

08.02.2021

# KAT MÜLKİYETİ HUKUKU

AV. SEDEF ŞENER DUMAN  
AV. TUBA YAŞAR



**DUMAN & ŞENER**  
HUKUK & DANIŞMANLIK BÜROSU

## KAT MÜLKİYETİ HUKUKU

Ülkemizde kat mülkiyeti, 1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiş bulunmaktadır. Söz konusu Kanun, 13.04.1983 yürürlük tarihli 2814 sayılı Kanun ve 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramıştır.

Kat mülkiyetinin niteliği; kat malikleri arasındaki ilişkileri , paylı mülkiyet ilişkisini, kat maliklerinin haklarını ve borçlarını ve paylı taşınmazın yönetimini düzenler.

Kat mülkiyetinin tamamlanmış bir yapıda kurulabileceğini öngören kanun, yapılmakta olan veya ileride yapılacak bir veya birden çok binanın inşası borcunu ve bina inşa edilince de kat mülkiyeti kurma yükümlülüğü yüklenme imkânını “kat irtifakı” adı altında düzenlenmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2.maddesinde “Tarifler” madde başlığı altında tanımlamalara yer verilmiştir. Buna göre;

### Tarifler:

**Madde 2 – Bu Kanuna göre :**

**a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Ana gayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Ana yapı) ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);**

**b) Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);**

**c) (Değişik: 13/4/1983-2814/1 md.) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi); 4134**

**d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);**

**e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); Denir.**

Yukarıdakilere ek olarak, kat mülkiyetinin tanımına yer vermek gerekirse; kat mülkiyeti taşınmaz mülkiyetinin bir çeşididir. Özetle, kat mülkiyetinin kapsamına şunlar girmektedir:

- 1)Ana taşınmazdaki bağımsız bölüm,
- 2)Bağımsız bölüme bağlanmış eklentiler,
- 3)Ayrılmaz şekilde bağımsız bölüme bağlanmış bulunan arsa payı,

4)Bağımsız bölüm maliklerinin ortak mülkiyet esasına tabi yerler üzerindeki müşterek mülkiyet payı.

- Bağımsız bölüm, arsa payı, eklentiler, ortak yerler gibi kavramları biraz açmak gerekirse;

**1-Bağımsız Bölüm:** Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan yerler bağımsız bölümdür.

**2-Arsa Payı:** İlk olarak, arsa payı ayrı olarak bir hukuki muamele konusu yapılamaz. Yani, arsa payı kat mülkiyetine bağımlıdır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3.maddesinin 2.fıkrasında şu düzenlemeye yer verilmiştir:

*“Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün 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...”* Bir binada bulunan her bağımsız bölüme arsadaki payına göre değer verilmelidir. Dolayısıyla **Arsa payı**, kat mülkiyeti varsa, bağımsız bölümlerin ortak mülkiyet payıdır. Bağımsız bölümlerin binanın tamamına kıyasla olan değerlerine göre tahsis edilir. Tapuda arsa payları, yasalarda belirtildiği gibi dağıtılmalıdır. Arsa payı ve kat mülkiyeti birbirinden bağımsız olarak devredilemez. Yine aynı şekilde, birbirinden ayrılamaz.

**3-Eklentiler:** Kömürlük, su deposu, garaj, tuvalet gibi eklentiler KMK madde 6'da düzenlenmiş olup bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır. Yapılan hukuki tasarruflardan eklentiler, bağımsız bölümün mülkiyetine tabi olur. Bağımsız bölümün başkasına devri, üzerinde sınırlı ayni hak kurulması veya kiralanması halinde eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, sınırlanmış veya kiralanmış olur.

**4-Ortak Yerler:** Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kanuna göre ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında yer alan, ortak kullanım, korunma ve faydalanma gibi fonksiyonlara sahip olan, kat maliklerinin ortak sıfatı ile hisse sahibi olduğu alanlara ortak yerler adı verilir.

Ortak alan olarak adlandırılan yerler, tüm maliklerin müşterek mülkiyetinde yer alır kuralına rağmen uygulamada, ortak alan olan çatı katlarının genellikle en üst katta bulunan kat maliklerince şahsi kullanıma ayrıldığı; yine ortak alan kapsamında olan zemin kat bahçelerin de zemin katta bulunan kat maliklerince şahsi kullanım sahasına çevrildiği sıklıkla görülen bir durumdur. Ancak yerleşik Yargıtay içtihatlarından görüleceği üzere; *“...ortak alan kapsamında bulunan Çatı arası ortak yerdir, bu nedenle bütün Kat Maliklerinin yararlanması gerekir (Y.5.HD..6.11.1970.E.1970/3868.K.1970/5395).”*

Ortak yerler Kat Mülkiyeti Kanunu madde 4'te sayılmıştır. Ancak kat maliklerince yapılacak sözleşmede de ortak yerlerin nereler olacağı kararlaştırılabilir. Bu şekilde maliklerce bir

belirleme yapılmadığı takdirde ise, tamamlayıcı hüküm olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu madde 4 uygulanır.

*Ortak yerler sözleşme ile belirlenebilir. Sözleşmede böyle bir hüküm yoksa,634 sayılı KMK.'nun 4 üncü maddesinde yazılı olan yerler ortak yerdir.(Y.5.HD..27.06.1978.E.1978/3210.K.1978/5663.)*

Günlük hayatta en çok uyuşmazlık yaşanan durumlardan olan ortak alanların kat maliklerinden bazılarınca şahsi kullanıma ayrılması neticesinde, diğer kat maliklerinin Asliye Hukuk Mahkemelerinde açacakları Müdahalenin Men'i davası ile söz konusu tecavüzün önlenmesi hatta ecrimisil talep edilebilmesi mümkündür. Bu konuda bir Yargıtay kararına yer vermek gerekirse;

### **YARGITAY 1. Hukuk Dairesi 2015/7115 E. 2017/5995 K.**

*“Taraflar arasında görülen davada; Davacılar, 2151 ada 6 parselde bulunan 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin maliki olduklarını, davalının binanın ortak alanlarından olan sığınağın bir bölümünü ve binanın ortak yerlerinden olan bahçenin tamamını kullanmak suretiyle ortak alanlara müdahale ettiğini, ... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2005/1986 esas sayılı dosyası ile müdahalenin men'i davası açtıklarını ve davanın kabul edilerek müdahalesinin men'i ve ortak alanların eski hale iadesine karar verildiğini ileri sürerek şimdilik 12.000,00 TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsile karar verilmesini istemiştir.*

*Mahkemece, davanın kabulü ile 31.05.2005-31.05.2010 tarihleri arasında hesaplanan 12.508,70TL ecrimisilin dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacılar tahsil edilmiş olmakla; Tetkik Hakimi ...' nün raporu okundu. Düşüncesi alındı, dosya incelendi, duruşma isteğinin değerden reddine karar verildi. Gereği görüşülüp düşünüldü. - KARARDosya içeriğine, toplanan delillere, hükmün dayandığı yasal ve hukuksal gerekçeye ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre; davalının temyiz itirazı yerinde değildir. Reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün **ONANMASINA** hükmedilmiştir.”*

## **KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI VE SONA ERMESİ**

### **1-Kurulması**

Kural olarak kat mülkiyeti, tamamlanmış ve tümü kargir olan binalarda kurulabilir. Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı taşınmaz da yapı kullanma izin belgesi alındığı tarihten itibaren 1 yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu süre içerisinde kat mülkiyetine geçilmemesi halinde idari para cezası kesilir.

Ana taşınmazdaki her bağımsız bölüm aynı kişiye ait olsa da kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya tescil edilir ve bağımsız olarak kat mülkiyetinin konusu olur. Fakat, kat mülkiyeti kurulurken, bir katta bulunan birden fazla bölümün birbirine bitişik olması halinde aynı şahsın mülkiyetinde bulunmak şartıyla ve bu kimsenin istemi üzerine bir kat mülkiyeti sayfasına bağımsız tek bir bölüm olarak tescil edilebilir. Buna karşılık, aynı şahsa ait fakat ayrı ayrı katlarda bulunan birden fazla bağımsız bölümün bir kat mülkiyeti sayfasında toplanmasına, bir bağımsız bölüm sayılmasına Kanun imkan vermemiştir.

Yine, bağımsız bölümle alakalı binada değişiklik yapılmak istenirse, bir bağımsız bölüm, iki bağımsız bölüm veya iki bağımsız bölüm birleştirilerek tek bağımsız bölüm haline getirilmek istenirse bu planın değiştirilmesi ve belediyeye son planın onaylatılması ve diğer maliklerin rızası alınması şartıyla gerçekleştirilebilir.

### **Kat Mülkiyetinin Kurulmasına İlişkin Sözleşmenin Düzenlenmesi ve Tescili**

**A-Talep:** Kat mülkiyetinin kurulması ancak taşınmazın maliki veya bütün paydaşlar tarafından talepte bulunulması ile mümkündür.

**B-Belediyece Onaylı Proje:** Ana taşınmazın dış cepheleri, iç taksimatı, bağımsız bölümü, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri, arsa paylarını, bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanını gösteren bütün paydaşlar tarafından imzalanan ve yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından onaylı proje anlamına gelir. Bunu onaylayacak makam ise Belediye, belediye sınırları ve mücavir alan dışında İl İmar Müdürlükleri ve Valiliklerdir.

**C-İskan Belgesi (Yapı Kullanma İzni):** İskan belgesi, yapı kullanım izin belgesidir. Ruhsatlı şekilde yapılan inşaatların tamamlandığına dair belgelerle, yasal olarak yapının kullanım izni verilmesine iskan izni denilir.

**C-Birden Çok Yapılarda Yerleşimleri Gösteren Vaziyet Planı:** Vaziyet planı; bir projenin tüm öğelerinin gösterildiği ölçekli planlardır. Projenin mimarı tarafından çizilen vaziyet planında konutun yeri ve yön durumunun yanı sıra su ve elektrik hatları, yol gibi birçok özellik yer alır.

**D-Liste:** Her bağımsız bölümün arsa payının, kat, daire, iş bürosu gibi türünü, bağımsız bölümlere verilen sıra numaralarını, varsa eklentileri gösteren ve taşınmaz maliki veya bütün paydaşlar tarafından imzalı, noterce tasdikli listedir.

**E-Yönetim Planı:** Yönetim planı; ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen sözleşme hükmünde bir belgedir. Sayılan şekil şartlarına aykırı şekilde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. Buna ilişkin bir Yargıtay karar örneği vermek gerekirse;

**T.C YARGITAY**  
**13.Hukuk Dairesi**  
**Esas: 1981/ 2239**  
**Karar: 1981 / 3740**

*“ÖZET: Kat mülkiyetinin kurulmasına dayanak yapılan plan ve projeye aykırı sözleşmeler ve bunun sonucu olarak da kazanmalara geçersiz (hükümsüz) olup, buradaki yolsuzluk ise MK. m. 933'deki yolsuz tescilden de olup, buradaki yolsuzluk ise MK. m. 933'deki yolsuz tescilden de ötede bir anlam taşır ve böyle olduğu için de MK. m. 931 uygulama alanı bulmaz. Öyleyse, yanlar arasındaki satım sözleşmesinin geçersizliğinden ötürü davacılar, ödedikleri satış parası 21.000 liranın geri verilmesi için istemde bulunabilirler (BK. m. 61 vd.) Yerel mahkemece bu yönün gözetilmemesi, usul ve yasaya aykırıdır.*

---

(743 S. K. m. 931, 933) (634 S. K. m. 12) (1086 S. K. m. 76) (818 S. K. m. 61)

*Dava: Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması sonunda; ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne ve kısmen reddine yönelik olarak verilen hükmün davalılar avukatınca duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup*

*düşünüldü:*

*Karar: 1) - Kendisine dava "ihbar edilen" Hazine hakkında ödetmeye karar verilmesinden ötürü hukuksal yararın yokluğu nedeniyle Hazine vekilinin temyiz dilekçesinin reddi gerekir.*

*2) - Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacıların satım konusundan, satın alma günü 9.3.1964 dan üçüncü kişiye sattıkları 3.11.1970 gününe değin yararlandıklarının anlaşılmasına göre davalının aşağı bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları reddedilmelidir.*

*3) - Bir davada, ileri sürülen olguların hukuksal yönden nitelenmesi ve uygulanacak yasa hükümlerinin belirlenmesi hakimın doğrudan (re'sen) görevin bir gereğidir (HUMK. m. 76). Somut olayda, davacılar, davalının apartmanın ortak yerini sattığını ve kendilerini de bu yeri dava dışı Süleyla'ya sattıklarını, ne var ki, bağımsız bölüm maliklerince adı geçen Süleyla'ya karşı açılan dava sonunda ortak yere ilişkin satışın iptali ile ayrılan payların onlara dağıldığını bunun üzerine alıcı süleyla'nın Kadıköy Birinci Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açtığı (971/118 E.) davada, aldıkları satış parası 350.000 liranın ödetilmesine (iadesine), 7500 lira avukatlık ücreti ile 2200 lira harcın kendilerine yükletilmesine karar verildiğini ileri sürmüşlerdir. Gerçekte de, satım konusu yerin apartmanın ortak yerlerinden bulunduğu dosya kapsamından kesinlikle anlaşılmaktadır.*

*a) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası m. 12/a ile kat mülkiyetinin kurulması için belediye onanlı projenin de öbür belgelerle birlikte tapu idaresine verilmesi öngörülmüştür. Üstelik apartman yapımında, kamu düzenine ilişkin sınırlamalar getiren İmar Yasasına ve bu konudaki öteki kurallara uyulmasında zorunluk vardır. O nedenle anılan yasa ile kuralların başlı başına yararlanma olanağı tanınmadığı (ortak) yerle için, onanlı proje bir yana bırakılarak pay ayrılamaz ve bağımsız bölüm oluşturulamaz. Şu durum karşısında kat mülkiyetinin kurulmasına dayanak yapılan plan ve projeye aykırı sözleşmeler ve bunun sonucu olarak da kazanmalara*

geçersiz (hükümsüz) olup, buradaki yolsuzluk ise MK. m. 933'deki yolsuz tescilden de olup, buradaki yolsuzluk ise MK. m. 933'deki yolsuz tescilden de ötede bir anlam taşır ve böyle olduğu için de MK. m. 931 uygulama alanı bulmaz. Öyleyse, yanlar arasındaki satım sözleşmesinin geçersizliğinden ötürü davacılar, ödedikleri satış parası 21.000 liranın geri verilmesi için istemde bulunabilirler (BK. m. 61 vd.) Yerel mahkemece bu yönün gözetilmemesi, usul ve yasaya aykırıdır.

b) Davacıların, davalıdan satın aldıkları ortak yerin dava dışı Süleyla'ya satmaları ve bu yere ayrılan payın bağımsız bölüm maliklerine dağıtılmasına karar verilmesi ve alıcı Süleyla'nın ödediği satım parasının geri verilmesi için açtığı davada 7500 lira avukatlık ücreti ile 2200 lira ilam harcından da sorumlu tutulmaları açısından davalı, davacıların malvarlığından böylece meydana gelen eksilmeyi de gidermekle yükümlüdür. Çünkü, olayda haksız eylemin tüm öğeleri gerçekleşmiştir. Mahkemenin bu yönü de gözden kaçırılması usul ve yasaya aykırı bulunmuştur.

c) Öyleyse 65.000 liranın ödetilmesine ilişkin karar bozulmalıdır.

*Sonuç: Bu duruma göre, Hazine vekilini temyiz dilekçesinin ve davalı Kerim'in sair temyiz itirazlarının reddiyle hükmün iki numaralı bentte açıklanan nedenlerle adı geçen davalı yararına BOZULMASINA, istek olursa, temyiz peşin harçlarının iadesine, duruşma için avukatlık ücreti takdirine yer bulunmadığına, 14.5.1981 gününde oybirliği ile karar verildi."*

- Bu kurulma biçiminin yanında, Mahkeme kararı ile de kat mülkiyeti kurulabilmektedir.

### **Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı İle Kurulması**

Ortaklığın giderilmesi davalarında, kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmazda mirasçılardan veya ortak maliklerden birinin talep etmesi halinde hakim payları denkleştirerek kat mülkiyeti kurulmasına karar verebilir.

### **Kat İrtifakına Dayanılarak Kat Mülkiyeti Kurulması**

Arsa üzerinde inşaat tamamlanıp yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izni belgesi alındıktan sonra kat irtifakının resen kat mülkiyetine çevrilmesi 23/06/2009 tarihinde 5912 sayılı Kanun ile yapılan eklemeye getirilmiş bir yeniliktir. Bu düzenleme ayrıca kat mülkiyetine geçişin, arsa maliki veya irtifak hakkı sahibi ortak maliklerden birinin talebi ile de yapabileceğini öngörmektedir.

### **Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi**

Kat mülkiyeti tüm maliklerin rızası ve başvurusu suretiyle sona erdirilebilir. Bunun dışında kat mülkiyeti maliklerin rızası dışında da sona erebilir. Ana yapının tamamen (örneğin depremde) yıkılması, kamulaştırma buna örnek oluşturur. Tapudaki terkin işleminin yapılmamış olması kat mülkiyetinin devam etmesi anlamına gelmez. Malikler bu durumda arsa payları oranında müşterek mülkiyet sahibi olur.

## **KAT İRTİFAKI**

Kat irtifakı henüz inşaatına başlanmamış veya tamamlanmamış yapılar üzerinde kurulur ve her paydaşa yapının inşa edilmesine katılma borcu yükler. İnşaat tamamlanmış ise, doğrudan doğruya kat mülkiyeti kurulur zira binanın inşa edilmiş olması halinde tarafların evin inşa edilmesi yolunda birbirlerine karşı üstlendikleri borçtan bahsedilemeyeceğinden kat irtifakı da söz konusu olmaz.

Bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya müşterek malikleri tarafından kurulan irtifak hakkına, kat irtifakı denir.

Kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsa malikinin veya irtifak hakkı sahiplerinin talebi üzerine kat mülkiyetine çevrilir.

### **Kurulması:**

Kanuna göre kat irtifakının kurulması için resmi senet düzenlenmesi ve kütüğe tescil yapılması gerekir (KMK m.10/1).

Kat irtifakı ancak inşaatına başlanmamış veya başlanıp tamamlanmamış bir veya birden çok yapı varsa kurulabilir. Tamamlanmamış bir binada kat irtifakı kurulamaz. Çünkü yapı tamamlanmış ise artık binayı inşa etme borcu söz konusu olamaz.

Kat irtifakı yalnızca bağımsız bölümler için kurulabilir.

Ana gayrimenkulde, arsa payı özgülenmemiş bağımsız bölüm veya hiçbir bağımsız bölüme özgülenmemiş arsa payı kalmaz.

Kat irtifakı sadece paya bağlı olarak kurulabilir. Lehine irtifak kurulmamış pay bırakılamaz. Bu paya sahip olmadan irtifaka sahip olmak mümkün değildir. Payın devri ile irtifak da devredilmiş olur.

## **KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAK VE BORÇLARI**

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu madde 17'ye göre;

Kat irtifakı sahibinin hakları:



*“Madde 17 – Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.*

*(Değişik: 13/4/1983 -2814/7 md.) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.*

*(Ek: 13/4/1983 - 2814/7 md.) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.”*

Kat irtifakı sahipleri yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanmasını doğruluk kuralına göre kolaylaştırmakla yükümlüdürler. Noterlik vasıtasıyla yapılan ihtara rağmen 2 ay içinde borcunu yerine getirmeyen (örneğin inşaat masrafı payını ödemeyen) kat irtifakı sahibinin arsa payı, diğerlerinin talebiyle hakim tarafından arsa payları oranında ve değerleri karşılığında öteki paydaşlara devredilir.

Üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan taşınmazda ortaklığın giderilmesi istenemez. Kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer irtifak hakkı sahiplerinin önalm hakkı yoktur. Ancak, bu hüküm emredici nitelikte değildir. Taraflarca aksi kararlaştırılabilir.

## **T.C YARGITAY**

### **18.Hukuk Dairesi**

**Esas: 2006/ 6398**

**Karar: 2006 / 7486**

*“...Davada ana taşınmazdaki K. Sitesini oluşturan F Bloğun çatısının zamanında onarılmaması yüzünden bu bloğun üst katındaki davacının dubleks nitelikli bağımsız bölümünde olduğu ileri sürülen hasarın gideriminden ve bu çatının onarımı giderlerinden Kat Mülkiyeti Yasasının Ek 3. maddesinin (b) bendi uyarınca sözü edilen bloktaki tüm kat malikleri sorumludur. Öte yandan sitenin ortak ısıtma sisteminin değiştirilmesinden ve bu işin yerine getirilmesi sırasında oluşan zarardan da yine Kat Mülkiyeti Yasasının Ek 3. maddesi hükmü uyarınca siteyi oluşturan tüm bağımsız bölümlerin malikleri sorumludur...”*

## **Kat İrtifakının Sona Ermesi**

- ❖ Mailliklerin talepleri doğrultusunda kat irtifakına son verilebilmesi her daim mümkündür. Söz konusu talep kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak

maliklerinin tapuya verecekleri yazılı bir talep dilekçesiyle mümkündür. Bu beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirebilirler.

- ❖ Kat irtifakına konu olan arsanın tamamen yok olması ise kat irtifakını kendiliğinden sona erdirir.
- ❖ Kat irtifakının kendiliğinden sonra erdiği bir diğer durum ise arsanın üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesidir.
- ❖ Yine söz konusu arsa kamulaştırılırsa, kat irtifakı kendiliğinden sonra erer.
- ❖ Kat irtifakı konusu arsa üzerinde irtifak kurulurken verilen plana göre 5 yıl içinde yapı yapılmazsa, maliklerden birinin istemi üzerine sulh hâkimi kat irtifakının sona ermesini veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir.

## **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI**

**1-Kat Maliklerinin Hakları:** Kat maliki, diğerlerinin rızasını almaya ihtiyaç olmaksızın bağımsız bölümler üzerinde her türlü hukuki tasarrufta bulunabilir. Örneğin; satabilir, bağışlayabilir, kiraya verebilir, üzerinde intifa hakkı, sükna hakkı kurabilir ve rehnedebilir.

Bağımsız bölümün satılması halinde diğer kat maliklerinin önalım hakkı yoktur. Ancak, bağımsız bölüm müşterek mülkiyet konusu ise paydaşlar arasında önalım hakkı kullanılabilir.

Kat malikinin mülkiyetinin korunmasına ilişkin müdahalenin durdurulması davasını açmaya hakkı vardır. Kat maliklerine zilyetlik davaları yolu da açıktır.

Kat malikleri ana taşınmazın ortak yerlerinde (kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane gibi) de arsa payları oranında müşterek mülkiyet hükümleri uyarınca yararlanır.

**2-Kat Maliklerinin Borç ve Yükümlülükleri:** Bağımsız bölümlerde kat malikleri haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek ve yönetim planına uymakla yükümlüdürler.

Kat maliki diğer bir malikin bağımsız bölümünde veya bu bölümündeki tesislerde meydana gelen hasar ve bozukluğun onarımı veya yeniden yapılması için bağımsız bölüme giriş izni vermeye ve gerekli işlemin yapılmasına (örneğin su tesisatının tamiri) katlanmaya mecburdur.

Kat malikleri bazı durumlarda, bazı

Bütün kat maliklerinin muvafakati bulunmadıkça bağımsız bölümün niteliği değiştirilemez.

## VII - Yasak işler:

**Madde 24** – *Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*

- ✓ Ana Taşınmaz Ve Ortak Yerlere İlişkin Borç Ve Yükümlülüklerinden Bahsetmek Gerekirse;

Kat malikleri ana taşınmazın bakımını yaptırmaya ve mimari durumu ile güzelliğini, sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Bütün kat maliklerinin 4/5'ünün yazılı rızası olmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler değişik renkte dış badana veya boya yaptırılamaz.

Kat maliki ana taşınmaz ve diğer bağımsız bölümlere verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

- ✓ Kat maliklerinin genel giderlere katılma yükümlülüklerine değinecek olursak;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu madde 20'de bu husus düzenlenmiştir:

### III – Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma :

**Madde 20** – *(Değişik birinci fıkrası: 13/4/1983-2814/9 md.) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:*

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

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

## YARGITAY

### 18. HUKUK DAİRESİ

E. 2009/4477

K. 2009/4803

## • **ORTAK GİDER ALACAĞI**

*Davada; ortak kalorifer kazanının yenilenmesi giderinden N. T. Sitesi C-10 Blok 6 nolu bağımsız bölümün payına düşen ortak gider alacağı ile ilgili icra takibine yapılan itirazın iptali istenilmiştir.*

*Mahkemece, davalının ana taşınmazda bağımsız bölüm maliki olmadığı dolayısıyla ortak hizmet için yapılan giderden sorumlu tutulamayacağı gerekçesiyle davanın pasif husumet ehliyeti yokluğundan reddine karar verilmiştir.*

*Kat Mülkiyeti Yasasının 5711 sayılı Yasayla değişik 20. maddesinin birinci fıkrasının ( b ) bendi hükmüne göre ana taşınmazın bütün ortak yerlerinin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine her bir kat maliki katılmakla yükümlüdür. Anılan Yasanın 22. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre de kat malikinin 20. madde uyarınca payına düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından o malikin bağımsız bölümünde kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir nedene dayanarak sürekli bir biçimde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Buna göre ortak gider ve avansın zamanında ödenmemesi durumunda yönetici veya kat maliklerinden her biri bu alacağı tahsil etmek için ister kat malikine isterse o malikin bağımsız bölümünden ( kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir nedene dayanarak ) yararlanan kişiye karşı ya da her ikisine karşı birlikte icra takibinde bulunabilir ve dava açabilir. Somut olayda; ortak kalorifer kazanının yenilenmesi giderinden C Blok 6 nolu bağımsız bölümün payına düşen ortak giderin ödenmediği, davalının bu bağımsız bölümde oturduğu ileri sürüldüğüne göre mahkemece öncelikle anılan bağımsız bölümün tapu kaydı getirtilerek davalının bu bölümün maliki olup olmadığının saptanması, maliki değilse buradan kira sözleşmesine, oturma hakkına ya da başka bir nedene dayanılarak sürekli bir biçimde yararlanıp yararlanmadığının yerinde yapılacak inceleme ile belirlenmesi, Kat Mülkiyeti Yasasının yukarıda değinilen 20. ve 22. madde hükümleri göz önünde tutularak oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulması gerekirken, yetersiz araştırma ve eksik inceleme ile davalının pasif husumet ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*

## **ORTAK GİDER ALACAĞINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR**

### ✓ **İtirazın İptali/İtirazın Kaldırılması Ayrımı**

⊞ Takibe konu alacağın İİK m. 68/1'da sayılan belgelerden olması halinde İcra Hukuk Mahkemesi nezdinde İtirazın Kaldırılması talep edilebilir.

⊞ Diğer hallerde İtirazın İptali davası veya Alacak davası ikame edilebilecektir.

## **İTİRAZIN İPTALİ / KALDIRILMASI DAVALARI**

### **-Yasal Düzenlemeler:**

**Kat Mülkiyeti Kanunu Ek Madde 1-** Bu Kanunun uygulanmasından doğan her türlü uyuşmazlık sulh hukuk mahkemelerinde çözümlenir.

**Hukuk Muhakemeleri Kanunu Madde 2-** Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir.

**Kat Mülkiyeti Kanunu Madde. 33/1** - Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32'nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün 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, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir

## **İTİRAZIN İPTALİ / KALDIRILMASI DAVALARI**

**KMK 37:** “Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.”

**İİK 68/1:** Talebine itiraz edilen alacaklının takibi, imzası ikrar veya noterlikçe tasdik edilen borç ikrarını içeren bir senede yahut resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya belgeye müstenitse, alacaklı itirazın kendisine tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını isteyebilir. Bu süre içerisinde itirazın kaldırılması istenilmediği takdirde yeniden ilamsız takip yapılamaz.

**NOT: İŞLETME PROJESİ KESİNLEŞMİŞSE, İCRA MAHKEMESİNDE İTİRAZIN KALDIRILMASI DAVASI DAAÇILABİLİR.**

Konu ile ilgili Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin bazı emsal içtihatlarına yer vermek anlatılanların daha iyi anlaşılmasına yarayacaktır:

### **❖ YARGITAY 18. HD. E. 2012/4326 K. 2012/5635 T. 15.5.2012**

*“Dosya içindeki bilgi ve belgelerle, tapu kayıtlarının incelenmesinde; davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve Kat Mülkiyeti Yasası'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66 ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyumsuzlukta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir. Mamelek hukukundan doğan davalar dışındaki davalarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl, sulh hukuk mahkemesinin görevi ise istisnadır. Özel bir kanun hükmü ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı bildirilmeyen ve konusu para ile ölçülemeyen bütün dava ve işler asliye hukuk mahkemesinde görülür. Bu*

nedenle mahkemece, genel hükümlere göre asıl görevli mahkeme olan asliye hukuk mahkemesinde bakılmak üzere dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, esas hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir.”

❖ **YARGITAY 18. HD E. 2007/5064 K. 2007/7543 T. 24.9.2007**

“Kat malikleri kurulunun kararı veya işletme projesi davalıya bildirilmemiş ise, icra takibine ilişkin ödeme emrinin davalıya tebliğ edildiği tarihte temerrüt oluşur. Kat malikleri kurulunca alınmış bir karar olmadıkça, yasada öngörülen gecikme tazminatının üstünde tazminat istenemez.”

❖ **YARGITAY 18. HD E. 2013/9900 K. 2013/12290 T. 26.9.2013**

“Dava dilekçesinde, ortak gider ve aidat alacağıın faiziyle birlikte davalıdan tahsili istenilmiştir. Dosya içerisinde bulunan bilgi ve belgelerden davalının kat malikleri kurulu toplantısına katıldığı ya da alınan kararların kendisine tebliğ edildiği anlaşılammaktadır. İcra Müdürlüğünün dosyasında yapılan takipte ödeme emri davalıya tebliğ edildiğinden davalı en geç bu tarihte aidat borcu olduğunu öğrenmiştir. Buna göre davaya konu dönem için öğrenme tarihinden itibaren gecikme tazminatına hükmedilmesi gerekirken, aidatların ait olduğu dönem itibariyle gecikme tazminatına hükmedilmesi doğru görülmemiştir.”

## **KAT MÜLKİYETİNİN YÖNETİMİ**

Kurulda yılda en bir defa kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. İlk toplantıda toplantı yeter sayısı sağlanmazsa, ikinci toplantı katılanların salt çoğunluğu ile karar alınır.

Her bağımsız bölüm malikinin arsa payına bakılmaksızın 1 oyu vardır. Birden fazla bağımsız bölüme malik olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı oy hakkına sahiptir. Bununla birlikte bu malikin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların 1/3'ünden fazla olamaz.

## **YÖNETİCİ**

Kat malikleri ana taşınmazın yönetimini kendi aralarından ve dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya 3 kişilik bir yönetim kuruluna verebilir.

**Yöneticinin Görevleri:** Yönetici, kat malikleri kurulu tarafından alınan kararları yerine getirir ve ortaklığı temsil eder. Yönetici ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişkinin niteliği vekalet sözleşmesi olarak kabul olunur.

Bu husus da KMK madde 37'de düzenlenmiş olup;

### **3. İşletme projesinin yapılması:**

**Madde 37** – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı; Gösterilir. Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

## **DEVRE MÜLK HAKKI**

634 sayılı KMK'nun 8. Bölümünde Devre Mülk başlığı altında madde 57'deki düzenleme şu şekildedir:

**“Madde 57** – Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

*Bu hakka devre mülk hakkı denir.”*

**T.C YARGITAY**  
**18.Hukuk Dairesi**  
**Esas: 1993/ 12718**  
**Karar: 1993 / 13477**

**“ÖZET:** Davada, devre mülk tesisinin istenmediği, istenen hususun taşınmazdan yararlanılacak "devrelerin" tescili olduğu ileri sürülmüş ise de, taşınmazdan yararlanılacak devrelerin tespiti, devre mülkü içeren irtifak hakkı ve dolayısı ile mülkiyet hakkından bağımsız bir durumu ifade etmeyeceği açıktır. Hal böyle olunca, genel hükümlere göre çözümleneceğinden davanın mahkemece saptanan değeri de dikkate alınarak davaya genel hükümler dairesinde Asliye Hukuk Mahkemesinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerekir.

---

(634 S. K. m. 57) (1086 S. K. m. 2) (743 S. K. m. 623)

*Dava: Dava dilekçesinde, devre mülk hakkının tapuya tescili istenilmiştir. Mahkemece, davanın reddine dair verilen hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması taraf vekillerince istenilmekle; dosyadaki tüm kağıtlar okunup, tetkik hakiminin açıklamaları dinlenip gereği*

*düşünüldü:*

**Karar:** Davada, kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ana gayrimenkulde kayden ortak olmayan ancak, malik olan şirkete ortak olmak suretiyle haricen pay satın almış olduklarını iddia eden davacılar, devre mülk haklarının tesciline karar verilmesini istemişlerdir.

Kat Mülkiyeti Kanununun devre mülk hakkını tanımlayan 57. maddesinde, mesken olarak kullanmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri ancak, yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı veren devre mülkün bir irtifak hakkı olarak tesisini isteyebileceği belirlenmiştir. Bu durumda, taşınmazda malik ve paydaş olmayan kişinin devre mülk hakkının tescilini isteyemeyeceği dikkate alındığında, davacıların bu davadaki amaçlarının haricen satın aldıkları taşınmazdaki paylarının tescili olduğu sonucuna varılmalıdır.

Davada, devre mülk tesisinin istenmediği, istenen hususun taşınmazdan yararlanılacak "devrelerin" tescili olduğu ileri sürülmüş ise de, taşınmazdan yararlanılacak devrelerin tespiti, devre mülkü içeren irtifak hakkı ve dolayısı ile mülkiyet hakkından bağımsız bir durumu ifade etmeyeceği açıktır.

Hal böyle olunca, uyuşmazlık Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil, genel hükümlere göre çözümleneceğinden; davalıların, davada belirlenmiş olan değere itirazları sonucu HUMK.nun 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca davanın mahkemece saptanan değeri de dikkate alınarak davaya genel hükümler dairesinde Asliye Hukuk Mahkemesinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerekirken davanın reddedilerek işin esası hakkında hüküm tesisi doğru görülmüştür.

Sonuç: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile şimdilik diğer yönleri incelenmeksizin hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), Yargıtay duruşmasında vekille temsil edilen davacı yararına takdir edilen 25.000 TL. vekalet ücretinin davalıdan alınıp davacı tarafa verilmesine, temyiz peşin harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6.12.1993 gününde oybirliği ile karar verildi."

**Yukarıda yer verilen karara göre; taşınmazda devre mülk hakkına sahip olmak ve dolayısıyla devre mülk haklarını tapuya tescil ettirmek isteyen şahıslar, söz konusu taşınmazı devre mülk esaslarına göre yılın belli devrelerinde kullanmalıdırlar. Aksi takdirde ortaya çıkacak uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre değil genel hükümlere göre çözümlenecektir.<sup>1</sup>**

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmiş veya müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk hakkı, müşterek maliklerin tapu dairesine başvurusu ile düzenlenecek resmi bir senet ile kurulur. Ancak bu senede (15 günden az olamayacak şekilde dönem süresi), devir ve teslimi, kullanma ve yararlanma şekli, ortak giderler gibi hususları düzenleyen ve taraflarca imzalanan devre mülk sözleşmesinin eklenmesi zorunludur.

---

<sup>1</sup>



Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça, ortaklığın, paylı halin) giderilmesini isteyemezler. Diğer taraftan önalım hakkından feragat ettiklerini sözleşme ile karar altına almamışlarsa, bu haklarını birbirlerinin satışlarında kullanabilirler.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payı ile birlikte devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer. Devre mülk hakkı kural olarak resmi şekilde yapılacak satım sözleşmesi ile devir edilir. Ancak resmi şekle uyulmaması halinde, haricen yapılan satışlarda konu iki açıdan ele alınarak çözümlenmektedir. Satışı yapan kimse henüz binanın yapımı aşamasında şahsi hak sahibi olan kimse ise alacağın temlik hükümleri uygulanır. Satışı yapan aynı zamanda arsa sahibi ise, karşı tarafın edimini yerine getirmiş olması şartıyla yapılan harici satışın Yargıtay'ın 30/09/1988 tarihli içtihadı birleştirme kararı uyarınca geçerli sayılması uygun görülmektedir.

Bu hususta uygulamada devre mülk satışlarından sonra cayma aşamasında ortaya birçok uyuşmazlık çıktığı görülmektedir. Yapılan Bu Satışlar Kapıdan Satış Gibi Değerlendirilmekte Olup Cayma Hakkının Hizmetin İfasından Sonra Başlayacağı Kabul Edilmektedir. Bu Nedenle Tatil Hakkını Henüz Hiç Kullanmamış Ve Muayene Koşullarını Gerçekleştirememiş Tüketiciler Açısından Cayma Hakkını Kullanma Süresinin Henüz Başlamadığından Bahsedebiliriz.

Yine Bu Konuya Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 2014/27680 Esas Ve 2015/29186 Karar Sayılı Kararında Değinilmiş Olup ***“4822 Sayılı Yasa İle Değişik 4077 Sayılı TKHK'nun 8/1 Maddesinde, “Kapıdan Satış, İşyeri, Fuar, Panayır Gibi Satış Mekânları Dışında Önceden Mutabakat Olmaksızın Yapılan Tecrübe Ve Muayene Koşullu Satışlardır.” Şeklinde Tanımlanmış Olup, Yapılan Tanıtımlar Üzerine Hazırlıksız Bulunduğu Bir Sırada İmzalamış Olduğu 23/09/2011 Tarihli Sözleşmenin, Kapıdan Satış Şeklinde Yapıldığının Kabulü Gerekir. Bu Tip Satışlar, Tecrübe Ve Muayene Koşullu Satışlardan Olduğundan, Cayma Hakkı Ancak Hizmetin İfasından Sonra, Başka Bir İfade İle Tatil Hakkı Kullanıldıktan Sonra İşlemeye Başlayacak Olup, Bu Süre İçinde Sözleşme Askıdadır.”*** Hükmünü İçermektedir.

## **TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEMELER**

Toplu yapının olması için bir veya birden çok parsel üzerinde, birden çok bina olması ve bu binalara hizmet eden, yani ortak yararlanılan altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri bulunması ve bunların birbirleriyle bağlantılı olması gerekmektedir. Yine konu ile ilgili bir Yargıtay içtihadına yer vermek gerekirse;

**T.C YARGITAY**  
**18.Hukuk Dairesi**  
**Esas: 2010/ 8986**  
**Karar: 2010 / 15084**

**“ÖZET:** Tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu B... Sitesi'nde 2003 yılında kat irtifakı kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan, bu yönetim planının değiştirilmesi, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece usulüne uygun şekilde bir yönetim planı değişikliği gerçekleştirilmediğinden istem gibi 30.03.2008 günlü genel kurulda alınan kararların iptaline karar verilmesi gerekir.

(634 S. K. m. 28, 66, 70, Geç. m. 2)

*Dava ve Karar: Dava dilekçesinde, 30.03.2008 günlü genel kurul kararının iptali istenilmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hükmün temyiz incelemesinin duruşmalı olarak yapılması davacı vekili tarafından yasal süresi içinde verilen temyiz dilekçesi ile istenilmekle dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, Tetkik Hakimi nin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:*

*1- Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkillerinin davalı B... Sitesi'nde kat malikleri olduklarını, 30.03.2008 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında davalı yöneticilerin kat maliklerini yanıltarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 5711 sayılı Yasa ile değişik geçici 3. maddesi uyarınca toplu yapı yönetimine geçiş işlemi yapılmış gibi kendi istekleri doğrultusunda yönetim planı değişikliği kararı aldıklarını, bu kararda 4/5 çoğunluğun sağlanmadığını, yönetim planında yapılan değişiklikler ile B Bloktaki kat maliklerinin haklarını ihlal etmeye yönelik düzenlemeler yapıldığını ileri sürerek yasaya aykırı olarak alınan 30.03.2008 günlü genel kurul kararının iptalini istemiş, mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.*

*Dosya içindeki bilgi ve belgelerden dava konusu tek parsel üzerine kurulu B... Sitesi'nde 15.10.2003 tarihinde kat irtifakı tesis edildiği, bu sitenin A ve B Bloktan müteşekkil 83 adet bağımsız bölümden oluştuğu, 30.03.2008 günü yapılan olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısına 75 kat malikinin katıldığı, bunlardan 44'ünün olumlu oyları ile B... Sitesi Yönetim Planı adı altında bir yönetim planının düzenlendiği anlaşılmaktadır.*

*634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. maddesine göre, toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Aynı Yasa'nın 70. maddesinde; toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planının düzenleneceği ve bu planın toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı, yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunun şart olduğu öngörülmüştür. Öte yandan aynı Yasa'ya 5912 sayılı Yasa'nın 5. maddesi ile eklenen geçici 2. maddeye göre, bu Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacı ile yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir.*

Yukarıdaki yasa metinlerinden de anlaşılacağı gibi bu hükümlerin tamamı toplu yapı yönetimine geçilmiş siteler için geçerlidir. Somut olaya gelince, dava konusu site tek parsel üzerinde kurulmuş, kat irtifaklı bir sitedir. Bu tür sitelerin toplu yapı yönetimine geçmelerine gerek bulunmamaktadır. Zira 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na 5711 sayılı Yasa ile eklenen ve yukarıda açıklanan 66. madde, bir sitede toplu yapı yönetimi kurulabilmesi için bu sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş olması, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olması, tüm bunların yanında altyapı tesislerinin bulunması, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmetlerinin mevcut olması, bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmesi gerekmektedir. Tek parsel üzerinde kurulmuş bir sitenin altyapı tesislerinin, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmet binalarının bulunması ve bunların yönetimi ile ilgili olarak birbiriyle bağlantılı birden çok yapının mevcut olması koşullarının hep birlikte ve bir arada bulunması gerekir. Tüm bunlardan başka bu parselde daha önce kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmalıdır. Birden çok imar parseli üzerinde kurulan bu tür toplu yapılarda, her bir parsel için bu Yasa yürürlüğe girmeden önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise, bu takdirde Yasa'nın 70. maddesindeki bir tek yönetim planının düzenlenebilmesini sağlamak için, siteye dahil parsellerin yönetim planlarında gerekli uyarılama ve değişikliğin Yasa'nın geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar almaları gerekir. Geçici 2. maddenin getiriliş amacı bu konuya yöneliktir. Yukarıda açıklanan nedenlere göre tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu B... Sitesi'nde 2003 yılında kat irtifakı kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan, bu yönetim planının değiştirilmesi, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasına göre bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece usulüne uygun şekilde bir yönetim planı değişikliği gerçekleştirilmediğinden istem gibi 30.03.2008 günlü genel kurulda alınan kararların iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması,

Kabule

göre

de;

2- Davacılar birden çok kişi olduğu halde bunlardan yalnızca Y.'ın adının karar başlığında yer almış olması,

Doğru

görülmemiştir.

*Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan, kabulü ile hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.11.2010 gününde oybirliği ile karar verildi."*

Toplu yapı birden fazla imar parseli üzerinde kurulmuşsa, imar parsellerinin birbirine bitişik veya komşu olması gerekir. Toplu yapıların yer aldığı imar parsellerinin bitişik olması kendiliğinden anlaşılırsa da parsellerin komşu olmasının açıklanması gerekecektir. Yerleşim projesine göre üzerinde toplu yapı kurulmuş ikiden fazla parsel varsa ortak altyapı, yer, tesis veya hizmetlerden yararlanan ve fakat birbirine bitişik olmayan parseller komşu parsel olarak nitelendirilmelidir. **Buna göre; kanun koyucu üzerinde toplu yapı kurulan veya kurulacak olan parseller arasında kalan bir imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şartı aramamaktadır.**

# KAT MÜLKİYETİ HUKUKU'NDA KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI HUKUKU UYGULAMALARI

## VERİ ALMA VE İŞLEME SÜRECİ

**İLGİLİ KİŞİ** (Kişisel verisi işlenen gerçek kişi) → **VERİ SORUMLUSU** (Kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişidir) → **VERİ İŞLEYEN** (Veri sorumlusunun verdiği yetkiye dayanarak onun adına kişisel verileri işleyen gerçek/tüzel kişidir.)

## VERİ İŞLEME ŞARTLARI NELERDİR?

- Kanunlarda açıkça öngörülmesi
- Hayati tehlike
- Bir sözleşmenin kurulması veya ifasıyla doğrudan doğruya ilgili olması kaydıyla, sözleşmenin taraflarına ait kişisel verilerin işlenmesinin gerekli olması
- Veri sorumlusunun hukuki yükümlülüğünü yerine getirebilmesi için zorunlu olması
- İlgili kişinin kendisinin alenileştirmesi
- Bir hakkın tesisi, kullanılması veya korunması için veri işlemenin zorunlu olması
- İlgili kişinin temel hak ve özgürlüklerine zarar vermemek kaydıyla, veri sorumlusunun meşru menfaatleri için veri işlenmesinin zorunlu olması
- Açık rıza

## AYDINLATMA

Kişisel veri alındığı sırada

- Kim
- Amaç
- Kime
- Yöntem
- Kişinin hakları hakkında bilgi verilmeli

## Nasıl Yapılmalı?

- Sözlü
- Yazılı
- Ses kaydı
- Çağrı Merkezi

**İspat yükü veri sorumlusundadır.**

## **SİTE YÖNETİMLERİNİN KVKK'YA UYUM SÜREÇLERİ**

- 1-KV işleme süreç ve amaçlarının tespiti için yetkililer ile toplantılar yapılması,
- 2-Hizmet/mal satın alınan şirketler ile veri aktarımları dolayısı ile sözleşmelerin gözden geçirilip revize edilmesi,
- 3-Saklama, imha ya da anonim hale getirme şekil ve sürelerinin yasalara uygun olarak tespiti,
- 4-KV işleme yetkilerinin düzenlenmesi, yetkililerin belirlenmesi, veri koruma sorumlusu belirlenmesi
- 5-Aydınlatma metinlerinin hazırlanması,
- 6-Açık Rıza belgelerinin düzenlenmesi,
- 7-Başvuru ve cevap metinlerinin yazılması,
- 8-Politikaların belirlenmesi (Kat Malikleri Kurulu tarafından onaylanacak ve yayınlanacaktır)

•Bilgi güvenliği politikaları

•Kurumsal İletişim Politikaları (Kriz yönetimi)

•İmha Politikaları

- 9-İşçi çalıştırılıyorsa iş sözleşmelerine ve varsa disiplin yönetmeliklerine KVKK çerçevesinde gerekli hükümlerin getirilmesi, gizlilik sözleşmelerinin yapılması
- 10-Personele KVKK Eğitimi verilmesi ve tutanağa bağlanması
- 11-Envanter hazırlanması,
- 12-Verbise kayıt yükümlülüğü var ise yerine getirilmesi,
- 13-Sürecin takip edilerek değişiklikleri bildirip işletilmesi

Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun aşağıda yer verdiğimiz değerlendirmelerini incelemek, konunun daha iyi anlaşılmasına fayda sağlayacaktır:

## **SİTE YÖNETİMLERİNE İLİŞKİN 6698 SAYILI KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI KANUNU İLE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KİŞİSEL VERİLERİ KORUMA KURULU'NUN 22.07.2020 TARİHLİ VE 2020/560 SAYILI KARARI'NDA YER ALAN DEĞERLENDİRMELER**

### **-KVKKmd.3-**

Veri sorumlusu: “kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek ve ya tüzel kişi”

634 Sayılı Kanun kapsamında kat malikleri kurulu ve yöneticinin hukuki niteliği tartışılmış ve kat malikleri kurulunun hukuken tüzel kişilik sayılmamasına rağmen; kurulun gerçek ya da tüzel kişi yöneticiyi vekil tayin etmek suretiyle temsil edildiğine değinilmiştir.

Kanun'un “veri sorumlusu” na ilişkin getirdiği tanımı geniş yorumlamış, her ne kadar tüzel kişiliği haiz olmasa da kural olarak apartman, site ve benzeri yapılar bakımından veri sorumlusu olarak kat malikleri kurulunun kabul edilebileceği, kat malikleri kurulunun ise Kanun'un veri sorumlusuna yüklediği yükümlülüklerin yerine getirilmesi bakımından bir kişiyi görevlendirebileceği (yönetici ya da başka bir kat maliki ya da iradi temsilci) ama her somut olay yönünden kişisel veri işlenmesine ilişkin kararları alan, veri kayıt sistemlerini kuran,

uhdesinde bulunduran ve yöneten birimlerin tespit edilmesinin gerektiğini karar altına alınmıştır.

## **Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Kurulması**

Toplu yapı ile kat irtifaklı bir yapının farkını izah etmek amacıyla öncelikle bir Yargıtay kararına yer verelim:

**T.C YARGITAY**

**18.Hukuk Dairesi**

**Esas: 2010/ 8986**

**Karar: 2010 / 15084**

*“Dosya içindeki bilgi ve belgelerden dava konusu tek parsel üzerine kurulu B... Sitesi'nde 15.10.2003 tarihinde kat irtifakı tesis edildiği, bu sitenin A ve B Bloktan müteşekkil 83 adet bağımsız bölümden oluştuğu, 30.03.2008 günü yapılan olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısına 75 kat malikinin katıldığı, bunlardan 44'ünün olumlu oyları ile B... Sitesi Yönetim Planı adı altında bir yönetim planının düzenlendiği anlaşılmaktadır.*

*634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. maddesine göre, toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına uygun yapılmış veya yapılacak altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Aynı Yasa'nın 70. maddesinde; toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planının düzenleneceği ve bu planın toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayacağı, yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyunun şart olduğu öngörülmüştür. Öte yandan aynı Yasa'ya 5912 sayılı Yasa'nın 5. maddesi ile eklenen geçici 2. maddeye göre, bu Kanun'un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacı ile yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir.*

*Yukarıdaki yasa metinlerinden de anlaşılacağı gibi bu hükümlerin tamamı toplu yapı yönetimine geçilmiş siteler için geçerlidir. Somut olaya gelince, dava konusu site tek parsel üzerinde kurulmuş, kat irtifaklı bir sitedir. Bu tür sitelerin toplu yapı yönetimine geçmelerine gerek bulunmamaktadır. Zira 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na 5711 sayılı Yasa ile eklenen ve yukarıda açıklanan 66. madde, **bir sitede toplu yapı yönetimi kurulabilmesi için bu sitenin bir veya birden çok imar parseli üzerinde kurulmuş olması, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak olması, tüm bunların yanında altyapı tesislerinin bulunması, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmetlerinin mevcut olması, bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmesi gerekmektedir. Tek parsel üzerinde kurulmuş bir sitenin altyapı tesislerinin, ortak kullanım yerlerinin, sosyal tesis ve hizmet binalarının bulunması ve bunların yönetimi ile ilgili olarak birbiriyle bağlantılı birden çok yapının mevcut olması koşullarının hep birlikte ve bir arada bulunması gerekir. Tüm bunlardan başka bu parselde daha önce kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş olmalıdır. Birden çok imar parseli üzerinde kurulan bu tür toplu yapılarda, her bir parsel için bu Yasa yürürlüğe girmeden önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise, bu takdirde Yasa'nın 70. maddesindeki bir tek yönetim planının düzenlenebilmesini sağlamak için, siteye dahil parsellerin yönetim planlarında gerekli uyarılama ve değişikliğin Yasa'nın geçici 2. maddesindeki koşullara uygun şekilde mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar***

*almaları gerekir. Geçici 2. maddenin getiriliş amacı bu konuya yöneliktir. Yukarıda açıklanan nedenlere göre tek parsel üzerinde kurulu bulunan dava konusu B... Sitesi'nde 2003 yılında kat irtifakı kurulup yönetim planı tanzim edilmiş olduğundan, bu yönetim planının değiştirilmesi, Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinin üçüncü fıkrasına göre bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün bulunmaktadır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece usulüne uygun şekilde bir yönetim planı değişikliği gerçekleştirilmediğinden istem gibi 30.03.2008 günlü genel kurulda alınan kararların iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde*

*hüküm*

*kurulması,*

*Kabule*

*göre*

*de;*

*2- Davacılar birden çok kişi olduğu halde bunlardan yalnızca Y.'ın adının karar başlığında yer almış*

*olması,*

*Doğru*

*görülmemiştir.*

*Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan, kabulü ile hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 11.11.2010 gününde oybirliği ile karar verildi."*

Toplu yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 5. Maddesindeki düzenlemeye göre, birden fazla imar parselini kapsayan toplu yapı uygulamaları sadece imar planında belirlenen alanlarda yapılır.

Uygulama imar planında birden çok imar parseli üzerinde belirlenen toplu yapı alanında, kamuya ait alanlar arsa ve arazi düzenlenmesi yapılarak kamu eline geçtikten sonra uygulama yapılır. (m.5/5)

Toplu yapılar, bir veya birden fazla parsel üzerinde inşa edilebilir. Ancak, inşa edilen yapının toplu yapı niteliğinde ve kapsamında sayılabilmesi için mutlaka onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanacak vaziyet planı ve projelerinin düzenlenmesi gereklidir.

Toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde her birisinde toplu yapı olacak şekilde inşa edilmiş ise, kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti, her imar parseli için ayrı ayrı tesis edilecektir.

Toplu yapıya hizmet eden ortak yerler ve tesisler, birden çok imar parseli üzerinde dağılmışsa, kanun münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Toplu yapılarda tek bir yönetim planı düzenlenmesi kabul edilerek yönetim birliği sağlamak istenmiştir. Yönetmeliğin 4. Maddesinde, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için, toplu yapının tamamını kapsayan, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir tek yönetim planı yapılması öngörülmektedir.

Uygulamada toplu yapıların yönetimine ilişkin birçok dava açılmakta ve bu davalarda toplu yapılara ilişkin yönetim organlarının oluşmadığı durumda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanacağına karar verilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu, toplu yapıların yönetimini sağlamak açısından mecburi organlar öngörülmüştür. Bunlar kat malikleri kurulları, yöneticiler ve denetçileridir.