, söz konusu kararda kanunun öngördüğü irade unsurunun eksik olduğu anlamına geleceğinden bu şekilde alınan kat malikleri kurulu kararının yok hükmünde sayılması gerekmektedir.

Yöneticinin seçimine ilişkin kararın, karar yeter sayısına uyulmadan alınmış olması halinde yok hükmünde sayılıp sayılmayacağı ve bu kararlar hakkında KMK m. 33'te yer alan süre koşulunun aranıp aranmayacağı ile ilgili Yargıtay uygulaması çelişkilidir. Yargıtay bir kararında[296]; anataşınmazdaki yönetimin sürekliliği esas olduğu gerekçesiyle yönetici ve denetici seçimine dair kararlar iptal edilinceye kadar geçerli olduğuna, bu nedenle yok hükmünde sayılamayacaklarına ve yönetici veya denetçi seçimine dair kararın KMK m. 33'te öngörülen süreler içinde açılması gerektiğine hükmetmiştir.

---

[293] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3178, K. 2018/7601, T. 27.11.2018 kararı (Kazancı).
[294] Yargıtay 18. HD, E. 2015/7135, K. 2016/3137, T. 24.2.2016 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2018/5405, K. 2018/7152, T. 7.11.2018 kararı (Kazancı).
[295] Yargıtay 20. HD, E. 2019/4235, K. 2019/7317, T. 10.12.2019 kararı (Kazancı).
[296] Yargıtay 20. HD, E. 2018/549, K. 2018/3482, T. 7.5.2018 kararı (Kazancı).

Aksi yöndeki bir Yargıtay kararında[297]; karar yeter sayısına ulaşılmadan alınan kararın yok hükmünde olduğu ve bu nedenle yönetici veya denetçi seçimine dair karar alınırken karar yeter sayısına ulaşılmadan karar alınması halinde alınan bu kararın iptali talebinin süre sınırına tabi olmadığına hükmedilmiştir.

Kanaatimizce; alınan kararın yok hükmünde olması hukuk alanında hiç var olmadığı anlamı taşıdığından, karar yeter sayısına ulaşılmadan yapılan yönetici seçimi baştan itibaren geçersiz sayılmalıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda, yönetici veya denetçi seçimine ilişkin kararların iptal edilinceye değin geçerli olduğuna dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple görüşümüze göre; yönetici veya denetçinin aldığı kararların, yerine getirdiği işlemlerin sonuçları bakımından oluşacak ihtilafların önüne geçmek adına yönetici veya denetçi seçimine dair de olsa karar yeter sayısına ulaşılmadan alınan kararlar, irade unsurunun sağlanamaması nedeniyle yok hükmündedir.

Kat malikleri kurulunun toplanma şekli ve çağrı usulüne uyulmaksızın toplanması ve adi yazılı bir şekilde karar alması halinde de alınan kararların yok hükmünde olacağı kabul edilir[298]. Benzer şekilde kat malikleri kanuna uygun bir şekilde toplanmış ve karar yeter sayısına uymuş olsalar da bu kararlarını yazılı hale getirerek imzalamadıkları sürece alınan kararlar yok hükmündedir. Zira KMK m. 32/4 uyarınca[299] kat malikleri kurulu karalarının noter mührü ile tasdikli bir deftere yazılması ve toplantıda bulunan kat maliklerince imzalanması zorunludur. Dolayısıyla kat maliklerinin sözlü olarak alacakları kararlar hukuk hayatında hiç var olmamış kabul edilecektir.

---

[297] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3602, K. 2018/5946, T. 25.9.2018 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/1965, K. 2017/6116, T. 3.7.2017 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/934, K. 2018/146, T. 16.1.2018 kararı (Kazancı).

[298] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 93.

[299] Madde metni *"Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar"* şeklindedir.

(2) Mutlak Butlanla Hükümsüz Kat Malikleri Kurulu Kararları

Kat malikleri kurulunca alınan kararın maddi kurucu unsurları tam olmakla birlikte geçerli hukuki koşulları taşımaması halinde bu karar kesin hükümsüzdür[300]. Hangi hallerde alınan kararın kesin hükümsüz sayılması kanunda tahdidi olarak belirtilmemiştir. Bu konuda KMK m. 9 atfı ile uygulama imkanı bulan Türk Borçlar Kanunu hükümleri yol gösterici olacaktır. TBK m. 27 uyarınca *"Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüzdür"*.

Bu noktadan hareketle, kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil eden veya hukuki işlemi, konusunun ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olması veya imkansız olması nedeniyle sakatlayan tüm sebepler alınan kat malikleri kurulu kararları kesin hükümsüzdür. Örneğin; ortak alanlar ile bağımsız bölümlerden yararlanma hakkını, Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen *"dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle"* ayrım yapma yasağı veya eşitlik ilkesine aykırı olarak kısıtlayan veya engelleyen kat malikleri kurulu kararları kesin hükümsüzdür. Benzer şekilde kat maliklerinin bağımsız bölüm veya ortak alanlar üzerindeki mülkiyet hakkını kanunda yer almayan sebeplerle engelleyen, kısıtlayan veya kat maliklerinin kişilik haklarına zarar veren kat malikleri kurulu kararları kesin hükümsüzdür[301].

Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü toplantı yeter sayısına ulaşılmadan yapılan toplantılarda alınan kararlar kesin hükümsüzlük yaptırımına tabidir[302]. Bunun yanında kat malikleri kurulunun aldığı kararların kanunun emredici hükümlerine veya ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olması veya konusunun imkansız olması da mutlak butlanla hükümsüzlük sonucunu doğuracaktır[303]. Kat malikleri kurulunda

---

[300] Aksu, **a.g.e., s**. 48; Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 177; Eren, **Borçlar Hukuku**, s. 334; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 90; Hatemi, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 81; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 375.
[301] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 93.
[302] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 20.
[303] Arpacı, **Yönetim**, s. 172; Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 92; Germeç, **a.g.e.**, s. 855; Yıldırım, **a.g.e.**, s. 109; Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 142.

KMK m. 24'e aykırı olarak mesken niteliğindeki bağımsız bölümün *"hastane, dispanser veya ecza laboratuvarı"* şeklinde kullanılmasına karar verilmesi halinde, alınan bu karar kanunun emredici nitelikteki hükmüne aykırı olduğundan mutlak butlan ile hükümsüz kabul edilecektir[304]. Yargıtay bu konuda bir kararında[305]; bağımsız bölümlerin öğrencilere kiraya verilmemesi yönünde alınan kat malikleri kurulu kararının mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte olduğundan hareketle kanuna aykırı olduğundan mutlak butlanla hükümsüz sayılması gerektiğine hükmetmiştir.

(3) Yokluk veya Mutlak Butlanla Hükümsüzlüğün Sonuçları

Kat malikleri kurulu kararının yokluk yaptırımına tabi olması ile mutlak butlanla hükümsüz sayılması arasında netice itibari ile bir fark bulunmasa da bu iki yaptırım dava açma hakkının dürüstlük kuralına aykırı olarak kullanılması yönünden ayrışmaktadır[306]. Kesin hükümsüz olmasına rağmen kat malikleri kurulu kararına uzun süre uyulduktan sonra bu karar hakkında iptal davası açılması hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilecektir[307]. Yok hükmündeki karar hukuki anlamda hiç var olmadığından bu yönde bir sınırlama bulunmamaktadır. Hakkın kötüye kullanılması halinde kesin hükümsüzlük itirazının öne sürülememesi yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar arasında sonuçları bakımından temel farkı oluşturmaktadır.

Hukuki işlemin yok veya kesin hükümsüz olduğunu herkes ileri sürebilir[308]. Taraflar yokluk veya kesin hükümsüzlük halini mahkemede ileri sürmeseler dahi

---

[304] Pulak, **a.g.e.**, s. 480-481.
[305] Yargıtay 18. HD, E. 2015/6569, K. 2016/1558, T. 8.2.2016 kararı (Kazancı).
[306] Mustafa Yavuz, "Anonim Şirketlerde Yönetim Kurulu Kararlarının Hükümsüzlüğü", **GTD**, S. 20, s. 11.
[307] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 149.
[308] Oğuzman, Öz, **a.g.e.,** s. 127.

hakim taleple bağlı olmaksızın re'sen bu durumu dikkate alır[309]. Zira yokluk ve kesin hükümsüzlük hali yargılama usulü bakımından bir def'i değil itirazdır[310].

B. Borç ve Yükümlülüklerine Aykırı Hareket Edenler Hakkında

Kat maliklerinden biri veya bağımsız bölümden sürekli şekilde yararlanmak suretiyle faydalananların kat mülkiyetinden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri halinde süre sınırına bağlı olmaksızın hakimin müdahalesi talep edilebilecektir[311]. Zira Kat Mülkiyeti Kanununda, borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket edenler hakkında hakimin müdahalesi talebinde bulunabilmek için herhangi bir başvuru süresi öngörülmemiştir.

---

[309] Pulak, **a.g.e.**, s. 481; Kılıçoğlu, **a.g.e.,** s. 92; resen hareket etme ilkesi, hâkimin taraflarca bir talep olmadan harekete geçebilmesini ve hüküm verebilmesini ifade eder. Ayrıntılı bilgi için bkz. Abdürrahim Karslı, **Medeni Muhakeme Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Alternatif Yayınları, 2011, s. 259.
[310] Antalya, Topuz, **a.g.e.,** s. 97; Haluk Nami Nomer, **Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar**, 1. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2008, s. 107.
[311] Germeç, **a.g.e.**, s. 770.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

HAKİMİN KARARI VE UYGULANMASI

I. HAKİMİN DEĞERLENDİRME AŞAMASI

KMK m. 33'te hakimin *"ilgilileri dinledikten"* sonra yapacağı inceleme ve araştırma neticesinde karar vermesi öngörülmüştür. Bu kapsamda hakim, önüne gelen uyuşmazlık konusu hakkında tarafları dinlemeden dosya üstünden hüküm tesis edemeyecektir. Hakim uyuşmazlığın niteliğine göre kat malikleri kurulu kararı, yönetim planı, toplantı davet evrakı, oturum tutanakları vb. delilleri getirtecek, uzmanlık gerektiren uyuşmazlıklar bakımından bilirkişi, keşif ve sair vasıtalarla inceleme yaptıktan sonra müdahale talebi hakkında kararını verecektir[312].

Ayrıca davacının husumet ehliyetinin bulunup bulunmadığı bakımından inceleme yapılabilmesi adına mahkemece resen tapu kaydının getirtilmesi gerekmektedir[313]. Aynı şekilde davacı olan yöneticinin, usulüne uygun olarak seçilen yönetici olup olmadığının mahkeme tarafından irdelenmesi amacıyla ilgili karar defteri celp edilmelidir. Özellikle uzmanlık gerektiren alanlarda değerlendirme aşamasında bilirkişi vasıtasıyla inceleme yaptırılmaması halinde üst mahkemelerce eksik inceleme ve değerlendirme neticesinde hüküm kurulduğu gerekçesiyle verilen kararların bozulduğu görülmektedir[314].

II. HAKİMİN KARARININ KAYNAĞI

KMK m. 33/2 hükmü uyarınca mahkemece verilecek karara esas alınmak üzere hiyerarşik bir düzen öngörülmüştür[315]. Buna göre Kat Mülkiyeti Kanununda ve yönetim planında uyuşmazlığa uygulanabilecek bir hüküm bulanmaması halinde genel

---

[312] Yargıtay 20. HD, E. 2019/5950, K. 2019/7487, T. 16.12.2019 kararı (Kazancı).
[313] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 68.
[314] Yargıtay 20. HD, E. 2017/9149, K. 2019/1201, T. 21.2.2019 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2018/6520, K. 2019/216, T. 17.1.2019 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2014/17651, K. 2014/16830, T. 24.11.2014 kararı (Kazancı).
[315] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 73.

hükümlere ve hakkaniyet ilkelerine göre hüküm kurulacaktır. Hakim öncelikli olarak Kat Mülkiyeti Kanunun emredici nitelikteki hükümlerine göre karar verecek, burada bir düzenleme yer almıyor ise yönetim planını dikkate alacaktır[316].

Yönetim planında uyuşmazlığa uygulanabilecek bir hüküm bulunmaması halinde öncelikle Kat Mülkiyeti Kanunun emredici nitelikte olmayan hükümleri, burada da bir hüküm bulunmaması halinde Medeni Kanun, Borçlar Kanunu gibi genel kanunlarda veya özel kanunlarda bir düzenleme var ise bu hükümler uygulama alanı bulacaktır[317].

Kat Mülkiyeti Kanununda, yönetim planında veya ilgili genel ve özel kanunlarda bir hüküm bulunmaması halinde ise bu defa hakim, hakkaniyet ilkesine göre karar verecektir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununda, yönetim planında, genel kanunlarda veya özel kanunlar uyuşmazlığa uygulanabilecek bir hüküm bulunması halinde hakim, vereceği kararda hakkaniyet ilkelerini dikkate alamaz[318].

KMK m. 33/2 hükmü ile uyuşmazlığa uygulanacak hukuk kurallarını öngören bu hiyerarşik sıra genel hükümlerin uygulama alanını belirleyen KMK m. 9, yönetim planına ilişkin KMK m. 28/2, kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin KMK m. 32/1 hükümleri ile uyumsuzdur ve bu nedenle öğretide eleştirilmiştir[319].

KMK m. 9 da *"Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır"* denilmektedir. Buna göre yönetim planına Kat Mülkiyeti Kanununa göre uyuşmazlığın çözümünde öncelik tanınmıştır. Benzer şekilde KMK m. 28'e göre *"Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır"* ve KMK m. 32/1'e göre *"Anagayrimenkul kat*

---

316 Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 73.
317 Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 73.
318 Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 624.
319 Arcak, **a.g.e.,** s. 918.

malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir".

Görüleceği üzere KMK m. 33/2 hükmünün aksine her üç maddede de yönetim planı, uyuşmazlığın çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunundan daha önce dikkate alınacaktır[320]. Kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetimine ilişkin iradeleri, Kat Mülkiyeti Kanunun emredici nitelikteki hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla kendileri ve külli ve cüzi halefleri için bağlayıcıdır. Bizim de iştirak ettiğimiz görüşe göre; KMK m. 9, 28/2, 32/1 hükümlerinde yönetim planına öncelik tanınması şeklindeki hiyerarşik düzen KMK m. 33/2'ye nazaran daha doğru olacaktır[321].

A. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı

Hakimin müdahalesi talebi sonucunda verilecek kararda KMK m. 9 ile uyumlu bir şekilde öncelikle Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı birlikte dikkate alınacaktır. Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun emredici nitelikte olmayan hükümlerinde öngörülen hususları, kendi aralarında akdedecekleri bir sözleşme ile veya yönetim planı vasıtasıyla düzenleyebilirler[322]. Kanun koyucu; anagayrimenkulün yönetimi, yönetim tarzı, kullanım maksat ve şekli vb. birçok hususta emredici nitelikte düzenlemelere yer vermeyerek kat maliklerine arzu ve iradelerine göre düzenlemeler yapma imkanı tanımıştır.

Kat maliklerinin ortak iradeleri ile meydana getirilen bağlayıcı bir sözleşme niteliğindeki yönetim planı, KMK m. 28/4 uyarınca bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planı kanunun emredici hükümlerine de uygun olmalıdır[323].

Dava konusu hakkında yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda birbiri ile çelişen hükümlerin bulunması halinde uyuşmazlığın hallinde hangisinin uygulanacağı

---

[320] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 74.
[321] Arcak, **a.g.e.**, s. 918.
[322] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 75.
[323] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 301.

tartışma konusu edilebilir. Bu noktada KMK'nın 27. maddesi yol gösterici olacaktır. KMK m. 27 metninde anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili kararlaştırılacak hususların kanun emredici hükümlerine aykırı olmaması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Bu durumda Kat Mülkiyeti Kanununun emredici nitelikte olmayan hükümleri bakımından yönetim planı öncelikli olarak uygulanacaktır. Örneğin genel giderlere katılma oranına ilişkin KMK m. 20 hükmü emredici nitelikte olmadığından kat maliklerinin kendi arasında arsa payı oranı dışında farklı bir katılım oranı belirlemeleri mümkün olacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunda uyuşmazlığa uygulanabilecek emredici nitelikte bir düzenlemenin bulunduğu hususlarda[324] ise yönetim planında farklı bir düzenleme yer alsa dahi Kat Mülkiyeti Kanunu öncelikli olarak uygulanacaktır[325]. Zira yönetim planı da Kat Mülkiyeti Kanunun emredici nitelikteki hükümlerine uygun olmak zorundadır. Bu yönde bir Yargıtay kararında[326]; kat maliklerinin belirli bir konu için Kat Mülkiyeti Kanunda öngörülen karar yeter sayısının altında bir çoğunluk ile karar alabileceği yönündeki yönetim planı hükmünün kanunun emredici nitelikteki hükümlerine aykırı olduğundan geçersiz sayılacağına ve kat malikleri için bağlayıcı olmayacağına hükmedilmiştir. Benzer şekilde yönetim planında, mesken niteliğindeki bir bağımsız bölümde ecza laboratuvarı kurulmasını mümkün kılan bir düzenleme yer alsa dahi bu hüküm Kat Mülkiyeti Kanununun emredici nitelikteki 24. maddesine aykırı olduğundan mahkemece dikkate alınamayacaktır[327].

B. Medeni Kanun ve İlgili Diğer Kanunlar

Kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklarda özel kanun niteliğindeki Kat Mülkiyeti Kanunu öncelikli olarak uygulanacaktır. Bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde ise genel kanun niteliğindeki Türk Medeni Kanunu veya Türk Borçlar Kanunu gibi ilgili kanun hükümleri KMK m. 9 atfı ile uygulama alanı bulacaktır. Anagayrimenkulde yer

---

[324] KMK m. 24/1, m. 25, m. 28/2-3-6, m. 31/1-2-son, m. 33, m. 34/2-4-7, m. 41/1, m. 42, m. 44 hükümleri Kat Mülkiyeti Kanunun emredici nitelikteki hükümlerine örnek olarak gösterilebilir.
[325] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 76-77.
[326] Yargıtay HGK, E. 1993/18-417, K. 1993/514, T. 22.9.1993 kararı (Kazancı).
[327] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4587, K. 2017/7361, T. 5.10.2017 kararı (Kazancı).

alan bağımsız bölüm maliklerinin veya bunların külli ve cüzi haleflerinin birbirleri arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmekle birlikte aynı zamanda genel nitelikte kanunlar veya özel bir kanunda düzenlenmiş olabilir.

KMK m. 9 ile açıkça Kat Mülkiyeti Kanununda veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda Türk Medeni Kanununun ve ilgili diğer kanunların uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir.

Bir uyuşmazlığın çözümüne uygulanacak hukuk kuralı bakımından kimi zaman birbiri ile çatışan kanun hükümleri bulunması nedeniyle tereddüt oluşabilir. Ancak kanunlar arasındaki bu çatışma zahiridir[328]. Birbiri ile görünüşte çatışan hukuk kuralları var ise bu durum çatışma çözüm ilkelerine göre çözülür[329]. Bu durumda özel nitelikteki kanunlar, çatışma çözüm ilkelerine uygun olduğu ölçüde genel kanunlara nispeten uyuşmazlığın çözümünde öncelikli olarak uygulanır 6306 sayılı *"Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"* bu duruma örnek olarak verilebilir.

6306 sayılı Kanun m. 6/1/c 1'e göre *"Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir"*. Bu durumda riskli yapı üzerinde kurulmuş bir kat mülkiyeti var ise bu durum yapı yıkılıncaya dek devam edecektir[330]. Bunun yanında 6306 sayılı Kanun m. 6/1/c 6'ya göre *"Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır"*. Kat maliklerinin riskli yapı[331] olarak kabul edilen anayapı yıkılmadan evvel, yıkımdan

---

[328] Kemal Gözler, **"Yorum İlkeleri"**, s. 64, www.anayasa.gen.tr (erişim tarihi 01.05.2021).
[329] *"Üst kanun alt kanunu ilga eder"*, "sonraki kanun önceki kanunu ilga eder" ve "*özel kanun genel kanunu ilga eder"* şeklideki bu çözüm ilkeleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gözler, **a.g.e.,** s. 64-71.
[330] Osman Levent Özay, Feride Demirbaş, "6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci Ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi**", İNÜHFD**, C. 8, S. 2, 2017 s. 234.
[331] 6306 sayılı Kanunun 2/1/d maddesinde *"Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı"* şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özay, Demirbaş, **a.g.e.,** s. 224-225.

sonra araziyi ne şekilde değerlendireceklerine karar vermek istemeleri halinde kat malikleri kurulunda hangi çoğunluk ile karar alacakları konusunda Kat Mülkiyeti Kanununda açık bir düzenleme bulunmamaktadır.

6306 sayılı Kanunun m. 6/1/c. 7 uyarınca *"Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir"*[332]. Bu durumda örneğin; kat maliklerinin riskli yapı yıkıldıktan sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanması konusunda sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar almaları mümkün kılınmıştır[333]. Ancak Yargıtay aksi yöndeki bir kararında[334]; riskli yapı şerhi işlenmiş bulunan bir yapının yıkılıp yeniden yapılması yönündeki kat malikleri kurulu kararının KMK m. 45 uyarınca kat maliklerinin oy birliği ile alınması gerektiği, dolayısıyla 6306 sayılı Kanunun 6/1. maddesinde belirtilen paydaşların üçte ikisinin çoğunluğu ile karar alınmasının mümkün olmadığına hükmetmiştir.

Önemle belirtmek gerekir ki esasında KMK'nın 33. maddesi ile düzenlenen hakimin müdahalesi, kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklar için genel hükümlere dayanarak talepte bulunulabilmesinin yanında öngörülen ek bir imkandır[335]. Bu

---

[332] 6306 sayılı Kanunun m. 6/1/c 7'de, 7181 sayılı Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 10.07.2019 tarihinde yapılan değişiklik neticesinde madde metnine *"yapılar yıktırılmadan önce"* ibaresi eklenmiştir. Bu değişiklik öncesi dönemde bazı Yargıtay kararlarında, riskli yapı yıkılmadan evvel alınan yapının yıkılıp yeniden yapılması yönündeki kat malikleri kurulu kararı, 6306 sayılı kanunun 6/1/c. 7'de belirtilen paydaşların üçte iki çoğunluğu yerine KMK m. 45 uyarınca oy birliği ile alınması gereken bir karar olduğundan bahisle iptal edilmekteydi. Bu yönde kararlar için bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2015/2026, K. 2015/17243, T. 21.01.2014 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2016/3352, K. 2016/5487, T. 31.03.2016 kararı (Kazancı).

[333] Meryem Günay, "Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi", **KÜHFD**, S. 14, 2016, s. 122.

[334] Yargıtay 20. HD E. 2018/1824, K. 2019/1786, T. 18.3.2019 kararı (Kazancı).

[335] Yargıtay 18. HD, E. 1992/9697, K. 1992/11083, T. 12.11.1992 kararı (Kazancı).

doğrultuda anagayrimenkulün bakımı ve onarımındaki bir eksiklik dolayısıyla zarara uğrayan kat maliki, genel hüküm niteliğindeki TBK m. 49 uyarınca haksız fiil hükümlerine veya TBK m. 69 uyarınca yapı malikinin sorumluluğuna göre talepte bulunabilecektir.

Sadece anagayrimenkulün kullanımı ve yönetiminden kaynaklanan uyuşmazlıklar, KMK m. 33 kapsamında müdahale talebi ile karara bağlanabilir. Bu kapsamda olmayan ihtilaflar hakkında hakimin müdahalesi yerine genel hükümlere göre talepte bulunulmalıdır[336].

C. Hakkaniyet İlkesi

KMK m. 33/2'de belirtildiği üzere hakim ancak Kat Mülkiyeti Kanununda veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde hakkaniyet ilkelerini göz önünde bulundurarak hüküm kurabilecektir. TMK'nın 4. maddesinde düzenlendiği üzere hakim müdahale talebi konusunda *"Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hakim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir"*. Hayatın değişen ihtiyaçları karşısında kanunların düzenleyici özelliklerini koruması, kanunları uygulayacak olan hakimlere takdir yetkisi tanınması yoluyla temin edilmek istenmiştir.

Hakimin takdir yetkisi sınırsız olmayıp, hakim dava konusu edilen müdahale talebi konusunda olayın özelliklerini de dikkate alarak hak ve nesafete uygun bir sonuca ulaşmaya çalışacaktır. Hakim, özellikle kendisine takdir yetkisi tanınma sebebini ve korunmak istenen menfaati hüküm kurarken dikkate almalıdır[337].

Özellikle yönetim planında yer alan bir hükmün kat maliklerinden bazıları açısından hakkaniyete aykırılık teşkil etmesi halinde bu hükümlerin değiştirilmesi talebiyle hakimin müdahalesinin istenildiği durumlarda hakim, vereceği kararda hakkaniyet ilkesini dikkate almalıdır[338].

---

[336] Yargıtay HGK, E. 1976/5-1988, K. 1977/103, T. 02.02.1977 kararı (Yalçın, **a.g.e.**, s. 84).
[337] Yargıtay HGK, E. 1971/5-193, K. 1971/828, T. 11.10.1972 kararı (Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 23).
[338] Yargıtay 18. HD, E. 2002/7079, K. 2002/7798, T. 09.07.2002 kararı (Germeç, **a.g.e.**, s. 285).

III. HAKİMİN KARARIN İÇERİĞİ

Müdahale talebi sonucunda hüküm kurulurken HMK m. 297 kapsamında belirtilen şartların sağlanması ve talepler hakkında hüküm kısmında taraflara yüklenen hak ve yükümlülükler hakkında numaralandırma yapılarak birer birer ve açık bir şekilde şüpheye yer vermeyecek biçimde hüküm kurulması gerekir[339]. Örneğin hakimin müdahalesi talebi sonucu; ortak alan olan bahçenin bir kısmını diğer bağımsız bölüm maliklerinin faydalanmasını engelleyecek şekilde tel ile çeviren kat malikinin bu aykırılığı gidermesi verilecek hükümde açıkça belirtilmelidir.

KMK m. 33/2 son uyarınca hakim kararını verdikten sonra *"tespit edeceği kısa bir süre içerisinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgiliye tefhim veya tebliğ eder"*. Hakim, uyuşmazlığın esası hakkında karar vermenin yanı sıra davalıya bu kararın gereğinin yerine getirilmesi için uygun bir süre vermelidir. Hükmün gereğini yerine getirmek için süre verilmesi kanunun amir hükümlerindendir[340]. Davalıya mahkeme kararını yerine getirmek için verilen süre ve bu sürenin başlangıç anı kararda açıkça belirtilmelidir. Hiç süre verilmemiş olması bozma nedenidir[341].

Hakimin kararı, müdahale talebinin konusuna göre çeşitli şekillerde olabilir. Verilecek hüküm bir zararın giderilmesi, müdahalenin meni, tazminat, tehlikenin önlenmesi veya kanuna veya yönetmeliğe aykırılığın giderilmesi, davalının uyarılması, işyeri olarak kullanılan bir meskenin eski haline getirilmesi, rahatsız edici gürültünün önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması, haksız yapılan bir eklentinin yıkılması, kiraya verilen ortak yerlerin tahliyesi, ortak giderlerin ödenmesi veya anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili kat malikleri kurulu kararlarının iptali şeklinde de olabilir[342].

---

[339] Yargıtay 20. HD, E. 2019/4464, K. 2020/945, T. 24.2.2020 kararı (Kazancı).
[340] Aydemir, Efrail, Memiş, Yusuf, Ruhi, Ahmet Cemal, Güleç Uçakhan, Sema, Bahadır, Çilem, Dinç, Mutlu, **Hukuk Davaları**, C. 2, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2016, s. 150.
[341] Yargıtay 18. HD, E. 2010/10486, K. 2010/15811, T. 09.12.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 551).
[342] Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 222-223; Germeç, **a.g.e.**, s. 806, 900; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s.150; Aksan Nar, **a.g.e.,** s. 152; Aksu, **a.g.e.,** s. 49.

A. Müdahalenin Önlenmesi Ve Kaldırılması

Hakimin vereceği karar, uyuşmazlığın niteliğine bağlı olarak davalı tarafa bir işin yapılması veya yapılmaması yönünde hüküm kurmak şeklinde olabilir. Bir işin yapılmasına örnek olarak; ruhsata aykırı bir eklentinin yıkılması veya işyerine dönüştürülen meskenin eski haline getirilmesi gösterilebilir[343].

Bir işin yapılmaması şeklindeki kararlara örnek olarak ise; yönetim planı ile yasaklanmış ise bağımsız bölümde evcil hayvan beslenmemesi[344], binanın dış cephe görünümünde farklılık yaratacak nitelikte değişiklik yapılmaması veya ortak alana yapılan haksız el atılmaya son verilmesi[345] gösterilebilir. Benzer şekilde mahkemece, devamlı olarak diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapan veya bu şekilde müzik dinleyen kat malikinin bu davranışta yeniden bulunmaması yönünde hüküm kurulabilir[346].

B. Taşınmazın Tahliyesi

Kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi, hakimin müdahalesine konu edildiğinde verilecek karar, bağımsız bölümün tahliyesi şeklinde de olabilir[347]. Yargıtay uygulaması; borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edenler hakkında doğrudan tahliye kararı verilmemesi gerektiği, bunun yerine bu aykırılığın verilecek uygun bir süre içerisinde giderilmesi yönünde karar verilmesinin uygun olacağı yönündedir[348].

---

[343] Germeç, **a.g.e.**, s. 807
[344] Ayrıntılı bilgi için bkz. III. Bölüm "Bağımsız Bölümde Evcil Hayvanların Beslenmesi" başlığı.
[345] Yargıtay 20. HD, E. 2019/3222, K. 2019/6234, T. 4.11.2019 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2019/2176, K. 2019/4068, T. 17.6.2019 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2018/4997, K. 2019/2630, T. 15.4.2019 kararı (Kazancı).
[346] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3418, K. 2018/5954, T. 25.9.2018 kararı (Kazancı).
[347] Yargıtay 18. HD, E. 2010/5824, K. 2010/11556, T. 20.09.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 546).
[348] Yargıtay 18. HD, E. 2013/2060, K. 2013/3128, T. 5.3.2013 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2015/4105, K. 2015/17346, T. 30.11.2015 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2014/12986, K. 2014/14869, T. 27.10.2014 kararı (Kazancı).

Tahliye kararı ağırlıklı olarak KMK m. 24 ile düzenlenen *"yasak işler"* kapsamında bağımsız bölümün uygun olmayan şekillerde kullanılması hallerinde gündeme gelmektedir. Örneğin; mesken niteliğindeki bağımsız bölümün anagayrimenkulde yaşayanların can güvenliğini tehlikeye atacak şekilde kullanılmasına KMK m. 24 hükmü ile engel olunmaktadır[349]. Bu durumda tapu kütüğünde *"mesken"* olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün *"ecza deposu"* olarak kullanılması halinde hakim, bağımsız bölümün tahliyesine karar verebilecektir[350].

Bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde kayıtlı oldukları şekilde kullanılmaları esastır. Bunun amacı kat malikleri arasındaki ihtilafların mümkün olduğunca önüne geçmektir. Ancak kat maliklerinin bağımsız bölümü özgülendiği amacın dışında kullanmaları hali sıklıkla karşılaşılan bir durumdur.

Bağımsız bölümü kullanan kimse kat malikinin bizzat kendisi ise, hakimin vereceği karar tahliyeden ziyade borç ve yükümlülüğe aykırılığın giderilmesi şeklinde olmalıdır[351]. Bu yönde bir Yargıtay kararında[352] mesken niteliğindeki bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılmasına son verilmesine, kat malikine bağımsız bölümü eski haline dönüştürülmesi için süre verilmesine, verilen süre içerisinde gereği yerine getirilmez ise kat malikinin bağımsız bölümden tahliye edilmesi yönünde karar verilmesi gerektiğine hükmedilmiştir[353].

KMK m. 24'te belirtilen yasak işler kapsamında bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler tarafından kullanılması halinde hakim doğrudan bağımsız bölümün tahliyesine karar verebilir. Örneğin kiracı tarafından, mesken niteliğinde olmasına rağmen işyeri olarak kullanılan bağımsız bölümün, hakimin müdahalesi talebi sonucunda tahliyesine karar verilebilir[354].

---

[349] Karahacıoğlu, **a.g.e.**, s. 658; Germeç, **a.g.e.**, s.535.
[350] Yargıtay 18. HD, E. 2007/4053, K. 2007/6099, T. 28.6.2007 kararı (Kazancı).
[351] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3229, K. 2018/7025, T. 5.11.2018 kararı (Kazancı).
[352] Yargıtay 18. HD, E. 2010/10174, K. 2010/13582, T. 21.10.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 550).
[353] Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. İnal, **a.g.e.**, s. 433.
[354] Karahasan, **C. 1**, s. 384-386.

C. Tazminat Ödenmesi

Anagayrimenkulün onaylı projesine aykırı tadilat, onarım veya değişiklik yapılması, ortak yerlere el atılmış olması, ortak yerlerin amacı dışında kullanılması, ortak yerlerin veya bağımsız bölümün kullanımı esnasında diğer bağımsız bölümlerde oturanların haklarını çiğneyici davranışlarda bulunulması hakimin müdahalesi sebebidir. Kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri nedeniyle menfaatleri zedelenen kat malikleri ile bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler bu zararlarının giderilmesi amacıyla hakimin müdahalesi talebinde bulunabilir[355]. Söz konusu zararın giderilmesi hususunda talepte bulunan kişiler Kat Mülkiyeti Kanununa dayanabilecekleri gibi, uğradıkları zararın giderilmesini genel hükümlere dayanarak da talep edebilirler.

Zarara neden olan durum, borç ve yükümlülüklere aykırı hareketten kaynaklanabileceği gibi anagayrimenkulün kullanımından da kaynaklanabilir. Örneğin; anagayrimenkulün sıhhi tesisatında meydana gelen bir arıza dolayısıyla bağımsız bölümü zarar gören kat maliki bu zararının giderilmesini talep etme hakkına sahiptir. Yargıtay bu konudaki bir kararında[356]; ortak atık su tesisatında meydana gelen çökme nedeniyle bağımsız bölümüne su giren kat malikinin zararından tüm kat maliklerinin sorumlu olduğuna hükmetmiştir.

Ortak alana ve bağımsız bölümün eklentilerine el atılmış olması nedeniyle kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ecrimisil[357] talep etme imkanı bulunmamaktadır[358]. Ancak TMK m.995'te düzenlenen ecrimisil talebi, haksız eylem niteliğinde olup bu dava genel mahkemeler nezdinde ileri sürülmelidir. Ortak yerlere

---

[355] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 141.
[356] Yargıtay 17. HD, E. 2016/18864, K. 2019/8541, T. 26.9.2019 kararı; bezer yönde bkz. Yargıtay 17. HD, E. 2020/1213, K. 2020/4341, T. 2.7.2020 kararı (Kazancı).
[357] Malik olmayan kötü niyetli zilyetten, zilyet olmayan malikin talep edebileceği bir tazminat türü olarak tanımlanmaktadır. Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s.579; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 220.
[358] Yargıtay 20. HD, E. 2017/7096, K. 2019/7362, T. 11.12.2019 kararı (Kazancı).

veya eklentilere haksız el atılmış olması dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında sulh hukuk mahkemesinde hakimin müdahalesi yoluna başvurulamayacaktır. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[359]; ecrimisil talebinin haksız eylem niteliğinde olduğu, KMK m. 19 hükmünün bu konuda uygulanamayacağı, uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında olmadığına ve sulh hukuk mahkemesi yerine genel mahkemelerde dava açılması gerektiğine hükmetmiştir[360]. Yargıtay başka bir kararında[361]; davacının ve davalının kat maliki olması, haksız el atılan alanın ortak alan niteliğinde olması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu ecrimisil talep edilebileceğine hükmetmiştir.

D. Uyarı

Hakimin müdahalesi talebi sonucu verilebilecek kararlardan biri de davalı gösterilen kat malikinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin uyarılmasıdır[362]. Uygulamada yeri kısıtlı olsa da hakimin müdahalesini talebi ile sadece davalıya uyarı yapılması talep edilmekte ise hakim, davalının uyarılmasına karar vermek ile yetinecektir[363]. Kat malikinin uyarılması kararının, niteliği itibari ile cebri icraya konu edilmesi mümkün değildir.

Uyarı kararı, çoğunlukla kat malikinin rahatsız edici bir davranışına son verilmesi ile ilgili uyuşmazlıklarda gündeme gelmektedir. Yargıtay bu konudaki bir kararında[364]; KMK m. 18 gereği kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememek şeklindeki yükümlülüğüne aykırı hareket eden ve

---

[359] Yargıtay HGK, E. 2017/1-1275, K. 2019/752, T. 20.6.2019 kararı (Kazancı).
[360] Bu yönde Yargıtay kararlarında; ortak alan olan bahçenin kat maliklerinden birine tüm kat maliklerinin oy birliği ile dahi özgülenmesinin ve kiraya verilmesinin mümkün olmadığından bahisle ecrimisil talebini haksız bulunmuştur [Yargıtay 20. HD, E. 2019/5394, K. 2020/1424, T. 1.6.2020 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/4980, K. 2019/6055, T. 21.10.2019 kararı (Kazancı)].
[361] Yargıtay 8. HD, E. 2018/4976, K. 2020/3916, T. 24.6.2020 kararı (Kazancı).
[362] Yargıtay 20. HD, E. 2017/1035, K. 2017/10121, T. 5.12.2017 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/3464, K. 2017/10415, T. 11.12.2017 kararı (Kazancı).
[363] Germeç, **a.g.e.**, s. 807; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 150.
[364] Yargıtay 18. HD, E. 2009/4903, K. 2009/5003, T. 11.5.2009 kararı (Kazancı).

diğer kat maliklerini rahatsız eden kat malikinin bu davranışına son vermesi konusunda uyarılmasına hükmetmiştir.

E. Yönetici Atanması veya Yöneticinin Değiştirilmesi

Anagayrimenkulün yönetimi için bir yöneticinin atanması için kat maliklerinin anlaşamaması halinde hakimin müdahalesi talebi sonucunda yönetici atanmasına karar verilebilir[365]. KMK m. 34/6 uyarınca *"Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır".* Hakimin atadığı yönetici, aynı kat maliklerince atanmış bir yönetici gibi kat maliklerine karşı sorumlu olacaktır (KMK m. 34/6/son). Kat malikleri altı ay geçmedikçe mahkemece atanmış yöneticinin değiştirilmesine ancak haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde hakimden bu yöneticinin değiştirilmesi için müsaade verilmesi halinde karar verebilir (KMK m. 34/7).

F. Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali

KMK m. 33'te kat malikleri kurulu kararının iptali açıkça düzenlenmiştir. Ancak hakimin kararının bu noktada sadece "iptal" şeklinde mi olacağı yoksa iptal edilen hükmün yerine geçecek şekilde yeni bir hüküm kurulup kurulamayacağı konusunda kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide bu konuda görüş birliği yoktur.

Bir görüşe göre[366]; müdahale talebi sonucu hakim sadece iptal ile yetinmeyip iptal edilen kurul kararının yerine geçecek şekilde yeni bir düzenleme getirebilecektir. Buna göre hakim kat malikleri kurulu kararının iptaline karar verebileceği gibi, bu kararın değiştirilmesine veya tamamının yeniden düzenlenmesine karar verebilir.

---

[365] Yargıtay 20. HD, E. 2019/6048, K. 2020/2228, T. 29.6.2020 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2018/5199, K. 2019/2627, T. 15.4.2019 kararı (Kazancı).
[366] Tekinay, **a.g.e.**, s. 95; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 134; Aksu, **a.g.e.,** s. 47; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 16.

Diğer görüşe göre[367] ise; hakim, müdahale talebi sonucunda kat maliklerinin iradelerinin yerine geçecek şekilde bir karar veremez. Benzer şekilde hakim, bir kat malikinin, kat malikleri kurulunda alınan karara rıza göstermiş sayılmasına karar veremeyecektir.

Yargıtay uygulaması hakimin sadece iptal kararı vermekle yetinmesi gerektiği ve kat maliklerinin iradesinin yerine geçecek şekilde karar vermesinin mümkün olmadığı yöndedir. Yargıtay bu konudaki bir kararında[368]; kat maliklerinin iradelerinin yerine geçerek anataşınmazın ortak giderlerinin yönetim planına uygun olacak şekilde belirlenmesi talebini reddetmiştir. Bu yöndeki başka bir Yargıtay kararında[369]; imara aykırılığın giderilmesi için kat maliklerinin iradesinin yerine geçecek şekilde proje çizdirilmesine davalılar adına rıza verilmesinin mümkün olmadığına karar verilmiştir. Yargıtay bir diğer kararında[370]; kat malikleri kurulunda alınmak istenen karara davalı gösterilen kat malikinin rıza vermiş sayılmasına karar verilemeyeceğine hükmetmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanununda anagayrimenkulün yönetimi hususunda tek yetkili organ olarak kat malikleri kurulu gösterilmiştir. Bu yönüyle hakimin müdahalesi talebi sonucu kat maliklerinin iradelerinin yerine geçecek şekilde karar verilmesi kanaatimizce de mümkün değildir. Hakim, müdahale talebi sonucunda iptali istenen kat malikleri kurulu kararının iptaline hükmetmekle yetinmelidir. Aksinin kabulü kat maliklerine anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili Kat Mülkiyeti Kanununun tanıdığı serbestliğin de ihlali anlamına gelecektir.

Kat malikleri kurulu kararının iptalini talep eden kat maliki kurul toplantısına katılmış ise mahkeme sadece iptal talebinde bulunan davacı kat malikinin olumsuz oy

---

[367] Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 309-310; İnal, **a.g.e.**, s. 409; Nomer, **a.g.e.,** s. 194.
[368] Yargıtay 18. HD E. 2012/5081, K. 2012/6264, T. 28.5.2012 kararı; benzer yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2011/218, K. 2011/6643, T. 6.6.2011 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2012/9381, K. 2012/11154, T. 15.10.2012 kararı (Kazancı).
[369] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2384, K. 2018/7719, T. 30.11.2018 kararı; Yargıtay 20. HD, E. 2017/3280, K. 2018/7273, T. 12.11.2018 kararı (Kazancı).
[370] Yargıtay 20. HD, E. 2017/2788, K. 2018/4066, T. 29.5.2018 kararı; Yargıtay 18. HD, E. 2002/2050, K. 2002/3343, T. 1.4.2002 kararı (Kazancı).

verdiği kararların iptaline karar verebilecek, toplantıda alınan diğer kararların iptaline hükmedemeyecektir[371].

1. Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kararlar İçin Dava Açmak Zorunlu Mudur?

KMK m. 33'te kat malikleri kurulu kararları için iptal davası açma süresi düzenlendikten sonra aynı hükmün devamında yer alan *"kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz"* ifadesinden, yok veya mutlak butlanla hükümsüz kat malikleri kurulu bakımından da iptal davası açılması gerektiği gibi bir sonuca varılabilir[372]. Her ne kadar madde metninden lafzi yorum ile; yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar[373] bakımından da iptal davası açılması gerektiği ancak bu dava yönünden süre koşulunun aranmayacağı anlamı çıksa da, bu durum hukuk mantığını zorlayacaktır. Zira bu durumda, hukuken hiç var olmamış veya kesin hükümsüz bir kat malikleri kurulu kararı hakimin müdahalesine konu edilmediği sürece hüküm ve sonuç doğuracaktır[374].

Yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar hakkında dava açılmasına dahi ihtiyaç bulunmamakla zaten geçersiz olan bu kararlar kat malikleri bakımından hüküm ifade etmeyecektir[375]. "*Batıl olan işlem iflah olmaz"* prensibi gereği başlangıçta batıl olan işlemin sonradan geçerli hale getirilmesine imkan yoktur[376]. Benzer şekilde yok hükmündeki kat malikleri kurul kararları hukuk hayatında hiç var olmadıklarından bu kararlara bir sonuç bağlanması ve kat malikleri için bağlayıcı olması mümkün değildir.

---

[371] Yargıtay 18. HD, E. 2010/11617, K. 2010/16049, T. 13.12.2010 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.,** s. 552).
[372] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 91.
[373] Ayrıntılı bilgi için bkz. III. Bölüm "Yok veya Mutlak Butlanla Hükümsüz Kat Malikleri Kurulu Kararları" başlığı.
[374] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 92.
[375] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 89; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 134.
[376] Kılıçoğlu, **a.g.e.,** s. 92.

Yokluk veya kesin hükümsüzlük ile sakat olan bir hukuki işlemde, tarafların karşılıklı edimlerini uzun süre yerine getirmeleri sonucu değiştirmeyecektir[377]. Bu yönüyle yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar kat maliklerini bağlayıcı olmadığından bu kararların baştan itibaren geçersiz olduğu kabul edilecektir. Hukuk hayatında hiç var olmamış yok hükmünde bir karara veya başlangıçtan itibaren kesin hükümsüz bir karara sonuç bağlanması mümkün değildir.

Yok veya mutlak butlanla hükümsüzlük hallerinde kat malikleri kurulu kararının hukuk hayatında hiç var olmaması veya sonuç doğurmasının mümkün olmaması nedeniyle bu kararın iptali yerine bu durumun tespitinin talep edilmesi daha uygun olacaktır[378]. Yok veya kesin hükümsüz kararlar bakımından KMK m. 33 metninde iptal davasından bahsedilmekte ise de açılacak dava, tespit niteliğindedir[379]. Mahkemenin kararı zaten hükümsüz olan kararın bu niteliğinin tespitinden ibarettir.

Kanaatimizce; yok veya kesin hükümsüz kararlar için iptal davası açılması gerektiğinin kabulü bu kararlara iptal edilinceye değin sonuç bağlanması anlamına gelecektir. Örneğin imara ve ruhsata aykırı bir şekilde anagayrimenkulde eklentilere imal edilmesi ve bu amaçla aidat toplanması halinde alınan karar kesin hükümsüz olduğundan ve baştan itibaren geçerli kabul edilemeyeceğinden bu karara dayanılarak icra takibi yapılması veya alacak talebinde bulunulması mümkün olacaktır. Bu nedenle söz konusu yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar bakımından baştan itibaren yokluk ve kesin hükümsüzlük hali söz konusu olduğundan bu kararlar yönünden iptal davası açılması beklenmemelidir.

2. İptal Kararının Geçmişe Etkisi

HMK m. 108 uyarınca *"İnşai dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut*

---

[377] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.,** s. 65; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 138; Gökhan Antalya, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. I, İstanbul, Beta Basım, 2012, s. 97.
[378] Aksan Nar , **a.g.e.**, s. 149.
[379] Nar, **a.g.e.,** s. 185.

onun ortadan kaldırılması talep edilir". Kat malikleri kurulu kararları hakkındaki hakimin müdahalesi yoluna da benzer bir taleple başvurulmaktadır. Bu itibarla hakimin müdahalesi talebiyle açılan dava da niteliği itibari ile inşai bir etkiye sahiptir[380]. İnşai dava neticesinde verilen iptal hükmünün geçmişe etkili olması kanunda bu durumun açıkça belirtilmesi şartına bağlanmıştır (HMK m. 108/3). Dolayısıyla, kat malikleri kurulu kararının iptali talebi ile açılan davalar bakımından geçmişe etkili olması yönünde açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle mahkemece verilen karar ancak geleceğe yönelik hüküm ifade edecektir[381]. Aksi yöndeki bir görüşe göre[382] ise, müdahale talebiyle elde edilmek istenen amaca ulaşmak için kat malikleri kurulunda alınan kararın iptali talebinin geçmişe etkili olması gerekir.

Kanaatimizce; kat malikleri kurulu kararı geleceğe etkili olacak şekilde hüküm ifade etmelidir. Zira kat malikleri kurulu kararları ve yönetim planı hükümleri iptal edilinceye dek tüm kat maliklerini ve bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseleri bağlar[383]. Bu nedenle görüşümüze göre kat malikleri kurulu kararlarının mahkemece iptaline hükmedilmesi halinde hakimin kararı geçmişe etkili olmamalıdır.

IV. HAKİMİN KARARINA UYULMAMASININ SONUÇLARI

KMK m. 33/3'te, müdahale talebi sonucunda verilen hükmün gereğinin yerine getirilmemesi halinde davacının başvuru imkanları belirlenmiştir. Mahkeme kararını kendiliğinden yerine getirmeyen davalı hakkında öngörülen hukuki ve cezai yaptırımlar vasıtasıyla mahkeme kararının yerine getirilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

Müdahale talebi sonucu verilen karara muhalefetin hukuki yaptırımı hakim kararının gereğinin yerine getirilmesi için cebri icra yoluna başvurmak ve KMK m. 25

---

[380] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 149.
[381] Şengül, **a.g.e.**, s. 584.
[382] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 144.
[383] Yargıtay 20. HD, E. 2017/3180, K. 2018/8219, T. 12.12.2018 kararı (Kazancı)

uyarınca şartlarının oluşması halinde mülkiyetin devrini talep etmekten ibaret olup, cezai müeyyidesi ise KMK m. 33/son hükmünde belirtildiği üzere idari para cezası uygulanmasıdır.

A. Hukuki Sonuçları

1. Cebri İcra Yoluna Başvurma

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanan yargılama neticesinde verilen hükmün icrasını engelleyen herhangi bir kanuni düzenleme bulunmadığından her mahkeme ilamı gibi hakimin müdahalesi talebi sonucunda verilen mahkeme kararlarının da 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca infazı mümkündür[384]. Ancak bunun için verilen hüküm icra takibine konu edilebilecek nitelikte olmalıdır.

Hakimin müdahalesi talebi sonucunda verilen hüküm salt davalının uyarılması şeklinde olabileceği gibi, mesken olarak kullanılması gerekirken işyeri olarak kullanılan bir bağımsız bölümün eski haline çevrilmesi, haksız inşa edilen bir eklentinin yıkılması, rahatsız edici gürültünün engellenmesi veya kiraya verilen ortak yerlerin boşaltılması gibi birçok hususa ilişkin olabilir[385].

Taşınırın teslimi, bir paranın ödenmesi veya teminat verilmesi, taşınmazın tahliye edilmesi veya teslimi, haksız el atmanın veya ortak alana tecavüzün sonlandırılması, komşulara rahatsızlık verecek şekilde müzik dinlenmemesi, bağımsız bölüm içerisinde kedi, köpek beslenmemesi gibi ilamlar icra takibine konu edilebilecektir. Müdahale talebi sonucunda verilen karar davalının uyarılmasından ibaret ise bu durumda hakimin kararı icra takibine konu edilemeyecektir[386].

Mahkeme kararının icra takibine konu edilebilmesi için hükmün kesinleşmiş olması ve hükmün gereğinin yerine getirilmesi için kararda belirtilen sürenin geçmiş

---

[384] Arcak, **a.g.e.**, s. 922.
[385] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 150.
[386] Oğuzman, Seliçi, Özdemir, **a.g.e.**, s. 705; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 84.

olması gerekir[387]. Hükmün kesinleşmesinin akabinde kararda belirtilen süre geçmedikçe ilamın infazı istenemeyecektir[388].

KMK m. 33 hükmü doğrultusunda müdahale talebi sonucunda verilen kararın yerine getirilmemesi halinde öngörülen müeyyideler kimi zaman yetersiz kalmaktadır. Bu açıdan cebri icra vasıtasıyla yerine getirilecek şekilde hüküm kurulması uygun olacaktır[389]. Hakim, borç ve yükümlülüğe aykırılığı tespit ettikten sonra davalının yerine getirmesi gereken işlemleri açıkça belirtmeli, bunun için davalıya belirli bir süre vermelidir. Ayrıca kararda belirtilen süre içerisinde kararın gereğinin yerine getirilmemesi halinde söz konusu hükmün cebri icra vasıtasıyla yerine getirilmesi durumunda yapılacak giderlerden davalının sorumlu tutulacağına ve ayrıca hakkında KMK m. 33/son hükmü uyarınca idari para cezasına hükmedilebileceğine karar verilmesi, söz konusu aykırılığın giderimi konusunda ilamın icrasında oluşacak ihtilafların da önüne geçecektir.

2. Mülkiyetin Devrini Talep Etme

a. Dayanağı

"25. madde hükmü saklıdır" şeklindeki KMK m. 33/son hükmü gereği mahkeme kararının yerine getirmeyen kat maliki, KMK m. 25 gereği mülkiyeti devre zorlanabilir. Mülkiyeti devre zorlama davasının davacısı yalnızca kat malikleri olabilir[390]. KMK m. 25 ile kat maliklerinden birinin *"kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal etmesi"* halinde hakları ihlal edilen kat maliklerine, yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini isteme hakkı tanınmıştır. Mülkiyeti devre zorlamak açısından yerine getirilmekten imtina edilen borç ve

[387] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4029, K. 2017/7403, T. 9.10.2017 kararı (Kazancı).
[388] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 151.
[389] Aksu, **a.g.e., s**. 53.
[390] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 137; Yargıtay HGK, E. 1982/5-816, K. 1984/792, T. 05.10.1984 kararı (Germeç, **a.g.e.**, s. 623).

yükümlüklerden kasıt sadece Kat Mülkiyeti Kanununun dördüncü bölümünde belirtilen borç ve yükümlülükler olmayıp bu kanunun borç ve yükümlülükleri düzenleyen sair hükümleri de olabilir. Ayrıca Türk Medeni Kanununun komşuluk hukukuna ilişkin hükümlerinin ihlali veya dürüstlük kuralına aykırı davranılması da bu kapsamdadır[391].

Mülkiyeti devir kararı verilebilmesi için KMK m. 25 ile borç ve yükümlüğe aykırılığın kat malikleri açısından çekilmez hale gelmiş olması, dava açılması yönünde kat maliklerince arsa ve sayı çoğunluğu sağlanarak karar alınmış olması ve mülkiyetinin devri istenen bağımsız bölümün bedelinin bankaya depo edilmiş olması şartları öngörülmüştür.

Şartların varlığı halinde hakim mülkiyetin davacı sıfatı ile davada yer alan kat maliklerine arsa payları oranında devrine karar verecektir. Bu hususta hakimin takdir yetkisi bulunmamaktadır[392]. KMK m. 25/son hükmü gereği "*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*".

b. Talep Koşulları

(1) Borç Ve Yükümlülüğe Aykırılığın Diğer Kat Malikleri Açısından Çekilmez Hale Gelmesi

Borç ve yükümlülüklerine diğer kat malikleri açısından çekilmez hale gelecek derecede aykırı hareket eden kat maliki, şartlarının mevcut olması halinde, müdahale talebinin sonucunda verilen kararın gereğini yerine getirmediğinden bahisle maliki olduğu bağımsız bölümün mülkiyetini devre zorlanabilir[393]. Bunun için borç ve yükümlülüğe aykırılığın devri talep eden kat malikleri bakımından çekilmez hale

---

[391] Germeç, **a.g.e.**, s. 764; Aksu, **a.g.e., s**. 65; Arpacı, **Yönetim**, s. 295.
[392] Aksu, **a.g.e.**, s. 94.
[393] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 85.

gelmiş olması KMK m. 25/1 uyarınca zorunludur. KMK m. 25/1 hükmünde belirtilen genel çekilmezlik halinin yanı sıra KMK m. 25/3 hükmünde bazı özel hallerde çekilmez hale gelme şartının varlığı kabul edilmiştir.

i. Genel Çekilmezlik Hali

Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen borç ve yükümlülüklerin yanı sıra TMK m. 737 kapsamında komşuluk hakkına aykırı davranışta bulunulması halinde de mülkiyeti devre zorlamak gündeme gelebilecektir[394].

Her borca aykırılık için mülkiyeti devre zorlama imkanı tanınmamış, bu aykırılığın kat malikleri açısından çekilmez hale gelecek derecede ağır olması şartı aranmıştır[395]. Çekilmezlik halinin değerlendirilmesi açısından hakime takdir yetkisi tanınmıştır[396]. Hakim, takdir yetkisini kullanırken TMK'nın 2. maddesinde düzenlenen *"dürüstlük kuralını"* dikkate almak mecburiyetindedir[397]. Hakkaniyet ilkesi bu durumda hakim için yol gösterici olacaktır. Kat maliklerinden birinin davranışının; hak ihlali teşkil etmeyeceği yönündeki kat malikleri kurulu kararı, çekilmezlik halinin bulunmadığına delil teşkil edecektir[398].

Hakkın çekilmez derecede ihlali ile kastedilen hakkın devamlı ve ağır surette ihlal edilmesidir[399]. Bazı durumlarda tek bir harekette bulunulması çekilmezlik halinin kabulü için yeterli olabilecektir. Komşusunun evini kasten ateşe veren kat malikinin hareketi bu duruma örnek olarak gösterilebilir[400]. Hoş görülmesi veya bağışlanması beklenebilecek küçük derecede aykırılıklar ise çekilmezlik halinin mevcudiyeti için yeterli değildir[401].

---

394 Germeç, **a.g.e.**, s. 76; Aksu, **a.g.e., s**. 67.
395 Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 68; Aksu, **a.g.e., s**. 70.
396 Tekinay, **a.g.e.**, s. 52; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 429; Aksu, **a.g.e., s**. 67; Nihan Küpelioğlu Gelmez, "Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,** İstanbul, 2018, s. 27.
397 Arpacı, **Yönetim**, s. 289.
398 Germeç, **a.g.e.**, s. 771; Aksu, **a.g.e., s.** 69.
399 Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 488; Aksu, **a.g.e., s.** 68.
400 Aksu, **a.g.e., s.** 69.
401 Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 432; Aksu, **a.g.e., s.** 68.

ii. Özel Çekilmezlik Halleri

KMK m. 25/1 hükmü çekilmezlik hali için genel kuralı ortaya koyar iken maddenin 3. fıkrasında bazı özel haller öngörülmüştür. Buna göre KMK m. 25/3'te öngörülen durumların varlığı halinde borç ve yükümlülüğe aykırı hareketin diğer kat malikleri açısından çekilmez hale gelmiş olduğu farz edilir. KMK m. 25/3'te düzenlenen üç özel çekilmezlik halinin varlığı halinde artık çekilmezlik halinin varlığı hakkında hakimin takdir yetkisi bulunmamaktadır[402].

İlk olarak KMK m. 33/3/a'da *"Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması*" bir özel çekilmezlik hali olarak öngörülmüştür. Bu yönüyle kat malikinin ortak giderlere katılma borcunu sürekli geç ifa etmesi, kendisine gönderilen ihtarnameye rağmen ödeme yapmaması çekilmezlik halinin varlığı için yeterli değildir[403]. İki takvim yılı içerisinde üç defa icra takibi başlatılması veya dava açılması çekilmezlik hali için şarttır. Takvim yılı, içinde bulunulan yılın 1 Ocak tarihi ile 31 Aralık tarihi arasındaki dönemi ifade etmektedir[404]. İcra takibinin aynı kişi tarafından başlatılması şart olmayıp farklı farklı kat malikleri veya yönetici tarafından başlatılan üç ayrı icra takibi veya açılan dava çekilmezlik halinin varlığı için yeterlidir[405]. Söz konusu icra takip borcunun, mülkiyeti devre zorlama davası devam ederken ödenmesi halinde davanın konusuz kaldığı kabul edilecek ve mülkiyetin devrine karar verilemeyecektir[406]. Önceki kat maliki hakkında başlatılan icra takipleri veya açılan davalar bağımsız bölümü devralmış olan yeni kat maliki bakımından KMK m. 25/3/a anlamında hüküm ifade etmeyecektir[407].

---

[402] Eren, **Mülkiyet**, s. 162; Aksu, **a.g.e.**, s. 71.
[403] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 433.
[404] Germeç, **a.g.e.**, s. 766.
[405] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 434.
[406] Yargıtay HGK, E. 1999/18-1052, K. 2000/10, T. 26.1.2000 kararı (Kazancı).
[407] Aksu, **a.g.e.**, s. 73.

İkinci olarak; KMK m. 33/3/b uyarınca "*anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33'üncü madde gereğince verilen emre*[408] *rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi"* halinde de çekilmezlik halinin varlığı kabul edilecektir. Bu durumda borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat maliki hakkında KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi talep edildikten sonra verilen mahkeme kararının gereğini yerine getirmemekte bir yıl süre ile ısrar edilmesi devre zorlama davası için önkoşuldur. Bir yıllık sürenin başlangıç anı hakkında madde metninde açıklık bulunmamaktadır. Bir yıllık süre, hakimin müdahalesi talebi sonucu verilen kararının kesinleşmesinden itibaren işlemeye başlayacaktır[409].

KMK m. 33 kapsamında verilen hükmün icraya konulmuş olması veya KMK m. 33/3 hükmü gereği idari para cezası talep edilmiş olması aynı zamanda mülkiyeti devre zorlama davası açılmasına engel teşkil etmemektedir[410]. Müdahale talebi sonucunda verilmiş olan kararın icra takibine konu edilmemiş olması önemli değildir. Borç ve yükümlülüğe aykırılık devamlı surette bir yıl sürmüş ise yine KMK m. 25/3/b hükmü uygulama alanı bulacaktır[411]. Aksi yönde bir Yargıtay kararında[412]; borç ve yükümlülüğe aykırılığın bir yıl boyunca devam etmesi yeterli görülmemiş, bunun yanında ilgili kat maliki hakkında icra takibi yapılması ve bu takibin kesinleşmesi

---

[408] Madde metninde yer alan *"emre rağmen"* ifadesinden mahkeme kararının anlaşılması gerektiği yönde bkz. Aksu, **a.g.e.**, s. 78; Yılmaz Özgür, "Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 1990, s. 22.

[409] Arpacı, **Yönetim**, s. 293; Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 435; Aksu, **a.g.e., s.** 81.

[410] Aksu, **a.g.e.**, s. 80.

[411] Germeç, **a.g.e.**, s. 614; Küpelioğlu Gelmez, **a.g.e.**, s. 36.

[412] Yargıtay 18. HD, E. 2003/8423, K. 2003/10272, T. 22.12.2003 kararında; *"Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinde yazılı koşulların oluşması için, aynı Kanunun 33. maddesine göre açılan davanın kabul edilip kesinleşmesi, sonra da davalının bir sene içinde bu kararı kendiliğinden yerine getirmesinin beklenmesi yeterli değildir. Bu koşulların gerçekleşmesi için böyle bir mahkeme kararı ile birlikte bu kararın infazı için davalının usulüne uygun biçimde uyarılması veya icraya başvurularak, bu konudaki davranışının kesin olarak belirlenmesi gerekir. Bu koşullara uyulmadıkça davalının, mahkemenin emrine rağmen diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte ısrarlı olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Aksine bir yorum, Anayasada ifadesini bulan mülkiyet hakkının ve özellikle 25. maddenin özüne uygun düşmeyecektir. Maddede sözü edilen ısrar unsuru, ancak bu koşulların varlığı halinde bertaraf edilebilir. Oysa dosyadaki bilgi ve belgeler davalının bu konuda uyarılmadığını ve hükmün infazı için icraya başvurulmadığını ortaya koymaktadır. Öyle ise devir koşulları olayla gerçekleşmemiştir"* şeklinde hüküm kurulmuştur; aynı yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2003/8423, K. 2003/10272, T. 22.12.2003 kararı (Kazancı).

suretiyle madde metninde yer alan *"ısrar"* şartının yerine getirilmiş kabul edilebileceği yönünde hüküm kurulmuştur. Mülkiyeti devre zorlama için açılan dava devam ederken, borç ve yükümlülüğe aykırılık sebebiyle başlatılmış olan icra takip borcunun ödenmesi halinde davanın konusuz kalmasına karar verilecektir[413].

KMK m. 25 hükmünün mülkiyeti devir borcu öngördüğünden hareketle sadece kat malikleri aleyhine verilen mahkeme kararları bakımından KMK m. 25/3/b hükmü uyarınca mülkiyeti devre zorlama davası açılabilecektir. Dolayısıyla KMK m. 25/1 ve 25/3/a hükmünde olduğu gibi KMK m. 25/3/b hükmü de, kiracılar veya intifa hakkı sahipleri ile taşınmazdan sürekli surette yararlananlar hakkında verilen kararlar için uygulanamayacaktır[414]. Borç ve yükümlülüğe aykırılık halinde kat malikleri, bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler ile birlikte KMK m. 18/2 uyarınca müteselsilen sorumlu kılınmıştır. Bu durumda, bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketinin diğer kat malikleri açısından çekilmez hale gelmesinden bağımsız bölüm malikini sorumlu tutmamak yasal düzenlemeye aykırı olacaktır.

Ancak görüşümüze göre; bu konuda borç ve yükümlülüğe aykırı hareket eden bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin tahliyesini istemek amaca ulaşmak için yeterli olacaktır. Ayrıca KMK m. 25 metninde kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketinden bahsedilmekle bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerden bahsedilmemiştir. Bu yönüyle çekilmez hale gelen söz konusu borç ve yükümlülüğe aykırı hareket bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerden kaynaklanmakta ise bu sebebe dayanılarak KMK m. 25 kapsamında mülkiyetin zorunlu devrini talep etmek mümkün olmayacaktır.

Üçüncü ve son özel çekilmezlik hali olarak KMK m. 33/3/c hükmünde; kat malikinin bağımsız bölümü *"randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması"* sayılmıştır. Bu hükümle ahlaka ve adaba aykırılık hallerine örnekler verilmiş olup hakim, hangi

---

[413] Yargıtay HGK, E. 1999/18-1052, K. 2000/10, T. 26.1.2000 kararı (Kazancı).
[414] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 94; Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 435; Aksu, **a.g.e., s.** 81.

durumlarda ahlaka ve adaba aykırı kullanımın söz konusu olduğunu takdir yetkisine sahiptir[415]. Ahlaka ve adaba aykırı kullanımın belirli bir süre devam etmesi gerekli değildir. Bir defa ahlaka ve adaba aykırı kullanım ile birlikte çekilmezlik halinin varlığı kabul edilecektir[416]. Ahlaka ve adaba aykırı kullanım nedeniyle çekilmezlik hali sadece kat malikinin bizzat kullanımı halinde mevcut kabul edilecek olup, bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin bu yöndeki kullanımları çekilmezlik halinin varlığı için yeterli değildir[417].

(2) Kat Maliklerinin Karar Alması

Borç ve yükümlülüklere aykırı hareket eden kat malikinin bu durumu çekilmez hale gelmiş ise KMK m. 25/2 uyarınca mülkiyeti devre zorlama davası açılabilmesi, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, kat maliklerinin sayı ve arsa çoğunluğu ile dava açılması yönünde karar alması şartına bağlanmıştır[418]. Alınan karar sonrasında tek bir kat maliki davacı olabileceği gibi mülkiyeti devretmesi istenen kat maliki dışındaki diğer kat malikleri birlikte de davacı olabilir[419]. Dava açabilecek kişiler arasında, mülkiyeti devre zorlama davası açılması ile ilgili alınan kat malikleri kurulu kararına katılmış olma şartı aranmadığından, karara iştirak etmeyen kat maliklerinin de davacı olması mümkündür[420].

KMK m. 25/2 metninde yer alan *"aksi kararlaştırılmış olmadıkça"* ifadesinden hareketle, yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile dava açma yönünde alınacak karar için farklı bir çoğunluk şartı öngörülebilecektir[421]. Kimi yazarlara göre[422], kanunda öngörülen arsa ve sayı çoğunluğu şartından daha hafif çoğunluk

---

[415] Aksu, **a.g.e.**, s.81.
[416] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 436; Arpacı, **Yönetim**, s. 294.
[417] Germeç, **a.g.e.**, s. 769.
[418] 5711 sayılı kanun ile yapılan değişiklik öncesinde kat malikleri kurulu kararı alınması gerektiği belirtilirken, değişiklik sonrasında kat maliklerinin alacağı karardan bahsedilmektedir. Dolayısıyla kat malikleri kurulu toplanmasına ihtiyaç olmaksızın kat maliklerinin dava açılması yönünde alacakları bir kararın arsa ve sayı çoğunluğu sağlanacak şekilde kat maliklerince imzalanmış olması yeterli görülmektedir. Bu yönde bkz. Küpelioğlu Gelmez, **a.g.e.**, s. 40.
[419] Germeç, **a.g.e.**, s. 616; Aksu, **a.g.e.**, s. 162.
[420] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 70; Pulak, **a.g.e.**, s. 410. Aksi yönde görüş için bkz. Aksu, **a.g.e.**, s. 162.
[421] Aksu, **a.g.e.**, s. 84.
[422] Özkan Saruhan, **a.g.e.,** s. 62; Küpelioğlu Gelmez, **a.g.e.**, s. 42.

şartının öngörülmesi mümkün değildir. Kat malikleri kurulunun mülkiyeti devre zorlama davası açılması yönünde karar alması dava şartı niteliğindedir[423]. Dolayısıyla bu şartın yerine getirilip getirilmediği HMK m. 115 gereği yargılamanın her aşamasında hakim tarafından resen dikkate alınacaktır[424]. Salt davanın açılması için karar alınmış olması yeterli olmayıp, hakim tarafından kat malikleri tarafından alınan kararın yerindeliği de yargılama sırasında denetlenecektir[425].

B. Cezai Sonuçları

KMK m. 33/3 hükmü uyarınca *"Tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir"*. Mahkeme kararında belirtilen süre içerisinde hükmün gereğini yerine getirmeyenler hakkında idari para cezası verilmesi öngörülmüştür. Hükmedilecek para cezası madde metninde belirtildiği üzere *"idari para cezası"* niteliğinde olup, kişinin adli sicilinde yer almayacaktır[426]. Para cezasına hükmedilmesi ilk mahkeme sonucunda verilen kararın icrasına seçenek bir yaptırım değildir. Mahkeme kararının icrasının yanı sıra istenebilecek ek bir yaptırımdır[427]. Müdahale talebi sonucunda verilen ilk hükmün gereğini yerine getirmeyen taraf hakkında hem icra takibi başlatılabilir hem de bunun yanında idari para cezası verilmesi talep edilebilir[428].

Görüleceği üzere para cezasına hükmedilmesi, uyuşmazlığın esası hakkındaki kararın yerine getirilmemesi halinde ortaya çıkan bir durumdur. Bu nedenle müdahale talebi sonucunda verilen ilk kararda "uygun görülen süre içerisinde mahkeme

---

[423] Yargıtay 18. HD, E. 2002/10749, K. 2002/12058, T. 12.12.2002 kararında; "*Yasanın yukarıda açıklanan hükmüne göre dava açılabilmesinin ön şartı olan kat malikleri kurulundan karar alınması suretiyle diğer kat maliklerinin devir isteme haklarını kullanmalarına olanak sağlanmamış bulunduğundan davacının dava koşulu yerine getirilmeden açtığı bu davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esası hakkında hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir*" şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).
[424] Aksu, **a.g.e.**, s. 86.
[425] Özmen, Kır, **a.g.e.**, s. 69.
[426] Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 156; Yalçın, **a.g.e.**, s. 84; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 153.
[427] Arcak, **a.g.e.**, s. 927; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 153; Sağlam, **a.g.m.,** s. 1370.
[428] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 153.

kararının yerine getirilmemesi halinde belirli bir miktar para cezası ödenmesi" şeklinde hüküm kurulması mümkün değildir[429].

Uyuşmazlığın esası hakkında verilen ilk karar kesinleştikten ve kararın yerine getirilmesi için mahkeme kararında belirtilen süre geçtikten sonra, hükmedilen edimin hiç veya gereği gibi yerine getirilmediğini iddia eden taraf, ayrıca bir dava açarak mahkeme kararına riayet etmeyen tarafın KMK m. 33/3 uyarınca idari para cezası ile cezalandırılmasını talep edebilir[430].

İdari para cezası verilmesi talebi, ayrı bir dava olarak görülecek ve mahkemece gereği halinde hükme uyulmadığının tespiti için keşif, bilirkişi incelemesi vasıtasıyla inceleme yapılacaktır[431]. Para cezasına hükmedilebilmesi için; müdahale talebi sonucunda bir şeyin yapılması veya bir hususun yerine getirilmesine hükmedilmiş olması, verilen kararın kesinleşmiş olması, kesinleşme sonrasında uygun görülen süre içerisinde edimin yerine getirilmemiş olması gerekmektedir[432]. Müdahale talebi sonucu verilen karara muhalefet edilmeden doğrudan borç ve yükümlülüğe aykırı hareket eden kat maliki hakkında salt idari para cezası verilmesi yönünde karar verilmesi mümkün değildir[433].

KMK m. 33/3 metninden anlaşıldığı üzere hükmedilecek para cezasının miktarı bakımından hakime belirtilen sınırlar içinde takdir hakkı tanınmıştır. Hakim vereceği para cezasının miktarını tayin ederken hükmedilen edimin niteliğini, önemini ve hükmün yerine getirilmemesinde davalının kusur derecesini göz önüne alacaktır[434]. 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde kanun metninde para cezasına kesin

---

[429] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 153; M. Reşit Karahasan, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 2, İstanbul, Arıkan Basım, 2008, s. 223-226.
[430] Yargıtay 18. HD, E. 2012/5344, K. 2012/6519, T. 29.05.2012 kararında; "*Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesinin son fıkrasında öngörülen idari para cezasının uygulanabilmesi bir mahkeme kararının varlığı ve gereğinin yerine getirilmemesi, sonra ilgilisi tarafından ayrıca istemde bulunulmasına bağlıdır. Dosya kapsamına göre bu sayılan şartların bulunmadığı anlaşıldığından davanın reddi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir*." şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).
[431] Yargıtay 18. HD, E. 2010/14, K. 2010/4266, T. 22.03.2010 kararı (Kazancı); Yargıtay 18. HD, E. 2009/9594, K. 2009/8963, T. 26.10.2009 (Pulak, **a.g.e.**, s. 503-504).
[432] Karahasan, **C. 2**, s. 386; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 94.
[433] Pulak, **a.g.e.**, s. 486.
[434] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 94.

olarak hükmedileceği düzenlenmiş iken, yapılan değişiklik ile bu ibare kaldırılmıştır. Mahkemece hükmedilen idari para cezası kararına karşı davalının itiraz hakkı bulunmaktadır[435]. KMK m. 33'te belirtilen mahkeme kararına uymama eylemi bir kabahat olup, idari para cezası verilmesi talebiyle açılan dava ihbari niteliktedir. Bu nedenle dava açıldıktan sonra davadan vazgeçilmesi mümkün değildir[436].

[435] Bu yönde Yargıtay 20. HD, E. 2019/1525, K. 2019/2310, T. 4.4.2019 kararı (Kazancı).
[436] Pulak, **a.g.e.**, s. 486.

BEŞİNCİ BÖLÜM

HAKİMİN MÜDAHALESİNDE USUL

I. DAVANIN TARAFLARI

A. Davacı

1. Kat Maliklerinin Davacı Olması

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda hakimin müdahalesi talebinde bulunma hakkı kural olarak kat maliklerine tanınmıştır. Gerek kat malikleri kurulu kararlarının iptali gerekse de borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edenler hakkında, kat malikleri davacı olabilir[437].

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali bakımından; KMK m. 33 uyarınca kat malileri kurulu toplantısına katılan ancak alınan karar hakkında aykırı oy kullanan veya toplantıya katılmamış olan kat malikleri davacı olabilecektir. Ancak, alınan kararın kanunun emredici hükümlerine aykırılık[438] teşkil etmesi halinde toplantıya katılıp karar hakkında aykırı oy kullanmayan kat malikleri dahi davacı olabilecektir[439]. Kat malikleri kurulunda karar alındıktan sonra bağımsız bölümün mülkiyetini devralan kişi de bu karara karşı hakimin müdahalesini talep edebilir[440].

KMK m. 33'te kat malikleri kurulu kararları hakkında iptal davası düzenlenmiş olması nedeniyle yönetici veya kat malikleri yönetim kurulu tarafından alınmış olan kararlar hakkında doğrudan hakimin müdahalesi talebinde bulunulamayacaktır. Bu kararlar bakımından öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulmalı, burada alınan karara karşı hakimin müdahalesi yoluna gidilmelidir. Yargıtay bu yöndeki bir

---

[437] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 35.
[438] Ayrıntılı bilgi için bkz. II. Bölüm "Alınan Kararın Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırı Olması" başlığı.
[439] Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 699; Ertaş, **Eşya,** s. 449; Tekinay, **a.g.e.,** s. 105-106; Ayan, **a.g.e,** s. 469.
[440] Yargıtay 18. HD, E. 2012/14088, K. 2013/1074, T. 1.1.2013 kararı (Kazancı); Yargıtay 18. HD, E. 907, K. 1831, T. 13.03.2003 (Aksan Nar, **a.g.e.**, s. 143 dpn. 467).

kararında[441]; yönetim kurulu tarafından alınan karar hakkında hakimin müdahalesi talebinde bulunulmadan önce kararın iptali için önce kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiğine hükmetmiştir[442].

Kat maliki, diğer kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri halinde müdahale talebinde bulunabilecektir. Hakimin müdahalesi talebiyle görülen dava devam ederken kat maliki sıfatı sona eren kişi yönünden davaya devam için hukuki yararın bulunması gerekir[443]. Arsa payı ayrılmış olsa dahi bağımsız bölüm fiilen mevcut değilse bu durumda arsa payı sahibinin dava açma hakkı bulunmamaktadır[444].

Kat maliki, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmekten imtina eden ve bu suretle haklarını kendisi için çekilmez hale gelecek derecede ihlal eden kat maliki hakkında KMK m. 33/3/son cümle atfı ile KMK m. 25 kapsamında mülkiyeti devre zorlama davası açabilecektir[445].

2. Sürekli Surette Faydalanan Kimseler

KMK m. 33 metninde kat maliki olmayan ancak bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler hakkında dava açılabileceğinden bahsedilmesine rağmen, bu kişilerin davacı olup olamayacağına ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır[446]. Her ne kadar KMK m. 33 metninde sadece kat malikinin dava hakkından bahsedilmekte ise de öğretide kat maliki olmayan, ancak bağımsız bölümden faydalanan diğer kişilerin de müdahale talebinde bir yararlarının bulunması halinde davacı olabileceği kabul edilmektedir[447].

---

[441] Yargıtay 20. HD, E. 2017/954, K. 2018/2667, T. 5.4.2018 kararı (Kazancı).
[442] Yargıtay 18. HD, E. 2012/3300, K. 2012/5060, T. 7.5.2012 kararı (Kazancı).
[443] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 134.
[444] Yalçın, **a.g.e.**, s. 85.
[445] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 37.
[446] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 40.
[447] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 133; Arpacı, **Yönetim**, s. 98 dpn. 72; Ertaş, **Eşya,** s. 450 Germeç, **a.g.e,** s. 859; Ayan, **a.g.e,** s. 471; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 39; Yargıtay 18. HD, E. 2004/6405, K. 2004/6467, T. 27.9.2004 kararı (Kazancı).

Dava açmakta hukuki yararı bulunması halinde kiracılar, yöneticiler, kat maliklerinin külli ve cüzi halefleri, bağımsız bölümden sürekli surette faydalananlar ve sınırlı ayni hak sahipleri veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler de hakimin müdahalesini isteyebilir[448]. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığından kurulun dava hakkı da bulunmamaktadır[449].

Kiracı, sükna hakkı sahibi gibi bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler, kat malikleri kurulunda alınan kararın kendi özel çıkarları ile ilgili olması, alınan kararın kendi hak ve menfaatlerini zedeleyici nitelikte bulunması halinde hakimin müdahalesini talep edebilirler[450]. Yargıtay bu konudaki bir kararında kat malikleri kurulunca alınan kararın bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin özel bir çıkarı ile ilgili olması veya hak ve menfaatlerini zedeleyici nitelikte olması halinde hakimin müdahalesi talebinde bulunabileceğine hükmetmiştir[451]. Kat maliklerinden birinin kendisine zarar vermesi, rahatsız etmesi veya kullandığı bağımsız bölümden faydalanmasını engellemesi vb. durumlarda kat maliki olmayan kişi hakimin müdahalesini talep edebilir[452].

a. Kiracılar

KMK m. 33 metninde her ne kadar kiracı aleyhine hakimin müdahalesi talebinde bulunulabileceği belirtilmiş ise de kiracının dava hakkı düzenlenmemiştir. Kat maliki bağımsız bölümü kiraya vermekle bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak alanlar üzerindeki kullanma hakkını kiracıya devretmiş olur. Bu durumda kiracı, kat malikinin bağımsız bölüm ve ortak yerlerin kullanımından kaynaklanan haklarını korumak adına dava açma hakkına sahiptir[453].

---

[448] Arpacı, **Yönetim**, s. 98; Ertaş, **Şerh**, s. 450; Germeç, **a.g.e.**, s. 859; Ayan, **a.g.e.**, s. 471; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 34.
[449] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 541; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 35; Arcak, **a.g.e.**, s. 901.
[450] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 533; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 40; Arcak, **a.g.e.**, s. 904.
[451] Yargıtay 20. HD E. 2019/3269, K. 2019/6235, T. 4.11.2019 kararı (Kazancı).
[452] Pulak, **a.g.e.**, s. 492; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 39; Yargıtay 20. HD, E. 2017/2785, K. 2017/7374, T. 5.10.2017 kararı (Kazancı).
[453] Yargıtay 18. HD, E. 2002/5426, K. 2002/6353, T. 3.6.2002 kararı (Kazancı).

Her ne kadar kiracıların dava hakkı bulunsa da bu hak kat malikleri ile eşit düzeyde değildir. Kiracının dava hakkı bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak alanların kullanımından kaynaklanan uyuşmazlıklar ve kendisine yüklenen borç ve yükümlülükler ile ilgili konular ile sınırlıdır[454]. Bu durumda kiracı, anagayrimenkulün ortak yerlerini veya kiraladığı bağımsız bölümden faydalanmasını, kanuna veya yönetim planına aykırı bir şekilde sınırlayan kat maliki kurulu kararının iptalini talep edebilecektir[455]. Bunun yanında kiracının aynı kat maliki gibi, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri aleyhine dava açma hakkı bulunmaktadır. KMK m. 22/1 uyarınca kiracı fazla ödediği ortak gideri düşme hakkı olduğundan bu bedellerin iadesi için dava açamaz[456].

b. İntifa ve Sükna Hakkı Sahipleri

Bir irtifak hakkı çeşidi olan intifa hakkı, TMK m. 794 uyarınca *"Taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar"*. İntifa hakkı taşınmazlar için tapu kütüğüne tescil ile kurulur (KMK m. 795/1) ve bu tescilden itibaren hak sahibi taşınmazı kullanma yetkisine sahip olmakla kat maliki buna katlanmak zorundadır. İntifa hakkının kurulması ile taşınmaz üzerindeki çıplak mülkiyet hakkı sahibinin yararlanma ve kullanma yetkisi sona erer ve intifa hakkı üzerine yüklendiği mülkiyet hakkını içi boşaltılmış bir hak durumuna sokar. İntifa hakkı mevcut iken mülkiyet hakkı sahibi taşınmazı kullanma yetkisinden mahrum kalır. İntifa hakkı kurulduktan sonra mülkiyet hakkı sahibi sadece bu kuru mülkiyet hakkını başkasına devretme yetkisine sahiptir[457].

İntifa hakkı gerçek kişilerde en çok hak sahibinin hayatı boyunca, tüzel kişilerde ise kararlaştırılan sürede veya tüzel kişiliğin sona ermesi anına kadar ve en çok otuz yıl olacak şekilde kararlaştırılabilir (TMK m.797/1-2). Kişisel bir irtifak hakkı olması

---

[454] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 40.
[455] Germeç, **a.g.e,** s. 859.
[456] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 41.
[457] Yargıtay HGK, 2010/3-654 E, 2010/692 K, T. 22.12.2010 kararı (Kazancı).

nedeniyle intifa hakkı başkasına devredilemez[458]. Ancak *"Taraflar arasında aksi yönde bir karar alınmadıkça durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa"* intifa hakkı sahibi taşınmazı kullanma hakkını başkasına devredebilir (TMK m. 806). İntifa hakkı sahibi, taşınmazı kendisi kullanmıyor ve başkasına kiralamış dahi olsa, kullanma hakkını ilgilendiren ve bu nedenle ortaya çıkan uyuşmazlıklar ile ilgili kat malikleri kurulu kararının iptalini dava edebilir[459].

Sükna hakkı ise sahibine *"Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi"* verir. "*Kural olarak sükna hakkı, başkalarına devredilemez ve hak sahibinin mirasçılarına geçmez ve kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır*" (TMK m. 823). Bu bakımdan intifa hakkına ilişkin düzenlemeler sükna hakkı bakımından da uygulama alanı bulacaktır.

İntifa ve sükna hakkı sahipleri kendi çıkarlarına aykırı kat malikleri kurulu kararının iptalini talep edebileceği gibi kendilerine zarar veren kat malikleri aleyhine de hakimin müdahalesini talep edebilirler[460]. Yargıtay bir kararında[461]; intifa hakkı sahibinin bağımsız bölümü kullanmasını veya ortak alanlardan faydalanmasını engellemeyen projeye aykırı değişikliklerin eski hale getirilmesini talep edemeyeceğine hükmetmiştir.

3. Yöneticiler

Yöneticinin hakimin müdahalesi taleplerinde davanın tarafı olarak kabulü, kimi zaman sayıları yüzleri bulan kat maliklerinin tümünün davada taraf olmasının önüne geçmesi yönüyle usul ekonomisi ilkesine de ciddi olarak hizmet etmektedir[462]. Ancak önemle belirtmek gerekir ki yöneticinin dava açma yetkisi, anagayrimenkulün

---

[458] Yargıtay 14. HD, E. 2016/5340, K. 2019/604, T. 21.1.2019 kararı (Kazancı).
[459] Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 534.
[460] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 39.
[461] Yargıtay 18. HD, E. 2008/8209, K. 2008/12100, T. 17.11.2008 kararı (Germeç, **a.g.e,** s. 324); benzer yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 1995/12740, K. 1996/1417, T. 9.2.1996 kararı (Kazancı).
[462] Hasan Said Şaz, "Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti", **THD,** C. 12, S. 126, s. 120.

yönetimi ile ilgili hususlarda kendisine verilen görev alanına giren konular ile sınırlıdır[463]. Örneğin; yönetici mülkiyet hakkının kullanılması ile ilgili olan ortak alanlara yönelik el atmanın önlenmesi davasını açamayacaktır. Bu hususta dava açabilmesi ancak kat malikleri kurulunun bu konuda kendisine özel yetki vermesi halinde mümkündür[464]. Yöneticinin kat malikleri kurulu kararının iptalini talep etmesi Kat Mülkiyeti Kanununda açıkça düzenlenmediğinden, kurul kararlarının iptali talebiyle yönetici davacı olamayacaktır[465].

"Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi" (KMK m. 35/1/i), yöneticinin görevleri arasında sayılmıştır. Aynı şekilde anagayrimenkulün genel giderlerine iştirak etmeyen kat maliki hakkında, yöneticiye dava açma ve icra takibi başlatma yetkisi verilmiştir (KMK m. 20/2). Görüleceği üzere borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket edenler hakkında yöneticinin dava açma hakkı kanunda açıkça düzenlenmiştir. Ancak yöneticinin şahsı adına, borç ve yükümlülüklere aykırılık nedeniyle davacı olabilmesi için, bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerde olduğu gibi zarar görmüş olması şarttır[466].

Yönetici ayıplı ifadan kaynaklanan sebeplerle anagayrimenkulün müteahhidine karşı davacı olmayacaktır. Yargıtay bu yöndeki bir kararında[467]; yöneticinin kat malikleri kurulunca kendisine özel yetki verilmiş olsa dahi müteahhide karşı ayıplı ifadan kaynaklanan sebeplerle davacı olmayacağına hükmetmiştir. Bir başka Yargıtay

---

[463] Yargıtay 13. HD, E. 2016/20393, K. 2018/2882, T. 7.3.2018 kararında: *"Bu hükümler göstermektedir ki, anagayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya Yönetim Kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu ehliyetin kapsamı KMK'nın 35. maddesi uyarınca yönetim işlemlerine dair temsil görevi ile ilgili olup, ortak alanlarda bulunan ayıp ve eksiklere dair yöneticinin veya yönetim kurulunun temsil ve bu anlamda dava açma yetkisi bulunmamaktadır"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

[464] Yargıtay 18. HD, E. 2009/10083, K. 2009/12534, T. 24.12.2009 kararı (Şaz, **a.g.e.**, s. 119).

[465] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 135; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 99. Kat maliki olan yöneticinin dava açma yetkisinin bulunduğu yönünde görüş için bkz. Aksu, **a.g.e.**, s. 49; Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti,** s. 99.

[466] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 135.

[467] Yargıtay HGK, E. 2017/13-663, K. 2020/873, T. 11.11.2020 kararı; benzer yönde bkz. Yargıtay 23. HD, E. 2017/2498, K. 2020/3343, T. 2.11.2020 kararı (Kazancı).

kararında[468]; yöneticinin kat malikleri kurulunca kendisine yetki verilmesi halinde müteahhidin ortak yerlere el atması halinde hakimin müdahalesi yoluyla müdahalenin meni ve eski hale getirme talebinde bulunabileceğine hükmetmiştir.

Yönetici hakimin müdahalesi talebiyle davacı olduktan sonra, yöneticinin değişmesi halinde yeni yönetici söz konusu davaya devam edebilecektir. Yeni yöneticinin davaya devam etmesi için hakime yönetici seçildiğine dair evrakı sunması ve davaya devam etme iradesini bildirmesi yeterlidir. Eski yönetici zamanında davada yerine getirilen tüm işlemler geçerliliğini koruyacak ve davaya kalındığı yerden devam edilecektir[469].

B. Davalı

1. Kat Maliklerinin Davalı Olması

Kat maliki, kat malikleri kurulu kararının iptali veya yönetim planının değiştirilmesi amacıyla hakimin müdahalesi talebinde bulunurken karara iştirak eden diğer kat maliklerini hasım olarak gösterebilecektir[470]. Kurul kararının iptali isteminde kat malikleri hasım olarak gösterilecek ise husumetin karara iştirak eden kat maliklerine yöneltilmesi yeterli olup, karar hakkında olumsuz oy kullanan veya toplantıya katılmamış kat maliklerinin davalı olarak gösterilmesi gerekli değildir[471]. Kat malikleri kurulu toplantısına kat malikinin bizzat kendisi değil de temsilcisi katılmış ise husumet bu durumda temsilciye değil de kat malikinin kendisine yöneltilmelidir. Zira kat malikleri kuruluna üye olma sıfatı temsilcide değil bizzat kat malikinin kendisindedir. Bunun yanında kat maliki velayet veya vesayet altında ise husumet bu durumda yasal temsilciye yöneltilmelidir[472].

---

[468] Yargıtay 14. HD, E. 2020/1532, K. 2020/6944, T. 5.11.2020 kararı (Kazancı).
[469] Arcak, **a.g.e.**, s. 947; Arcak, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 575.
[470] Tekinay, **a.g.e.**, s. 95; Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 36; Odyakmaz, **Kat Mülkiyeti Yasası,** s. 380; Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 135; Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531.
[471] Yargıtay HGK, E. 2003/18-565, K. 2003/790, T. 17.12.2003 kararı (Kazancı).
[472] Arpacı, **Yönetim**, s. 85.

Bağımsız bölümün kullanımı, ortak yerlere el atılması veya ortak alanların amacı dışında kullanımı, bağımsız bölümde veya ortak alanlarda anagayrimenkulün onaylı projesine aykırı olarak onarım veya değişiklik yapılması veya borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edilmesi nedeniyle menfaati zedelenen kat maliki veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kişiler hakimin müdahalesi talebinde, zarara sebebiyet veren kat maliki hasım olarak gösterilecektir[473].

Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığından daha evvel belirttiğimiz üzere bu kurulun dava açma hakkı bulunmadığı gibi davalı sıfatıyla hasım gösterilmesi de mümkün değildir[474]. Bu yönde bir Yargıtay kararında[475], kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin bulunmadığı, bu nedenle kurul kararının iptali istemiyle açılan davada hasım olarak gösterilmesinin mümkün olmadığına hükmedilmiştir[476].

2. Bağımsız Bölümden Sürekli Surette Faydalananların Davalı Olması

Hakimin müdahalesi talebinin konusuna göre kat malikleri dışında, bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler davalı olarak gösterilebilir. Bağımsız bölümden kira ilişkisi, intifa veya sükna hakkı vb. bir sebebe dayanarak sürekli surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi halinde bu kişiler hasım olarak gösterilerek hakimin müdahalesi talep edilebilecektir. Tazminat talebiyle hakimin müdahalesi yoluna başvurulduğunda, zarara sebebiyet veren olayda bağımsız bölümün malikinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin kusuru bulunuyor ise dava bu kişi aleyhine açılmalıdır[477].

Bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin kat malikleri kurulu kararının iptali istemi ile açılan davada hasım olarak gösterilmeleri mümkün değildir.

---

[473] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531.
[474] Germeç, **a.g.e.**, s. 812; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 133.
[475] Yargıtay HGK, E. 2003/18-565, K. 2003/790, T. 17.12.2003 kararı.
[476] Aynı yönde karar için bkz. Yargıtay HGK, E. 2006/18-483, K. 2006/473, T. 28.6.2006 kararı (Kazancı).
[477] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 143.

Yöneticiler de kat maliki olmayan kişilerden olsalar da Kat Mülkiyeti Kanununda davada taraf olma haklarına ilişkin ayrıntılı ve özel düzenlemeler yer aldığından bu kişilerin davalı olarak gösterilebileceği halleri ayrı bir başlık altında incelemek daha doğru olacaktır.

3. Yöneticinin Davalı Olması

Kat malikleri kurulu kararı hakkında açılacak davada KMK m. 38 hükmünde yöneticiye karşı husumet yöneltilebileceği açıkça düzenlenmiştir[478]. Bu doğrultuda yöneticinin kat malikleri kurulu kararına karşı hakimin müdahalesi taleplerinde davalı olarak gösterilmesi mümkündür[479].

5711 sayılı Kanun değişikliği öncesinde yöneticinin, aynı zamanda kat maliki olmadığı durumlarda davalı olarak gösterilmesinin mümkün olmadığı[480] gerekçesiyle yöneticinin davalı olarak gösterildiği kat malikleri kurulu kararının iptali davaları reddedilmekte, yöneticinin aynı zamanda kat maliki olması halinde ise, karara katılan kat maliklerinin de davaya dahil edilmesi sağlanmaktaydı[481]. 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun değişikliği ile anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili işlerde KMK m. 38 hükmü ile açıkça yöneticiye husumet yöneltilebileceği düzenlenmiş olduğundan bu tarih itibari ile kat malikleri yöneticiye husumet yöneltilebilecektir. Bu doğrultuda bir Yargıtay kararında[482]; "*anagayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya yönetim kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetleri bulunduğu"* şeklinde hüküm kurulmuştur. Buna karşın kat malikleri kurulu kararının iptali davasının yönetici yerine, karara iştirak eden kat maliklerine yöneltilmesi de mümkündür. Benzer şekilde

---

[478] KMK m. 38 metni "*Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır"* şeklindedir.

[479] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531.

[480] Yargıtay 5. HD, E. 1989/11096, K. 1990/1478, T. 19.1.1990 kararı (Kazancı).

[481] Şaz, **a.g.e.**, s. 118.

[482] Yargıtay HGK, E. 2014/18-165, K. 2015/2925, T. 16.12.2015 kararı; Yargıtay 3. HD, E. 2020/4524, K. 2020/7071, T. 25.11.2020 kararı (Kazancı).

anagayrimenkulün yönetim işleri ile ilgili olan hususlarda yönetici davalı olarak gösterilebilir[483].

KMK m. 40 uyarınca yönetici kural olarak kat maliklerinin vekili olarak hareket ettiğinden vekilin haklarına sahiptir[484]. Vekil sıfatıyla hareket eden yönetici, anagayrimenkulün yönetimini ilgilendiren hususlarda görev almakta ve kat malikleri adına hareket etmektedir[485]. Anagayrimenkulün yönetiminde başat rol oynayan yöneticinin yerine getirdiği işlemler birçok kat malikinin hak ve menfaatlerini doğrudan ilgilendirmektedir. Yönetici, vekaletname ile yetkilendirilmiş bir vekilden ziyade yetkisi kanundan kaynaklanan bir temsil yetkisine sahip olduğundan, taraf olduğu hukuki işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda davalı olarak gösterilebilecek, ancak hükmün sonuçları kat maliklerine ait olacaktır[486].

Yönetici, kanunda öngörülen görev ve sorumluluklarını yerine getirmediğinde kat malikleri, hakimin müdahalesi yoluna başvurabilecektir. Örneğin bir Yargıtay kararında[487]; eski yöneticinin elinde bulundurduğu defter, makbuz ve belgeleri görevi sona erdikten sonra yeni yöneticiye vermekten kaçınması halinde, eski yönetici hakkında hakimin müdahalesi talebinde bulunulabileceğine hükmedilmiştir.

Bu duruma bir başka örnek olarak merkezi ısıtma sisteminin kullanıldığı anagayrimenkullerde ısı pay ölçer sisteminin takılması için gerekli işlemlerin

---

[483] Yargıtay HGK, E. 2014/18-165, K. 2015/2925, T. 16.12.2015 kararında; *"Bu hükümler göstermektedir ki, anagayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya Yönetim Kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu ehliyetin kapsamı KMK.'nın 35. maddesi uyarınca yönetim işlemlerine ilişkin temsil görevi ile ilgili olup, anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi tapu sicilinde devir gerektiren temliki tasarruflara ilişkin yöneticinin veya yönetim kurulunun temsil ve bu anlamda temliki tasarrufa ilişkin dava açma yetkisi bulunmamaktadır"* şeklinde hüküm kurulmuştur (Kazancı).

[484] Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 426.

[485] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 585.

[486] Şaz, **a.g.e.**, s. 120; Yargıtay HGK, E. 2014/8-1437, K. 2016/1032, T. 9.11.2016 kararı; Yargıtay HGK, E. 2011/9-298, K. 2011/377, T. 1.6.2011 kararı (Kazancı).

[487] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4436, K. 2017/6563, T. 20.9.2017 kararı (Kazancı); aynı yönde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2009/5554, K. 2009/6155, T. 08.06.2009 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 557-558).

yapılmaması hali gösterilebilir[488]. 14.04.2008 tarihli mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Merkezi Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik" m. 7 uyarınca *"Bina sahibi veya bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu, ısı ve sıhhî sıcak su giderlerinin tüketim ölçümlerine ve 8 inci maddeye uygun olarak bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasını sağlar"*. Bunun yanında Merkezi Isıtma Yönetmeliği geçici madde 1 uyarınca *"Bu Yönetmelik hükümlerinin merkezî ısıtma veya sıhhî sıcak su sistemine sahip mevcut binalar, inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar ve proje değişikliği gerektiren esaslı onarımlar ile mekanik tesisat değişikliği gerektiren binalar için uygulanabilir olan maddeleri uyarınca yapılması gereken iş ve işlemler, bina sahibi veya yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi ile işletmecisi tarafından, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ve geçici 6 ncı maddesi gereğince 2/5/2007 tarihi itibari ile beş yıl içinde yerine getirilir*". Görüleceği üzere yönetici veya yönetim kuruluna Merkezi Isıtma Yönetmeliği uyarınca merkezi ısıtma sistemi kullanılan binalarda ısı pay ölçer sisteminin kurulması için gerekli işlemlerin ve kararların alınması için 02.05.2012 tarihine kadar süre tanınmıştır.

Her ne kadar Merkezi Isıtma Yönetmeliği'nde, merkezi ısıtma sistemi uygulanan taşınmazlarda yöneticinin veya yönetim kurulunun ısı pay ölçer sistemi kurulmasından sorumlu olduğu belirtilmiş ise de bu sorumluluğa aykırı davranmaları halinde yapılacak işlemler belirtilmemiştir[489]. Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen ve bu yönde karar almayan yönetici veya yönetim kurulu hakkında hakimin müdahalesi yoluna başvurabilecektir. Hakimin ısı pay ölçer sistemi kurulması yönündeki kararına aykırı hareket eden yönetici veya yönetim kurulu hakkında KMK m. 33/son hükmünde belirtilen idari para cezası verilecektir[490].

---

[488] Süheyla Zorlu, "Merkezi Isıtma Sistemli Yapılarda Isıtma Giderinin Paylaştırılmasında Isı Paylaşım Sistemi ve Kat Mülkiyeti Hukuku Bakımından Bu Sisteme İlişkin Esaslar", **AÜHFD**, C. 7, S. 1, s. 64.
[489] Zorlu, **a.g.m.,** s. 63.
[490] Zorlu, **a.g.m.**, s. 68.

Anagayrimenkulün gayesine uygun bir şekilde kullanımı, bakımı, korunması ve onarımı için gerekli tedbirlerin alınması da yöneticinin görevleri arasındadır (KMK m. 35). Kat maliklerinden biri veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kişilerin, yöneticinin görev kapsamına giren bu sebeplerden biri nedeniyle uğradığı hasarın giderilmesi amacıyla açtığı davada, davalı olarak gösterilmesi mümkündür. Yargıtay bu yöndeki bir kararında; anagayrimenkulün ortak atık su tesisatının çökmesi nedeniyle kat malikinin uğradığı hasarın giderimi amacıyla açılan tazminat davasında husumetin yöneticiye yöneltilebileceğine karar vermiştir[491].

C. Dava Arkadaşlığı

Bağımsız bölümün birden çok malikinin bulunması halinde bu kişilerin dava açma hakkı TMK m. 688 ve müteakip maddeleri dikkate alınarak belirlenecektir[492]. Buna göre TMK m. 693 uyarınca paydaşlardan her biri bölünemeyen ortak menfaatin korunması amacıyla davacı olabilir. Paydaşlardan her biri, payı ne olursa olsun zorunlu ve acil tüm işlemleri yapmaya ve bu konuda ortaya çıkan ihtilaflar bakımından tek başına davacı olmaya yetkilidir. Ancak bağımsız bölümde olağan yönetim sınırlarını aşan konularda ise pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmalıdır. Bu bakımdan örneğin paylı mülkiyet hakkı sahipleri, kat malikleri kurulu kararının iptalini talep ederken pay ve paydaş çoğunluğunu temin etmelidir. Bağımsız bölüm üzerinde elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise bu durumda da TMK m. 701 ve müteakip hükümler dikkate alınacaktır[493].

KMK'da düzenlenen borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edilmesi halinde açılacak davada kat maliki ile bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler bakımından KMK m. 18/2 ve 22/1 de düzenlendiği üzere müteselsilen sorumluluk durumu dikkate alınmalıdır. Bu durumda borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edilmesi nedeniyle hakimin müdahalesi taleplerinde husumet kat malikine veya

[491] Yargıtay 17. HD, E. 2020/1213, K. 2020/4341, T. 2.7.2020 kararı (Kazancı).
[492] Germeç, **a.g.e.**, s. 795.
[493] Germeç, **a.g.e.**, s. 795.

bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseye yöneltilebileceği gibi, her ikisine birden de yöneltilebilir[494].

Kat malikleri kurulu kararının iptali isteminde husumet karara iştirak eden kat maliklerine yöneltilmekte ise, karara katılan tüm kat maliklerinin davalı olarak gösterilmesi gerekir. Davacı tarafından karara katılan kat maliklerinden bir kısmı davalı olarak belirtilmemiş ise bunların davaya dahil edilmesi zorunludur[495]. Kat malikleri kurulu kararının iptali istenirken yönetici yerine karara katılan kat maliklerine husumet yöneltilmiş ise ve karar hakkında olumlu oy kullanmış kat malikine ait bağımsız bölümün birden çok paydaşı var ise davada bu paydaşlar da hasım olarak gösterilmelidir[496].

II. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

KMK m. 33/1'de açıkça hakimin müdahalesi taleplerinin *"anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde"* görüleceği belirtilmiştir. Bu açıdan davanın görüleceği görevli ve yetkili mahkeme açıkça belirlenmiş olmakla, hakimin müdahalesi taleplerinde kesin yetki söz konusudur[497]. HMK m. 19/1 uyarınca[498] mahkemece davanın yetkili yerde açılıp açılmadığı re'sen araştırılacaktır, yetki itirazı taraflarca da yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilecektir. Mahkemece, HMK m. 114/1/ç uyarınca dava şartlarından olan ve kamu düzenini ilgilendiren kesin yetkinin söz konusu olduğu hallerde, davanın yetkisiz yer mahkemesinde açıldığına kanaat getirilirse bu durumda dava HMK m. 115/1-2 hükmü[499] uyarınca "*dava şartı*

---

[494] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 135.
[495] Yargıtay 18. HD, E. 2011/6088, K. 2011/12805, T. 13.12.2011 kararı (Kazancı).
[496] Yargıtay 18. HD, E. 2001/7028, K. 2001/8349, T. 2.10.2001 kararı (Kazancı).
[497] Yargıtay 20. HD, E. 2017/4834, K. 2017/9773, T. 21.11.2017 kararı (Kazancı).
[498] Madde metni *"Yetkinin kesin olduğu davalarda, mahkeme yetkili olup olmadığını, davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırmak zorundadır; taraflar da mahkemenin yetkisiz olduğunu her zaman ileri sürebilir"* şeklindedir.
[499] Madde metni *"(1)Mahkeme, dava şartlarının mevcut olup olmadığını, davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflar da dava şartı noksanlığını her zaman ileri sürebilirler. (2) Mahkeme, dava şartı noksanlığını tespit ederse davanın usulden reddine karar verir. Ancak, dava şartı noksanlığının giderilmesi mümkün ise bunun tamamlanması için kesin süre verir. Bu süre içinde dava şartı noksanlığı giderilmemişse davayı dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddeder"* şeklindedir.

noksanlığından" usulden reddedilecektir[500]. Bu yöndeki yetki itirazının ilk itiraz olarak öne sürülmesi de gerekli değildir[501].

Genel kabule göre, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından hakimin müdahalesi talebiyle yapılacak başvurular için tahkim şartı öngörülmesi mümkün değildir[502]. Bu yönde bir Yargıtay kararında[503]; KMK m. 33 hükmünün buyurucu nitelikte olduğu ve kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda hakem yoluna başvurulmasının mümkün olmadığına karar verilmiştir. Öğretide yer alan aksi yöndeki bir görüşe göre kat maliklerinin yönetim planında anagayrimenkulün kullanımı ve yönetimi ile ilgili hususlarda aralarında çıkacak ihtilafların çözümü için tahkim şartı öngörmeleri mümkündür. Bu görüşe göre bu hususlar yönetim planının kapsamı içerisinde kaldığından kamu düzeni ve kat mülkiyeti kanunun emredici nitelikteki hükümlerine de aykırılık teşkil etmeyecektir[504].

KMK ek madde 2 hükmü[505] uyarınca kapıcı, kaloriferci, bahçıvan bekçi ve yöneticiye tahsis edilen yerlerin boşaltılması icap etmesine rağmen gereğinin yerine getirilmemesi halinde mahalli mülki amirin kararı ile söz konusu yerin tahliye edilmesine imkan tanınmıştır. İlk bakışta bu hükmün, KMK m. 33'te düzenlendiği üzere uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesince karara bağlanacağı şeklindeki emredici hükmü tadil ettiği düşünülebilir. Ancak tadil etmekten ziyade hakimin müdahalesi talebinin yanı sıra KMK ek madde 2 hükmü ile, ek bir başvuru imkanı

---

[500] Yargıtay 18. HD, E. 2016/3545, K. 2016/4669, T. 21.3.2016 kararı (Kazancı); Yargıtay 18. HD, E. 2010/12765, K. 2011/593, T. 25.01.2011 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 541).
[501] Yargıtay 18. HD, E. 2001/11904, K. 2002/1019, T. 4.2.2002 kararı (Kazancı).
[502] KMK m. 33/1 hükmünde açıkça bu uyuşmazlıkların Sulh Hukuk Mahkemesince karar bağlanabileceğinin belirtilmiş olup bu hüküm emredici nitelikte olduğundan hakimin müdahalesi kapsamındaki uyuşmazlıklarda hakem tayini mümkün değildir. Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Tekinay, **a.g.e.**, s. 100; Pulak, **a.g.e.**, s. 486; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 550.
[503] Yargıtay 5. HD E. 1981/313, K. 1981/1641, T. 23.2.1981 kararı (Kazancı).
[504] Belen, **a.g.m.,** s. 222.
[505] Madde metni *"Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır"* şeklindedir.

getirilmektedir. Bu durumda mülki amire başvurabileceği gibi, isteyen hakimin müdahalesi talebiyle sulh hukuk mahkemesine de başvurabilecektir[506].

III. YARGILAMA USULÜ

HMK m. 316/1/a uyarınca *"Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler"* basit yargılama usulüne tabidir. Bu itibarla KMK m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi talebi ile görülecek dava için öngörülen yargılama usulü *"basit yargılama"* usulüdür[507]. Hakim tarafları dinleyecek, derhal karar verecek ve bunu ilgililere tefhim edecektir. Bu durumda hakimin tarafları usulüne uygun şekilde davet ederek duruşma yapması zorunlu olup, dosya üzerinden karar verilmesi mümkün değildir[508]. Kanunda geçen "*derhal"* lafzının anlamı, hakimin uyuşmazlığı bir an evvel ve kesin olarak çözüme kavuşturmasıdır[509]. Kat Mülkiyeti Kanununun amacı, anagayrimenkulde huzur ve sükûn içinde bir arada yaşamanın temin edilmesi olduğundan KMK m. 33 metninde yer alan *"derhal"* ibaresi isabetli olarak yargılamanın ivedi şekilde çözümlenmesi gerektiğine işaret etmektedir[510].

KMK m. 33 metninde *"dava açmak"* yerine *"hakimin müdahalesi"* tabiri kullanılmış olsa da bu yöndeki başvurularda hakimin görevi yapılan başvuruyu cevaplamaktan ziyade uyuşmazlığı tıpkı çekişmeli bir yargı işi gibi ele almaktır. Bu yönüyle hakimin müdahalesi talebi bir dava olarak görülecektir[511].

IV. ZAMANAŞIMI

Kat Mülkiyeti Kanununda hakimin müdahalesi talepleri için, kat malikleri kurulu kararları dışındaki uyuşmazlık konuları hakkında öngörülmüş özel bir hak düşürücü

---

[506] Tekinay, **a.g.e.**, s. 101.
[507] Aksu, **a.g.e.**, s. 53.
[508] Pulak, **a.g.e.**, s. 490.
[509] Germeç, **a.g.e.**, s. 806.
[510] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531.
[511] Gökalp, **a.g.e.,** s. 148.

süre veya zamanaşımı bulunmamaktadır[512]. Bu durumda zamanaşımı süresi, müdahale talebine konu uyuşmazlığın niteliğine göre genel hükümlere tabidir.

Müdahale talebinin konusu bir alacak hakkından kaynaklanıyor ise genel kural niteliğindeki TBK m. 146 hükmü uyarınca 10 yıllık zamanaşımı süresi uygulanacaktır. Düzenli olarak dönemsel olarak ödenen ortak gider alacakları bakımından TBK m. 147/1 hükmü uyarınca beş yıllık, anagayrimenkulün güçlendirilmesi ortak alan ve tesislerinin bakım ve onarımı ile ilgili işlerde harcanan paranın tahsili amacıyla açılan davada ise TBK m. 146 hükmü gereği on yıllık zamanaşımı süresinin uygulanacaktır[513]. Bunun yanında bir ayni hakka dayanılarak yapılan hakimin müdahalesi taleplerinde ise zamanaşımı söz konusu olmayacaktır[514]. Haksız fiilden kaynaklanan eylemi nedeniyle bu kişiye karşı açılan davada ise TBK m. 72 uyarınca 10 yıllık zamanaşımı söz konusu olacaktır[515].

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali bakımından ise herhangi bir zamanaşımı söz konusu değildir. Ancak dava açma süresine ilişkin bölümde izah edildiği üzere, yokluk ve mutlak butlanla hükümsüz kararlar dışındaki kararlar bakımından hak düşürücü süre öngörülmüştür[516]. Davanın hak düşürücü süre içerisinde açılmadığının anlaşılması halinde mahkemece davanın usulden reddine karar verilecektir[517]. 14.11.2017 tarihli 5711 sayılı kanun değişikliği öncesinde alınmış olan kat malikleri kurulu kararları hakkında hak düşürücü süre uygulama alanı bulamayacaktır[518].

---

[512] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 145.
[513] Arpacı, **Kat Mülkiyeti Kanunu,** s. 280; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 145.
[514] Sinanoğlu, **a.g.e.**, s. 65; Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 145.
[515] Aydemir v.d., **a.g.e.**, s. 145.
[516] Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 530.
[517] Yargıtay 18. HD, E. 2011/11536, K. 2012/860, T. 31.01.2012 kararı (Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 539); Kat malikinin, bağımsız bölümün kendinden önceki malikinin kullandığı oy nedeniyle hakimin müdahalesi talebinde bulunabilmesi için kanunda herhangi bir hak düşürücü süre öngörülmemiş olması eleştirilmektedir. Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Aybay, Sanal, **a.g.e.**, s. 154; yeni kat malikinin önceki kat maliki tarafından verilen onay ile bağlı olduğu yönünde bkz. Yargıtay 18. HD, E. 2002/4708, K. 2002/5408, T. 8.5.2002 kararı (Kazancı).
[518] Pulak, **a.g.e.**, s. 481; Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 531.

SONUÇ

KMK m. 33 hükmü ile gerek Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen borç ve yükümlülüklere aykırılık gerekse de kat malikleri kurulunun aldığı kararların yerindeliğinin denetlenmesi bakımından etkin bir hukuki yol olarak hakimin müdahalesi düzenlenmiştir.

KMK m. 27 uyarınca anagayrimenkulün yönetimine ilişkin hususlar kat malikleri kurulunda karara bağlanır ve anagayrimenkul buna göre yönetilir. Bu durumda sonuçları bakımından kat malikleri ile bağımsız bölümlerden faydalanan kimseleri doğrudan etkileyen kat malikleri kurulu kararlarının yerindeliğinin denetlenmesi ve şartlarını sağlaması halinde kurul kararlarının iptali için başvurulacak kanun yolu KMK m. 33 ile ihdas edilen hakimin müdahalesini talep etmektir.

KMK m. 29'da kat malikleri kurulu bakımından olağan ve olağanüstü olmak üzere iki çeşit toplantı şekli öngörülmüş ve olağanüstü toplantı öncesinde kat maliklerine yapılacak çağrı şekli ve davet içeriği ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bunun yanında kat malikleri kurulunda alınacak kararlar bakımından Kat Mülkiyeti Kanununda çeşitli toplantı ve karar yeter sayıları öngörülmüştür. KMK m. 33 metninde ayrı ayrı belirtilmemiş olsa da çalışmamızda ayrıntılarına yer verildiği üzere toplantı davet usulü, çağrının şekli, toplantı ve karar yeter sayıları bakımından kanunun emredici nitelikteki hükümlerine aykırılık halleri yokluk veya mutlak butlanla hükümsüzlük yaptırımına tabi kılınmıştır. Benzer şekilde kat malikleri kurulu kararının yönetim planına, kanunun emredici nitelikteki hükümlerine veya hakkaniyete aykırı olduğu iddiası ile de iptali talep edilebilecektir.

Hakimin müdahalesi yoluna başvurulması öngörülen bir diğer hal; kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleridir. Bu durumda kat malikleri ile borç ve yükümlülük nedeniyle zarar görmüş olan bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler, hakimin müdahalesi yoluyla söz konusu aykırılığın giderilmesini talep edebilecektir.

Kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri ağırlıklı olarak KMK m. 18-24 hükümlerinde düzenlenmiştir. Bu borç ve yükümlülüklere aykırılık halinde KMK m. 33 kapsamında hakimin müdahalesi yoluna başvurulması öngörülmüştür. Çalışmamızda da söz konusu borç ve yükümlülüklere aykırılık halleri belirtilerek ve yargı kararlarından örnekler verilerek konu incelenmiştir.

Hakimin müdahalesi talebi ileri sürülürken mevcudiyeti aranan bazı şartlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki kat mülkiyetinin kurulmuş olmasıdır. Çalışmamızda incelendiği üzere kat mülkiyetinin; kat maliklerinin iradeleri ile, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi suretiyle ve son olarak mahkeme kararı ile kurulması mümkündür.

KMK m. 33 hükmünde yer aldığı üzere; kat malikleri kurulu kararının iptali taleplerinde, kat malikinin söz konusu kararın alındığı toplantıya katılmamış olması veya katılmış olmakla birlikte söz konusu karar hakkında aykırı oy kullanmış olmasıdır. Bu düzenleme ile başlangıçta kabul ettiği bir karar hakkında kat malikinin sonradan iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacak şekilde iptal talebinde bulunmasının önüne geçilmektedir.

Borç ve yükümlülüklere aykırılık halinde, hem kat malikleri hem de bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler bakımından hakimin müdahalesi yoluna başvurabilmek için menfaatinin zedelenmiş olması şartı aranmaktadır. Bu durumda borç ve yükümlülüğe aykırılığın giderilmesi için hakimin müdahalesi yoluna ancak bu aykırılık nedeniyle zarar görmüş olanlar başvurabilecektir.

Ortak alanlara el atılmış olması gibi tüm kat maliklerini ilgilendiren konularda, *"menfaatinin zedelenmiş olması"* şartının tüm kat malikleri ve bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler açısından varlığı kabul edilecektir.

Kat malikleri kurulunun bir düzenleme yapması veya karar alması ile çözümlenebilecek uyuşmazlıklar hakkında dava yoluna gidilmeden çözümün mümkün olduğu hallerde önce kat malikleri kuruluna başvurulmalı, aksi durumlarda ise doğrudan hakimin müdahalesi yoluna gidilmelidir. Özellikle anagayrimenkulün kullanımı ve yönetimi ile ilgili hususlarda önce kat malikleri kuruluna başvurulmalı,

burada arzu edilen sonucun alınamaması halinde hakimin müdahalesi yoluna gidilmelidir. Esasında genel kural, doğrudan hakimin müdahalesi yoluna başvurulmasının mümkün olduğudur. Kat malikleri kuruluna başvuru şartı ile, mahkemeler üzerindeki iş yükünün azaltılması ve uyuşmazlığın mümkün olan en kısa sürede çözülmesi amaçlanmaktadır. Kat maliklerinin, alınmasını arzu ettikleri bir karar ile ilgili olarak dava öncesinde kat malikleri kuruluna başvurması gereklidir. Aynı doğrultuda kat malikleri yöneticinin verdiği kararlar hakkında da dava öncesinde kat malikleri kuruluna başvurulmalıdır. Hakimin müdahalesi talebi öncesinde kat malikleri kuruluna başvurulmaması halinde açılan dava, dava şartı yokluğundan reddedilecektir.

Özellikle, bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak alanların kullanımı ile ilgili kat maliklerinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimselerin Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmeleri halinde veya derhal müdahale edilmesi gereken durumlarda kat malikleri kuruluna başvurulmadan doğrudan hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir. Örneğin ortak yerlere el atan kat maliki hakkında veya mesken niteliğindeki bağımsız bölümü KMK m. 24'te düzenlenen yasak şekillerden biri olarak kullanan kat maliki hakkında doğrudan hakimin müdahalesi yoluna başvurulabilecektir.

Kat malikleri kurulu kararları hakkında hakimin müdahalesi yolu için KMK m. 33 hükmünde ayrıca hak düşürücü süre öngörülmüştür. Buna göre kat malikleri kurulu toplantısına katılıp da karar hakkında aykırı oy kullanan kat maliki karar tarihinden itibaren, toplantıya iştirak etmeyen kat maliki ise söz konusu kararın içeriğini öğrendiği tarihten itibaren bir ay içerisinde ve karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde söz konusu karar hakkında hakimin müdahalesi yoluna başvurmalıdır. Yok veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar hakkında ise her zaman hakimin müdahalesi yoluna başvurulabileceği KMK m. 33 hükmü ile açıkça düzenlenmiştir.

Müdahale talebi ile önüne gelen uyuşmazlıkta hakim, ilgilileri dinledikten sonra yönetim planı, kanunun emredici hükümleri, burada bir hüküm bulunmaması halinde ise Medeni kanun ve ilgili diğer kanunlara ve hakkaniyet ilkelerine göre bir

sonuca ulaşacaktır. Başvuru konusu uyuşmazlığın çözümü için davanın kabulü halinde hakim kararında, yerine getirilecek işlemler ilgiliye açıkça ve sırası ile belirtilmelidir. Hakimin kararı, müdahalenin meni, taşınmazın tahliyesi, bir tazminat ödenmesi veya kat malikleri kurulu kararının iptali şeklinde olabileceği gibi salt ilgili davalının uyarılmasından ibaret de olabilir. Hakim vereceği kararda talep ile bağlı olacaktır. Hakimin kat malikleri kurulu yerine geçecek şekilde bir karar almasının veya kat malikleri kurulunu bir karar almaya zorlamasının mümkün olmadığından hareketle hakim, davaya konu kat malikleri kurulu kararını iptali ile yetinmelidir.

Yokluk veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar hakkında verilecek hükmün iptal şeklinde mi olacağı yoksa bir tespit mahiyetinde mi olacağı tartışmalıdır. Bizim de iştirak ettiğimiz görüşe göre; yokluk veya mutlak butlanla hükümsüz kararlar hukuk hayatında hiç var olmamış sayılmaları ve geçerli hale getirilmelerinin mümkün olmaması nedeniyle baştan itibaren geçersiz kabul edilmeli ve bunun sonucu olarak mahkemenin vereceği karar zaten geçersiz olan davaya konu kararın bu niteliğinin tespitinden ibaret olmalıdır.

KMK m. 33/2 uyarınca müdahale talebi sonucunda hakim verdiği kararının gereğinin yerine getirilmesi için ilgililere makul ve belirli bir süre vermelidir. Söz konusu süre içerisinde hakim kararının gereğinin yerine getirilmemesi halinde davacı kat malikinin veya bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimsenin yapacağı yeni bir başvuru üzerine KMK m. 33/son uyarınca ilgili hakkında idari para cezası uygulanacaktır. Öngörülen süre içerisinde kararın gereğinin yerine getirilmemesi halinde davacı, söz konusu kararın yerine getirilmesi için cebri icra yoluna da başvurabilecektir. Ayrıca KMK m. 33/son hükmü ile, hakimin kararının gereğinin yerine getirilmemesi halinde KMK m. 25 hükmüne atıf yapılarak mülkiyetin zorunlu olarak devrini talep etme hakkının kullanılabileceği düzenlenmiştir.

Çalışmamızda ayrıntısına yer verilen mülkiyetin zorunlu devri talebinde bulunulabilmesi için; kat malikinin borç ve yükümlülüklerine aykırılığının diğer kat malikleri açısından çekilmez hale gelmesi ve bu konuda kat malikleri kurulunda karar alınması gereklidir.

Kat malikleri kurulu kararları ve borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket edenler hakkında kimlerin hakimin müdahalesi yoluna başvurabileceği ve açılacak davada husumetin kimlere karşı yöneltilmesi gerektiği önem arz etmektedir. Kural olarak kat malikleri, hem kat malikleri kurulu kararları hem de borç ve yükümlülüklere aykırılık halleri için hakimin müdahalesi yoluna başvurabilecektir. Borç ve yükümlülüklere aykırı hareket edilmesi nedeniyle hakimin müdahalesi talebinde bulunacak kat malikinin bu aykırılık nedeniyle menfaatinin zedelenmiş olması zorunludur. Bağımsız bölümden sürekli surette faydalan kimseler; bağımsız bölümü, eklentilerini veya ortak alanları kullanımlarını sınırlayan kat malikleri kurulu kararının iptalini talep edebilir. Bağımsız bölümden sürekli surette faydalanan kimseler, borç ve yükümlülüklere aykırılık nedeniyle ancak menfaatlerinin zedelendiği durumlarda hakimin müdahalesini talep edebilir.

Yöneticinin, hakimin müdahalesi taleplerinde taraf sıfatı KMK'nın 38. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali bakımından açılacak davalarda husumet yöneticiye yöneltilebilecektir. Aynı doğrultuda kat malikleri kurulu kararının iptali taleplerinde husumetin karara iştirak eden kat maliklerinin tümüne karşı da yöneltilmesi mümkündür. Bunun yanında yönetici ancak kendi görev alanına giren ve anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili hususlarda kat malikleri kurulu kararının iptalini veya borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket edenler bakımından bu aykırılığın giderilmesini talep edebilecektir.

Birden çok kişinin paydaş olduğu bağımsız bölümün malikleri, kat malikleri kurulu kararlarının iptalini talep ederken pay ve paydaş çoğunluğunu temin etmelidirler.

Her ne kadar kanunda "*hakimin müdahalesi*" tabiri ile anılsa da mahkemenin söz konusu uyuşmazlık hakkında yapacağı inceleme, basit yargılama usulünün uygulanacağı bir çekişmeli dava olarak görülecektir. Görülecek davada anagayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkili olup, sulh hukuk mahkemeleri görevlidir.

KAYNAKÇA

Akipek, Jale, Akıntürk, Turgut, Ateş, Derya: **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2018.

Aksan Nar, Şerife: **Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2015.

Aksoyoğlu, Ali, Gülcü, Arıkan: **Açıklamalı Kat Mülkiyeti**, Ankara, Yeni Yavuz Matbaası, 1983.

Aksu, Alper: **Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013.

Antalya, Gökhan: **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. I, İstanbul, Beta Basım, 2012.

Arat, Ayşe: "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması", **MÜHFD**, S. 1, 2016.

Arcak, Ali: **Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 2.Baskı, Ankara, Seçkin Kitapevi, 1988.

Arcak, Ali, Erdoğan, Celal: **Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması**, 1. Baskı, Ankara, Halk Evleri Matbaası, 1976.

Arpacı, Abdülkadir: **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğalgaz ve Devre Mülk,** 6. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, (Kat Mülkiyeti Kanunu).

Arpacı, Abdülkadir: **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, 1. Baskı, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984 (Yönetim).

Arslan, İlknur, Kırmızı, Mustafa: **Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 1. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012.

Ayan, Mehmet: **Eşya Hukuku II Mülkiyet**, 9. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.

Aybay, Aydın, Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku**, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.

Aybay, Aydın, Sanal, Nezihi: **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 3. Baskı, İstanbul, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, 1983.

Aydemir, Efrail, Memiş, Yusuf,

Ruhi, Ahmet Cemal,

Güleç Uçakhan, Sema,

Bahadır, Çilem, Dinç, Mutlu: **Hukuk Davaları**, C. 2, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2016.

Ayyıldız, Güneş: "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama", **İBD**, C. 80, S. 2, 2006, s. 675-706.

Belen, Herdem: "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar", **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan,** İstanbul, Beta Basım, 2000.

Biryan, Özgür: **Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri**, 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.

Cumalıoğlu, Emre: "Medeni Hukukta Hayvan Hakları ve Hayvanlar Üzerindeki Hak", **DEÜHFD**, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C. 19, S. Özel, 2017.

Çeliker, Gönül: "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2012.

Daylık, Kadir: **Apartmanlar Siteler İş Merkezleri Uydu Kentler Devre Mülkler için Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı,** 1. Baskı, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2007.

Dursun Aksoy, Sanem: **Eşya Kavramı,** İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.

Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012 (Borçlar Hukuku).

Eren, Fikret: **Mülkiyet Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2012 (Mülkiyet).

Erman, Hasan: **Eşya Hukuku Dersleri**, 9. Baskı, İstanbul, Der Yayınları, 2020.

Ertaş, Şeref: **Çevre Hukuku ve Hayvan Hakları Hukuku,** Ankara, İleri Kitap Evi, 2012 (Çevre Hukuku).

Ertaş, Şeref: **Eşya Hukuku**, 13. Baskı, İzmir, Fakülteler Barış Kitabevi, 2017 (Eşya).

Ertaş, Şeref: **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015 (Şerh).

Esener, Turhan, Güven, Kudret: **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.

Genç Arıdemir, Arzu: **Kat Mülkiyeti I**, İstanbul, On İki Levha yayıncılık, 2021.

Germeç, Mahir Ersin: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2017.

Germeç, Mahir Ersin: "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası", **THD,** C. 9, S. 100, s. 201-206.

Gökalp, Şerafettin: **Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Sair Mevzuat Yöneticinin El Kitabı**, 10. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2018.

Gözler, Kemal: **"Yorum İlkeleri"**, www.anayasa.gen.tr (erişim tarihi 01.05.2021).

Günay, Meryem: "Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi", **KÜHFD**, S. 14, 2016.

Gürpınar, Damla: "Ev ve Süs Hayvanı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri", **İZBD,** S. 4, 2007.

Gürsoy, Kemal T., Eren, Fikret, Cansel Erol: **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984.

Hatemi, Hüseyin, Gökyayla, Emre: **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.

Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona,

Arpacı, Abdülkadir: **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991.

İnal, Nihat: **Apartman, Site, Devremülk Davalarının Çözümü**, 2. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012.

Karahacıoğlu, Ali Haydar: **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 7. Baskı Ankara, Adalet Yayınevi, 2006.

Karahacıoğlu, Ali Haydar,

Altın, Mehmet **Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar**, Ankara, Adalet Yayınevi, 1996,

Karahasan, M. Reşit: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 1, İstanbul, Arıkan Basım, 2008 (C. 1).

Karahasan, M. Reşit: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, C. 2, İstanbul, Arıkan Basım, 2008 (C. 2).

Karslı, Abdürrahim: **Medeni Muhakeme Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Alternatif Yayınları, 2011.

Kılıçoğlu, Ahmet: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 18. Baskı Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2014.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip,

Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona,

Arpacı, Abdülkadir: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** C. 1, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

Kuru, Baki, Arslan, Ramazan,

Yılmaz, Ejder: **Medeni Usul Hukuku**, 23. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.

Küpelioğlu Gelmez, Nihan: "Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Mülkiyetin Zorunlu Devri", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2018.

Nar, Ahmet: "Kat Malikleri Kurulu", **EBYÜHFD**, C. 22, S. 1-2, 2018.

Nart, Serdar: Ev Ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi", **DEÜHFD**, C. 22, S. 1,

Nomer, Haluk Nami: **Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar**, İstanbul, Beta Yayınları, 2008.

Oğuzman, M. Kemal,

Öz, M. Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 8. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.

Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer

Özdemir, Saibe Oktay: **Eşya Hukuku**, 19. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 2016.

Odyakmaz, Nevzat: **Son Değişiklikleri ile Gerekçeli Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Yasası ve Devre Mülk**, 4. Baskı, İstanbul, Evrim Basım, 1990 (Kat Mülkiyeti Yasası).

Odyakmaz, Nevzat: **Konutun Varsa Kat Mülkiyeti ve Kira Sorunları,** İstanbul, Yasa Yayınları, İstanbul, 1979, (Kat Mülkiyeti Sorunları).

Öktem Çevik, Seda: **Toplu Yapılarda Yönetim**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010.

Özay, Osman Levent, Demirbaş, Feride: "6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci Ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi**", İNÜHFD,** C. 8, S. 2, 2017.

Özer, Mustafa: **Kat Mülkiyeti Yasası**, 11. Baskı, Ankara, Kartal Yayın Evi, 2008.

Özgür, Yılmaz: "Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 1990.

Özkan, Hasan: **Kat Mülkiyeti**, 1. Baskı, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015.

Özkan Saruhan, Nimet: "634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**"**, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2007.

Özmen, Etem Saba, Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah: **Kat İrtifakı**, 3. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Özmen, Seba, Kır, Hafize: **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi**, 1. Baskı, İstanbul, Seba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.

Pulak, Murat: **2200 Emsal Karar Işığında Açıklamalı Örnekli Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu**, 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.

Reisoğlu, Safa: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmi İkinci Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011 (Borçlar Hukuku).

Reisoğlu, Safa: **Uygulamada Kat Mülkiyeti**, 4. Baskı, Ankara, y.y., 1976 (Kat Mülkiyeti).

Rezaki, Sait, Germeç, Mahir Ersin: **Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk**, 1. Baskı, Ankara, Turhan Kitapevi, 1999.

Sağlam, İpek: "Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları", **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan**, C. II, İstanbul, 2009, s. 1351-1372.

Saruhan, Haluk "Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler", **Hasan Kalyoncu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Gaziantep, 2017.

Sinanoğlu, İlknur: "Kat Mülkiyetinde Hakimin Müdahalesi (KMK m. 33)", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 1996.

Sirmen, A. Lale: **Eşya Hukuku,** 5. Baskı, Ankara, Yetkin Hukuk Yayınları, 2017.

Sungurbey, İsmet: "Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları", **İÜMHAD**, C. 1, S. 2, 1968 (Kat Mülkiyeti).

Sungurbey, İsmet: **Medeni Hukuk Eleştirileri**, C. 2, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1970 (Hukuk Eleştirileri).

Sungurbey, İsmet: **Hayvan Hakları: Bir İnsanlık Kitabı,** İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1999 (Hayvan Hakları).

Şaz, Hasan Said: "Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti", **THD**, C. 12, S. 126.

Şengül, Mehmet: **Türk Medeni Kanununda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011 (Toplu Yapı).

Şengül, Mehmet: "Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi", **MÜHFHAD**, C. 18, S. 3, 2012 (Ortak Yer).

Şengül, Mehmet: "Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler Ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma Ve Yararlanma Hakkı", **TBBD**, S 137, 2018, s. 345 (Yararlanma Hakkı).

Tekinay, Selahattin Sulhi: **Kat Mülkiyeti**, C. 2, 1. Baskı, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk, Altop, Atilla: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

Topuz, Murat: **Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti**, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2020.

Topuz, Murat, Antalya, O. Gökhan: **Eşya Hukuku**, Cilt IV/1, 3. Baskı, Ankara, Legal Yayınları, 2019.

Uçkan, Mertkan: "Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme", **YÜED**, C. 8, S. Özel.

Ünal, Mehmet, Başpınar, Veysel **Şeklî Eşya Hukuku**, 9. baskı, Ankara, Savaş Yayınları, 2017.

Yalçın, Ayhan: **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 9. Baskı, İstanbul, Türkmen Kitapevi, 2010.

Yarsuvat, Duygun, Yurtcan,

Erdener: **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 1. Baskı, İstanbul, Sermet Yayınevi, 1975.

Yavuz, Mustafa: "Anonim Şirketlerde Yönetim Kurulu Kararlarının Hükümsüzlüğü", **GTD**, S. 20.

Yıldırım, Neslihan: "Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler", **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2011.

Zorlu, Süheyla: "Merkezi Isıtma Sistemli Yapılarda Isıtma Giderinin Paylaştırılmasında Isı Paylaşım Sistemi ve Kat Mülkiyeti Hukuku Bakımından Bu Sisteme İlişkin Esaslar", **AÜHFD**, C. 7, S. 1.