

# KAT MALİKLERİNİN ORTAK GİDERLERE KATILMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN ÖZELLİKLERİ

*The Nature of the Obligation of Flat Owners to Contribute to  
Common Expenses*

Yrd. Doç. Dr. Ekrem KURT \*

## ÖZET

Kat maliklerinin ortak gider ve avansları ödeme borcu, kat mülkiyeti düzeninin sürdürülebilmesi bakımından oldukça önemlidir. Bu nedenle Kanunkoyucu bu alacağın tahsilini kolaylaştırıcı yönde önemli düzenlemeler öngörmüştür. Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen bu düzenlemelerin başlıcaları, kat maliklerinin ve varsa yöneticinin ayrı ayrı borçlu kat malikine karşı icra takibi yapabilmeleri ve alacak davası açabilmeleri; ortak gider ve avans borcundan kat malikinin yanı sıra, kiracının, oturma (sükna) hakkı sahibinin ve diğer bir sebebe dayanarak oturan kimsenin de müştereken ve müteselsilen sorumlu olması; bu kimselere karşı yapılan takibin sonuçsuz kalması halinde, alacak miktarı mahkeme tarafından belirlenmiş olmak kaydıyla yönetici veya kat maliklerinin borçlu kat malikinin bağımsız bölümü üzerine kanuni ipotek koyma hakkına sahip olmaları; borçlu kat malikinin ortak gider borcu nedeniyle, iki takvim yılı içinde üç defa icra takibi yahut alacak davasına muhatap olması halinde borçlu kat malikinin bağımsız bölümlerine belli şartlarla diğer kat malikleri tarafından el konulabilmesi; ortak giderlerin ödenmesinde temerrüdün gerçekleşmesi halinde gecikme faizini yanında bir de aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatı adı altında bir tür cezanın işlenmesi olarak ele alınabilir.

**Anahtar Kelimeler:** Kat mülkiyeti, ortak giderler, kanuni ipotek, gecikme tazminatı, gecikme faizi, ortak ısınma giderleri, temizlik giderleri, kat malikler kurulu kararı

## ABSTRACT

The common expenses in the flat ownership system has a vital role in order to supply an uninterrupted management. The Code of Flat Ownership provides significant advantages to get a stable payment order. The specially provided fundamental sanctions for the flat ownership order are as follows: The flat ownership manager and each flat owner separately may pursue the flat owner in default or his/her lodger, owner of the right of residence or anyone else who reside in the flat by another ground. Under some

---

\* Uluslararası Antalya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı öğretim Üyesi, ekrem.kurt@antalya.edu.tr

certain circumstances, the manager or any of the flat owners has the right to create a legal mortgage onto a flat where its owner is in default. Where a flat owner is pursued at least three times within a pair of calendar years may be removed from the union of the flat ownership through a decision making process of both the board of flat owners and court. The flat owner who is in default because of non-payment of the common expenses has to pay an amount of default interest beside a specially provided default compensation of monthly 5 % of the non-paid common expenses throughout the time who has not paid.

**Keywords:** Flat ownership, common expenses, statutory mortgage, default compensation, default interest, central heating expenses, cleaning expenses, decision of the board of flat owners



## GİRİŞ

Kat mülkiyeti düzeni, özellikle dikey kat mülkiyetinde çok sayıda kişinin görece dar alanlarda yoğun olarak yaşadıkları ve ortak yerleri paylaştıkları bir yaşama alanıdır. Bu nedenle ortak yaşamın istenilen şekilde sürdürülebilmesi için çeşitli ortak harcamaların yapılması gerekmektedir. Hele günümüzde, kendi sosyal alanlarını, otoparkını, dış aydınlatmasını, güvenliğini, çevre düzenini, temizlik hizmetlerini hatta açık ve kapalı spor alanları gibi pek çok hizmeti barındıran site yaşamı, bir yandan yaşam konforunu artırırken, buna bağlı olarak diğer taraftan, ortak giderleri hayli artırmaktadır. Özellikle, merkezi ısıtma sisteminin bulunduğu ana taşınmazlarda genel olarak en büyük gider kalemlerinden birini ısıtma giderleri oluşturmaktadır. Ortak giderlerin yapılabilmesi için kural olarak paranın önceden toplanması gerekir ki, buna ortak gider avansı denilmektedir (23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>1</sup> /KMK 20).

Bu çalışmanın ilk bölümünde ortak giderler ile bunların paylaşılmasına ilişkin esaslar hakkında genel bilgiler verilecek; ikinci bölümde ortak giderler ve avansın ödenmesi başlığı altında aynı zamanda bu borcun ödenmesinde temerrüt halinin de üzerinde durularak özellikle gecikme faizi ile gecikme tazminatı ayırımına ve bunların uygulanmasında ortaya çıkabilecek özel durumlar üzerinde durulacak; üçüncü bölümde ise kat mülkiyetine tabi olmayıp fiilen kat mülkiyeti gibi kullanılan paylı veya elbirliği halinde mülkiyete tabi yapılarıdaki ortak giderlere katılma düzeni işlenerek, kat mülkiyeti düzeniyle karşılaştırılması sağlanmaya çalışılacaktır.

---

<sup>1</sup> RG. tarih: 02.07.1965, sayı: 12038.

## I. GENEL OLARAK KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK GİDERLER VE PAYLAŞILMASI

### A. Ortak Giderlerin Kapsamı ve Niteliği

Kat mülkiyeti düzeni, kat mülkiyetine tabi olmayan konutlara göre birlikte yaşamayı kolaylaştırıcı bir takım düzenlemeler getirmiştir. Bunlardan biri de ortak giderlerin kat malikleri tarafından adilce paylaşılmasını ve ödenmesini sağlayıcı önlemlerdir. Bu kurallar, henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olsa da bazı durumlarda kat irtifakında da uygulama alanı bulurlar (KMK 17/değişik son fıkra).

Ortak giderlere katılma borcunun, her kat maliki için kendi mülkiyet dönemiyle sınırlı olmak kaydıyla eşyaya bağlı bir borç niteliğinde olduğu kabul edilmektedir<sup>2</sup>.

### B. Ortak Giderlerin Kat Maliklerine Paylaştırılması

#### 1. Yasal Düzenleme

Başlıca ortak giderler, KMK 20’de belirtilmiş ve kat malikleri tarafından başka türlü kararlaştırılmadıkça kat maliklerinin bunlara nasıl katılacakları düzenlenmiştir (KMK 20/I/1. cümle). Bu düzenlemeye göre bütün kat maliklerinin eşit olarak katılacağı ortak giderler ‘kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderleri’ olarak belirlenmişken (değişik birinci fıkra: 13/04/1983 - 2814/9)<sup>3</sup>; arsa paylarıyla orantılı olarak katılacakları ortak giderler olarak da “anagayrimenkulün sigorta primleri ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderler ve ortak tesislerin işletme giderleri” gösterilmiştir. Bu kural emredici nitelikte değildir. Kat maliklerinin başka türlü anlaşmaları her zaman mümkündür. İsviçre Medeni Kanununda da (ZGB) ortak giderlerin paylaşılması için kural olarak arsa payı ölçütü benimsenmekle birlikte, bir binanın bazı kısımları veya tesisleri bir kısım *kat maliklerine hizmet sağlamıyor yahut çok az hizmet sağlıyorsa* bu hususun giderlerin paylaştırılmasında dikkate alınacağı öngörülmüştür (Art. 712/h)<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Honsell, Heinrich/Vogt, Nedin Peter/Geiser, Thomas/Bösch, René, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, 2. Auflage, Basel, Genf, München, 2003, Art. 712/h, N. 4.

<sup>3</sup> RG. tarih: 14.04.1983, sayı: 18018. KMK 20’de 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğe kadar ortak giderler, bir ayırım yapılmaksızın tamamen arsa paylarıyla orantılı olarak paylaştırıldığı yedek bir hüküm olarak yer almaktaydı. Bkz. Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku II, Mülkiyet, 4. Baskı, Konya,, 2012, s. 443.

<sup>4</sup> HONSELL/VOGT/GEISER/BÖSCH, Art. 712/h, N. 7.

“Herhangi bir kat maliki “ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumundan dolayı bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyacının bulunmadığını ileri sürerek bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz” (KMK 20/I/c)<sup>5</sup>. Örneğin bir kat maliki, zemin katta oturduğu gerekçesiyle asansör giderlerine katılmayacağını<sup>6</sup> ileri süremeyeceği gibi, bir başkası da kışları evde oturmadığından yahut kalorifer peteklerini söktürdüğünden bahisle<sup>7</sup> ortak ısınma giderlerine katılmayacağını ileri süremez<sup>8</sup>. Kuşkusuz kat maliklerinin farklı yönde karar almış olmaları mümkündür.

Şu halde ortak giderlere katılma esaslarını belirleme bakımından KMK kat maliklerine önemli bir düzenleme serbestisi öngörmüştür. Bu düzenlemelerin farklı yöntemlerle yapılması mümkündür.

Genel olarak kat mülkiyeti sisteminde normlar hiyerarşisinin<sup>9</sup> özel-genel kanun ayırımı da dikkate alınarak, aşağıdaki sıra içinde cereyan ettiği kabul edilmektedir<sup>10</sup>:

- <sup>5</sup> Y. 18. HD., T. 17.01.2011, E. 2010/12689 K. 2011/K. 99: “...dava konusu anayapının onaylı sıhhi tesisat projesinde davalıya ait bağımsız bölümde ısınma tesisatının mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Davalının dükkanına kalorifer peteği taktırmamış olması onun, 634 Sayılı Yasanın 20. maddesine ve yönetim planına göre ödemesi gereken yakıt bedelinden bağışık çıkarması, onu ısınma giderlerinden doğan borçtan kurtarmaz...” (Kazancı).
- <sup>6</sup> Oğuzman/M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Bası, İstanbul, 2012, s. 663; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 181.
- <sup>7</sup> Y. 18. HD., T. 03.05.2001, E. 2001/3889, K. 2001/4418: “Kat malikinin ihtiyaç duymayarak kendiliğinden merkezi ısınma sistemine bağlı bulunan dükkanındaki kalorifer peteğini söküp çıkarması, onu ısınma giderlerinden doğan borçtan kurtarmaz...” YKD. 2001/7, s. 1051..
- <sup>8</sup> Y. 6. HD., T. 06.06.2012, E. 2012/5473, K. 2012/7057: “...davacının istemi üzerine ana taşınmaz kat malikleri kurulunun 10.06.1984 tarihli toplantısında davacıya ait iki nolu bağımsız bölümün eklentisi olan iki nolu depoya masrafları kendi tarafından karşılanmak suretiyle kalorifer takılmasına muvafakat verildiği ve o tarihten itibaren deponun mesken olarak kullanılarak yakıt giderinden sorumlu tutulduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı KMK’nun 20. maddesine göre; kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça anagayrimenkulün bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Buna göre somut olayda dava konusu olan depoya davacı tarafından kalorifer yaptırılıp uzun süredir bu şekilde kullanıldıktan sonra davacının tek taraflı olarak kalorifer peteklerini kaldırıp yakıt giderinden sorumlu olmayacağını tespiti istemiş olması iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz...” (Kazancı).
- <sup>9</sup> Konuya ilişkin KMK 9, “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” hükmünü taşımaktadır. Madde metni, normlar hiyerarşisini yeterince açıklamaktan uzaktır.
- <sup>10</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 615, 616.

- Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri,
- Medeni Kanun ve diğer kanunların emredici hükümleri,
- Kat malikleri arasında mevcut bulunan anlaşma hükümleri,
- Kat Mülkiyeti Kanununun yedek hükümleri,
- Medeni Kanun ve diğer kanunların yedek hükümleri.

Bu sıralamaya göre üçüncü sırada yer alan kat maliklerinin ortak giderlere ilişkin anlaşmaları çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir.

KMK 9 hükmüne göre, kat malikleri ortak gider avanslarının kat maliklerine ne şekilde pay edileceğine ilişkin kuralları, kat irtifakı yahut kat mülkiyetinin kuruluşu aşamasında tapu memurunun re'sen düzenleyeceği resmi sözleşme (resmi senet) metnine –en azından teorik açıdan- koyabilirler. Kanaatimizce böyle bir düzenlemeye bir engel bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, kat malikleri veya kat irtifakı sahipleri, tapuda düzenlenen resmi sözleşme ile ortak giderlere ilişkin olarak, yedek hüküm niteliğindeki KMK 20’de öngörülen düzenlemeye aykırı düzenlemeler getirmiş olabilirler. Bu konuyu aşağıda ele alacağız.

İkinci olarak, resmi senette bu tür hükümler yer almamakla birlikte kat malikleri ortak gider avanslarının kat maliklerine ne şekilde pay edileceğini yönetim planında belirlemiş olabilirler. Neredeyse resmi sözleşme hükmü kadar kesin olan çözüm<sup>11</sup> kat mülkiyeti (veya kat irtifakı) kurulurken tapu idaresine teslim olunan ve tapu sicilinde o taşınmaza ait ‘ belgeler’<sup>12</sup> adı verilen dosyada

---

<sup>11</sup> Bununla birlikte KMK 28/değişik 3. fıkra ile yönetim planının değiştirilmesi bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile mümkün iken, resmi senedin değiştirilmesi için öngörülmüş herhangi bir usul bulunmamaktadır. Kanaatimizce böyle bir değişiklik için yeni bir resmi sözleşme düzenlenmesi gerekir ki bunun için de bütün kat maliklerinin onayı gerekecektir. Böyle bir konuda oybirliğini sağlamanın zorluğunun yanısıra, düzenlenecek yeni resmi senedin kat mülkiyeti kütüğü üzerinde nasıl bir işlem göreceği hususunda da belirsizlik bulunduğuna işaret etmeliyiz.

<sup>12</sup> MK 1002’de ‘yevmiye defteri ve belgeler’ adıyla, asli unsur olarak sayılan ‘belgeler’, Tapu Sicili Tüzüğü (TST) 6/b. (d)’de ‘resmi belgeler (resmi senet, mahkeme kararları ve diğerleri)’ şeklinde yine tapu sicilinin unsurları arasında anılmıştır. MK 1002/1’de “Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhal yevmiye defterine yazılır” ilkesi belirtildikten sonra, ikinci fıkra da bu işlemlerin dayanağı olan belgelerin, özenle sıraya konulup saklanacağı hükme bağlanmıştır. Bu hüküm lafzi olarak değerlendirilirse, sanki yalnızca tapu kütüğünde tescili gerektiren işlemlerin önce yevmiye defterine kayıtlı edilmesi gerekiyormuş izlenimi doğmaktadır. Oysa yalnızca tescili gerektiren işlemler değil, şerhleri ve beyanları gerektiren işlemlerin de önce yevmiye defterine, sonra da ilgili şerh sütununa yahut beyan hanesine işlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla tapu sicil müdürlüğüne sunulan bir yönetim planı da önce yevmiye defterine işlenip, sonra da kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işlenmelidir. Bu gerçekleşikten sonra da yönetim

saklanan yönetim planında gider paylaşımına ve ödenmesine ilişkin kuralların belirlenmiş olmasıdır.

Üçüncü olarak da, resmi sözleşme ve yönetim planının dışında, kat malikleri kurulunun bu konuda alacağı kararlardır. Bu kararlar genel olarak bir ‘kat malikleri kurulu kararı’ olarak ortaya çıkabileceği gibi, yine aslında bir kat malikleri kurulu kararı sayılan ancak farklı usulle hazırlanan bir ‘işletme projesi’ kapsamında da ortaya çıkabilir. Son ikisinin uygulama değeri eşit olup aralarında bir altlık-üstlük ilişkisi bulunmamaktadır.

## 2. Kat İrtifakında Ortak Giderlere Katılmaya İlişkin Anlaşmalar

KMK 9’a göre “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”<sup>13</sup> şeklindeki hükmüyle, özel düzenlemelerin yetersizliği halinde başvurulacak yerin genel hükümler olduğunu öngörmektedir.

### a. Resmi Senet (Sözleşme)

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, resmi senetle (sözleşme) ve kat mülkiyeti siciline tescil ile doğar (KMK 10/I). Tapu memuru kendisine sunulan belgelerin eksiksiz ve usulüne uygun olduğunu belirleyip, dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların da bu işlem için yetkili oldukları kanaatine vardıldıktan sonra, kat

---

planı metni, taşınmazın belgeleri arasında saklanmalıdır. Çünkü bu beyanın dayanağını oluşturan metin yönetim planıdır. Nitekim TST 22/V/ilk cümle “yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir” şeklindedir. Hükümde geçen ‘tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren istemler’ ifadesi, yalnızca tescil istemlerini değil, şerh ve beyan gibi diğer istemleri de kapsayıcı niteliktedir. Yönetim planının beyanlar hanesinde belirtilmesi işlemi de niteliği gereği, tapu sicilinde işlem yapılmasını gerektiren bir işlemdir.

- <sup>13</sup> Y. 18. HD., T. 03.01.1992., E. 1992/8962, K. 1992/11122 : “Bir arsa üzerinde birden çok olan yapılardan bir kısmı tamamlanmamış ise kat irtifakı sahipleri de kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar. Atadıkları yönetici, bu atama ya da atandığı kat malikleri toplantısı iptal edilmedikçe yöneticinin tüm yetkilerine sahiptir. KMK’nun 37. maddesinin son fıkrası kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları da, işletme projesi gibi İİK’nun 68. maddesindeki belgelerden saymıştır”. YKD 1992/2, s. 239; Y. 18. HD. T. 02.03.1993, E. 1993/109, K. 1993/2717: “634 sayılı KMK hükümlerinin uygulanabilmesi için, ana binada kat mülkiyetine geçilmiş olması ya da Yasanın 17. maddesinde açıklandığı üzere kat irtifakı kurulmuş olup da yapının fiilen kullanılmaya başlanmış olması gereklidir”. YKD. 1993/5, s. 744.; ayrıca bkz. Y. 18. HD. T. 27.04.1993, E. 1993/3598, K. 1993/5642, YKD. 1993/7, s. 1039.

mülkiyeti yahut kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılmaktadır<sup>14</sup> (KMK 13/I).

Kat malikleri arasındaki gider ve avansları paylaşma ve ödeme esaslarına ilişkin anlaşma hükümlerinin çeşitli şekillerde ortaya çıkabileceğini ve bunlardan ilkinin, kat mülkiyeti veya kat irtifakının kuruluşu esnasında tapu memurunun re'sen düzenlediği resmi senet metni içinde ortak giderler rejimine ilişkin olarak düzenleyici kuralların bulunması hali olduğunu yukarıda belirtmiştik. Resmi sözleşme metninde bu tür bir düzenlemenin yapılabileceği sonucuna KMK md . 9'da yer alan “kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında ... hüküm bulunmayan hallerde.....” şeklindeki ifadeden varılabilir. Burada ifadesi geçen ‘kütük kaydında’ ibaresi geniş yorumlanmalıdır. Aslında kat maliklerinin ortak giderlerin paylaştırılması esaslarına ilişkin anlaşmaları kat mülkiyeti kütüğü sayfasında yer almaz. Bununla birlikte ‘kütük kaydı’ ifadesi geniş yorumlanarak ‘tapu sicili’ olarak anlaşıldığı takdirde, tapu sicilinin unsurlarından olan resmi belgeler dosyası içerisinde resmi sözleşme de yer alacağı için, maddenin bunu işaret ettiği sonucuna varılmalıdır. Kat mülkiyetinin kurucu belgesi olarak sayabileceğimiz bu sözleşme içinde yer alan hükümler, senet tapu sicilinin kamuya açıklığı sistemi içinde yer aldığı için herkesçe öğrenilebilir. Bundan dolayı, bütün kat maliklerini ve hatta bunların külli ve cüz’i haleflerini bağlayacaktır. Bununla birlikte, kat mülkiyetini kuran resmi sözleşme niteliğindeki resmi senet içinde ortak giderlerle ilgili düzenlemelere yer verilmesi pek görülen bir uygulama olmadığı gibi, sonradan bu tür düzenlemelerin değiştirilmesi de hayli güç olduğundan pratik bir uygulama değildir. Kanunda resmi senedin içeriğinin nasıl düzenleneceği ayrıntılı şekilde belirtilmemiştir. Kanaatimizce bu metnin içerisinde ortak giderlere ve bunların paylaşım esaslarına ilişkin hükümler getirilmesine hukuki bir engel bulunmamaktadır. Zira sonuçta bu bir sözleşmedir ve sözleşmelerde esas olan, içeriğin serbestçe belirlenebilmesidir. Ancak sözleşme metnini düzenleyen tapu memurunun teamüllerin dışına çıkarak tarafların bu yöndeki isteklerini resmi senede işlemeyi kabul etmesi fiilen güçtür. Uygulamacı, hata yapmak korkusuyla, her zaman uygulanmakta olan genel çizgiyi takip etmek isteyecektir. Ayrıca bu tür düzenlemelerin resmi senede yazılması, ileride doğacak ihtiyaçlara göre bunların değiştirilebilmesini hayli güçleştirecektir. Bu nedenle ortak giderlerle ilgili

---

<sup>14</sup> Bkz. Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, 3. Baskı, İstanbul, 2012, s. 226.

düzenlemelerin resmi senette yer alması teorik açıdan mümkün olmakla birlikte, pratik bakımdan yetersiz ve uygulaması bulunmayan bir seçenektir<sup>15</sup>.

## b. Yönetim Planı

KMK 28/İ'e göre "yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir". Kat irtifakının yahut kat mülkiyetinin kuruluş sürecinde, tapuya tescil için başvurulduğunda tüm paydaşlar (tek kişi mülkiyeti söz konusu ise, bu kimse) tarafından imzalanmış olarak tapu idaresine sunulan bir belgedir<sup>16</sup>. "KMK'nun 5912 sayılı Kanun ile değişik 14. maddesine göre "henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12'nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim planını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez". Yönetim planı için kanunda kullanılmış olan 'plan' ibaresi isabetli olmamıştır. Örneğin 'yönetim anlaşması' ifadesi daha uygun olurdu. Yönetim planı hükümleri KMK ve diğer kanunların emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, dilendiği şekilde düzenlenebilir. Yönetim planı kat mülkiyeti rejimi bakımından öylesine önemlidir ki, bilinçli bir alıcının bağımsız bölüm edinirken yönetim planını da incelemesi gerekir. Bunun sağlanabilmesi için de yönetim planının kamuya açıklığı sağlanmak istenmiştir. Ancak sayfalar dolusu olan bir metnin, kat mülkiyeti kütüğünün sadece bir kaç satırdan oluşan beyanlar hanesine işlenmesi mümkün değildir. Bu yüzden, yönetim planının tamamı değil, sadece 'varlığı' beyanlar hanesine işlenerek kütüğü inceleyenler bu yolla uyarılmış olur<sup>17</sup>. Aynı şekilde yönetim planı üzerinde sonradan gerçekleştirilebilecek olan değişikliklerin de tarihleri beyanlar hanesinde zikrolunur. Yönetim planını incelemek ve hatta bir suretini almak isteyen ilgililere tapu sicilinin kamuya açıklığı çerçevesinde işlem yapılması ve bu isteklerinin karşılanması gerekir.

<sup>15</sup> Y. 18. HD., T. 15.10.2012, E. 2012/9381, K. 2012/11154 "...kat maliklerinden her birinin aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça ortak giderlere ne oranda katılacakları düzenlemiş olup, buna göre kat maliklerinin ortak giderleri kat malikleri kurulu toplantısında belirleyebilecekleri gibi yönetim planıyla da giderlerin paylaşım şekli belirlenebilir, aksi halde KMK'nun 20. maddesi hükümleri uygulanır..." (Kazancı).

<sup>16</sup> Kurt, Ekrem, "Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (s. 785-806), İstanbul, 2013, s. 785.

<sup>17</sup> Yönetim planı kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine örneğin "Yönetim planı: 03.01.2010" şeklinde yazılırken, yönetim planı değişikliklerinde ise örneğin "Yönetim planı değişikliği: 05.01.2010" şeklinde yazılır. Bkz. Dörtgöz, Gürsel Öcal, Kat Mülkiyeti, Ankara 2010, s. 81, 85.



Zira yönetim planı da, tapu sicilinin asli unsurlarından olan ‘resmi belgeler’in (evrakı müsbite) bir parçasını teşkil etmektedir.

Yönetim planının hukuki niteliğinin KMK 28/I/2. cümlede ‘bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme’ olarak tanımlandığını yukarıda açıklamış bulunmaktayız. Bununla birlikte doktrinde bunu bir sözleşme değil, eşyaya bağlı borç veya statü olarak niteleyen görüşler de bulunmaktadır<sup>18</sup>. Yönetim planını, birden fazla kat malikinin bulunduğu ihtimalde bunların hepsinin imzası gerektiğinden (KMK 12/b), oybirliğiyle alınan kararların sözleşme sayılması, ancak bu hususta kararlara ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir<sup>19</sup>. Kat irtifakını veya kat mülkiyetini bir tek kişinin kurduğu durumlarda yönetim planı da yalnızca bu kimse tarafından imzalanacağı için artık burada bir sözleşmenin bulunmadığı açıktır<sup>20</sup>.

Yönetim planı kat mülkiyetine tabi yapı ya da yapılar topluluğunun yönetim tarzını, kullanma amaç ve şeklini, yönetici ile denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenler<sup>21</sup>. Yönetim planına ortak alanların kullanımı ve paylaşımından, ortak gider avanslarının kat malikleri arasında nasıl pay edileceğine kadar pek çok husus yazılabilir. Örneğin asansör giderlerinden zemin katları başışık tutmak, diğer katları da kaçınıcı kat olduklarına göre belirli bir katsayı formülü çerçevesinde bu gidere katmak, merkezi ısınma giderlerini yüzölçümü esasına göre değil de örneğin kalorifer petek dilimi adedine göre almak vb. düzenlemeler yapmak mümkündür.

Bununla birlikte, yönetim planının değiştirilmesi oldukça zordur. Baştan oybirliği ile kabul edilebilen bir yönetim planı, sonradan –toplantıya katılanların değil- tüm bağımsız bölüm maliklerinin en az 4/5 oyuyla (KMK 28/III) değiştirilebilir ki, bu çoğunluğu bulmak genellikle zordur.

Yönetim planı değişiklikleri önemli yenilikler getirmiş olabilir. Bu bakımdan özellikle bağımsız bölüm edinmek isteyen üçüncü kişilerin bilgilendirilmesi

---

<sup>18</sup> Bkz. Nomer, Haluk, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, (s. 827-837), İstanbul, 2013, s. 828 vd.; ayrıca bkz. Çeliker, Gönül, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul, 2012, s. 42; krş. Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Alttop, Attila, Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, 5. Bası, İstanbul, 1989, s. 576.

<sup>19</sup> Nomer, s. 836, 838; krş. Y. 18. HD, T. 22.01.1992, E. 1992/13835, K. 1993/328: “KMK hükümlerine göre, kat mülkiyetine geçişte düzenlenen ve tüm kat maliklerince imzalanması gereken belgeler taraflar arasında bir sözleşme niteliğinde olup bu sözleşmenin feshini ve tadilini gerektirir zorunlu yasal nedenler olmadıkça değiştirilemez”. YKD. 1993/4, s. 576. Kararda kat maliklerini tek kişinin kurma ihtimali üzerinde durulmamıştır.

<sup>20</sup> Arpacı, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, 6. Bası, İstanbul, 2002, s. 129.

<sup>21</sup> Dörtgöz, s. 81.

önem taşımaktadır. Yönetim planı değişikliklerinin de tarih ve ‘yönetim planı değişikliği’ ibaresi ile kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine işaret edilmesi gerekmektedir.

### c. Yönetim Planı Dışındaki Bir Karar ile Ortak Giderlerin Paylaştırılması

#### aa. Genel olarak

“Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma” başlığını taşıyan KMK 20’de “Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça ...” ifadesi yer almakta ve devamında yedek hüküm niteliğindeki gider paylaştırma kuralları yer almaktadır. Burada ‘kat maliklerinin anlaşması’ ifadesi ile neyin anlaşılması gerektiğini tartışmak gerekir.

Resmi sözleşme ile ilgili görüşlerimiz bir tarafa bırakılırsa, kat maliklerinin ortak giderlerle ilgili üç şekilde anlaşmaları söz konusu olabilir: Bunlardan ilki yönetim planı ile yapılmış olan anlaşmadır. Uygulamada bu yaygın bir usuldür. İkinci olarak, ortak giderlerin ödenmesine ilişkin olarak yönetici tarafından bir işletme projesi hazırlanmış ve KMK 37’deki usule uyularak yürürlüğe konulmuş olabilir. Üçüncü olarak da ortak giderlerin paylaşımı ve ödenmesi konularında kat malikleri kurulu karar almış olabilir.

Bununla birlikte, gerek işletme projesi, gerekse aynı güçteki kat malikleri kurulu kararları ile belirlenen gider paylaşım kuralları yönetim planına aykırı olamaz. Ancak bütün kat maliklerinin beşte dördünü karşılayan bir oranla alınmış bir kat malikleri kurulu kararının aynı zamanda yönetim planı değişikliği sayılması gerekecektir<sup>22</sup>. Yine yönetim planında ortak giderlerin paylaştırılması ile ilgili düzenlemeler bulunmakla birlikte, bunlara aykırı olmayan yeni ek düzenlemelerin de kat malikleri kurulu kararı ile alınması mümkündür.

İşletme projesi kat malikleri kurulu kararı sayılmasına rağmen, kanaatimizce bunun sınırları daha dardır. Bu belgenin bir bütçe olduğu göz önüne alındığında, bununla ortak giderlerin paylaştırılmasına ilişkin soyut ve genel kuralların değil, gelir ve gider rakamlarının belirlenmesi gerekir. Oysa olağan bir kat malikleri kurulu kararı ile de bu rakamlar belirlenebileceği gibi, bunun dışında ortak gider paylaşımına ilişkin esaslar öngörülebilir.

#### bb. İşletme projesi

Ortak giderlerle ilgili ikinci bir anlaşma şekli de KMK 37’de öngörülmüş bulunan ‘işletme projesi’dir. Ancak işletme projesi, yukarıda da açıkladığımız

---

<sup>22</sup> Y. 18. HD., T. 14.04.2005, E. 2005/1259, K. 2005/3657, YKD. 2004/8, s. 1259.

gibi, ortak giderlerin kat maliklerine paylaştırılmasına ilişkin esaslar getirmeye yönelik olarak değil, ana taşınmazın yıllık bütçesini belirlemek üzere yapılır. Diğer bir ifadeyle, işletme projesinin bizzat kendisi bütçeyi teşkil etmektedir. İşletme projesini yapmak esas olarak kat malikleri kurulunun görevidir (KMK 37). Ancak kat malikleri kurulu işletme projesini karara bağlamamışsa, bunu hazırlamak yöneticinin görevidir (md. 37). Madde hükmü, işletme projesinde nelerin bulunacağını belirtmiştir. Bunlar:

a) *Ana gayrimenkulün 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* olarak belirlenmiştir.

Dolayısıyla işletme projesi tamamen bir gelir-gider öngörüsünden, diğer ifadeyle bir bütçe metninden ibarettir. İşletme projesi ile giderlerin paylaştırılmasına ilişkin genel kuralların belirlenmesi söz konusu değildir. Nitekim bu husus, 37/I/b. (b) ve (c) hükümlerinden açıkça anlaşılmaktadır. Zira anılan bentler, gider paylaşım esaslarının nasıl belirleneceğini öngören 20. maddeye gönderme yapmaktadır.

İşletme projesinin hazırlanması KMK 37'ye göre kolaylaştırılmış bir usule bağlıdır. Kat malikleri kurulu veya yönetici tarafından hazırlanan işletme projesi, 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 (KMK 37/III). Bu yönüyle işletme projesi kat maliklerinin zımni irade beyanlarıyla (itiraz etmeme halinin onay sayılması) meydana gelen bir kat malikleri kurulu kararıdır<sup>23</sup>.

İşletme projesini asıl ayrıcalıklı kılan, KMK 37/son hükmüdür. Buna göre kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, 09.06.1932 tarih ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu<sup>24</sup> (İİK)

---

<sup>23</sup> Y. 18. HD., T. 02.07.2012, E. 2012/6408 , K. 2012/8239: "... İşletme projesinin kat malikleri kurulu toplantı günü ile birlikte 27.01.2004 tarihinde davacıya tebliğ edildiği, davacının da katıldığı 15.02.2004 tarihinde yapılan toplantıda işletme projesinin kabul edildiği anlaşıldığına göre davacı kendisinin de onayladığı işletme projesinin yasaya, yönetim planına ve hakkaniyete aykırı olduğu gerekçesi ile mahkemeden kat malikleri yerine geçerek aidat miktarının belirlenmesini, fazla ödediği bedelin iadesini isteyemez..." (Kazancı).

<sup>24</sup> RG. tarih: 19.06.1932, sayı: 2128.

68/I'de belirtilen belgelerden sayılmaktadır<sup>25</sup>. Dolayısıyla, kat malikleri kurulu veya yönetici tarafından hazırlanıp kat maliklerine bildirilen, bildirim tarihinden itibaren herhangi bir itiraz gerçekleşmezse kesinleşen işletme projesi, imzası ikrar edilmiş yahut noterce onanmış ya da resmi olarak düzenlenmiş bir borç senedi gücüne ulaşmaktadır.

#### **cc. Kat malikleri kurulu kararı**

Kat maliklerinin ortak giderlere katılma esaslarının genel olarak yönetim planı ile yapılabileceğini, ancak işletme projesi ile bu esasların belirlenmesinin mümkün olmadığını, söz konusu projenin yalnızca gelir ve giderlerin tahmini ile bunun önceden belirlenmiş kurallara göre, böyle kurallar yoksa KMK 20'ye göre kat maliklerine dağılımı hesabını gösteren bir bütçeden ibaret olduğunu yukarıda açıklamış bulunmaktayız.

Kat malikleri kurulu kararı ile ortak giderlerin paylaşılması esaslarının belirlenip belirlenemeyeceği hususu burada önem taşımaktadır. Ortak giderlerin kat malikleri tarafından başka türlü kararlaştırılmasına imkan veren, ancak anlaşma bulunmaması halinde yedek kural olarak geçerli olan KMK 20 hükmü, yönetim planından değil, açıkça 'kat maliklerinin başka türlü anlaşmaları'ndan söz ettiğine göre, olağan bir kat malikleri kurulu kararı ile de ortak giderlere ait paylaşım esaslarının belirlenmesi mümkündür<sup>26</sup>. Bununla birlikte, kurulca böyle bir karar alındıktan sonra bağımsız bölüm edinerek kat mülkiyeti birliğine katılmış olan kat malikinin durumunun ne olacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Yönetim planı ile paylaşım esaslarının belirlendiği durumlarda, yönetim planı, tapu sicilinin bir parçası olarak kamuya açık olacağı ve hiç kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceğine göre (MK 1020/III), sonradan bağımsız bölüm edinen kimseler de yönetim planının belirlediği ortak gider paylaşım kuralları ile bağlı olacaklardır.

Ancak ortak giderlerin paylaşım esaslarını öngören bir kat malikleri kurulu kararının alınmasından sonra bağımsız bölüm edinen kat malikine karşı,

---

<sup>25</sup> Bkz. Y. 18. HD., T. 28.06.2012, E. 2012/6409, K. 2012/23008: "Somut olayda kat malikleri kurulu kararına ve işletme projesine dayalı olarak aynı parsel üzerinde kain bağımsız bölümlerin işletme giderlerinin tahsilini teminen ilamsız takip yapılmaktadır. Yukarıda da açıklandığı üzere kat malikleri kurulu kararları ve kesinleşmiş işletme projeleri, K.M.K.'nın 37/son maddesi gereğince M.K.'nın 68/1. maddesinde yazılı belgelerden olup, geçersizliği genel mahkemelerde açılacak bir dava ile kanıtlanmadığı sürece ilamsız takibe konu edilebilir". Aynı doğrultuda bkz. Y. 12. HD., T. 28.06.2012, E. 2012/6399, K. 2012/22995, (Kazancı).

<sup>26</sup> Y. 12. HD., T. 06.06.2011, E. 2011/2968, K. 2011/6580: "...bütün kat malikleri külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler...", (Kazancı).

bağımsız bölümü edinirken bu kararın içeriğini bilmesi kural olarak mümkün olmadığı için bağlayıcı olması düşünülemez. Buradaki durum tıpkı, paylı mülkiyete ilişkin olarak MK 695'te öngörülen hal gibidir. Kuşkusuz bu hüküm, paylı mülkiyete ilişkin olup kat mülkiyetinde uygulanması düşünülemez. Bununla birlikte kat mülkiyeti ve kat irtifakı rejimlerinin özünde bir paylı mülkiyet düzeninin yattığını da unutmamak gerekir. Nitekim kat mülkiyetinde her bağımsız bölüm için özgülenmiş bir arsa payı bulunduğunu ve tabandaki arsa üzerinde deyim yerindeyse kat mülkiyetinin sona ermesine dek uyuyan bir paylı mülkiyetin yattığını unutmamak gerekir. Ancak, kat mülkiyeti düzeninde, kat maliklerinin alacakları yönetime, kullanmaya, giderlere vb. ilişkin kararların kütüğe şerh edilmesi imkanı öngörülmemiştir. Zaten MK 695 hükmüne kıyasen böyle bir uygulamanın yapılması imkansızdır. Zira, bir kere ana taşınmaza ait tapu kütüğü sayfası, kat mülkiyetine geçilirken kapatılır ve her bir bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı birer sayfa açılır. Bu işlemle birlikte artık ana taşınmaza ait kütük sayfası istisna tutulan bir kaç işlem dışındaki işlemlere kapanmış olur. İstisna tutulan işlemler arasında şerhlere yer verilmemiştir. KMK 13'ün değişik ikinci fıkrası ile istisna tutulan işlemler olarak ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları belirtilmiştir. Dolayısıyla kat mülkiyetine geçme nedeniyle kapatılmış bulunan ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasına ortak giderlerin paylaşılması esaslarına ilişkin bir anlaşmanın şerh olunması mümkün değildir. Bağımsız bölümlerin kütük sayfalarına gelince, kanaatimizce bu tür bir kararın buraya şerh edilmesi de mümkün değildir. Çünkü şerhler sınırlı sayı ilkesine tabidir ve kişiler sözleşme özgürlüğünden yararlanarak yeni şerhler türetemezler. Kanunda kat maliklerinin ortak giderlere ilişkin anlaşmalarının şerh edilebileceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır.

Şu halde, ortak giderlerin paylaşımı hususunda kat malikleri kurulunca alınmış bir kararın, sonradan bağımsız bölüm edinen üçüncü kişileri bağlaması kural olarak mümkün olmamalıdır. Bu kararlardan, yeni malikin durumunu KMK 20'deki düzenlemeye göre ağırlaştıranlar onu bağlamazken, onun yararına olan, yükümlülüklerini azaltan yahut yükümlülüklerini hakkaniyete aykırı şekilde artırmayan kararların geçerli olacağını kabul etmek gerekir. Durumunu ağırlaştıran kararlar bakımından yeni malike karşı en fazla KMK 20'deki kadar yükümlülük yüklenebilmelidir.

Ancak yeni malikin bu kararları, bağımsız bölümü edinmeden önce veya en geç edinme anına kadar öğrenmiş olması halini bunun dışında tutmak gerekir.

Çekişmeye yol açmamak için, tartışma doğurabilecek düzenlemelerin yönetim planı içinde gerçekleştirilmesi uygun bir çözüm olacaktır.

## II. ORTAK GİDERLER VE AVANSININ ÖDENMESİ

### A. Genel Olarak

Ortak gider avansı, yönetici tarafından toplanarak kendi adına fakat, ana taşınmazın yöneticisi sıfatı gösterilerek muteber bir bankada açtıracağı bir hesaba yatırılır (KMK 35/j). Kat maliklerinin ortak gider avansını doğrudan doğruya banka hesabına yatırmaları da mümkün, hatta daha olumlu olacaktır. Kat maliki parayı bankaya yatırmakla yöneticiyi makbuz vermek ve aldığı parayı bankaya götürmek külfetinden de kurtarmış olacaktır.

Kat maliki ortak giderlerden mülkiyeti devraldığı andan itibaren sorumludur<sup>27</sup>. Önceki kat malikinin döneminden kalan borçlardan önceki malikin kendisi sorumludur.

Ortak gider avansına genellikle aidat adı verilmektedir. Aidatların sıklığı ve miktarları eşit olabileceği gibi değişken de olabilir. Günlük hayatta genellikle her ay aidat yatırılmaktadır. Çoğu kez örneğin kış ayı nedeniyle toplanacak olan ısınma giderlerinin etkisiyle bazı aylar için aidatlar yüksek olabileceği gibi, tamirat, demirbaş alımı gibi geçici giderler nedeniyle bir veya birden çok kereler yüksek miktarda ödeme yapmak gerekebilir.

KMK 40/değişik f. III'e göre "kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz".

Ortak gider avans borcunun ödenmesinden bağımsız bölümü kullanan değil, kat malikinin bizzat kendisi sorumludur<sup>28</sup>.

Bir kat malikinin ödemesi gerekenden fazla ortak gider avansı yatırmış olması halinde bu fazla kısmın iadesi için tüzel kişiliği bulunmayan yönetime karşı değil, kat maliklerine karşı dava açılması gerekir<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Y. 18. HD., T. 14.04.2005, E. 2005/1259, K. 2005/3657, YKD. 2006/8, s. 1289; Honsell/Vogt/Geiser/Bösch, Art. 712/h, N. 4.

<sup>28</sup> Y. 18. HD., 05.06.1992, E. 1992/4179, K. 1992/5244: KMK'nun 20. maddesindeki yükümlülük bağımsız bölüm malikine aittir. Bağımsız bölüm maliki ile kiracı arasında giderlerin ödenmesi konusunda yapılan özel sözleşme kiracıya bağımsız bölüm maliki gibi davranma hakkını vermez. (YKD 1992/12, s. 1896).

## B. Ortak Giderlerin ve Avansının Ödenmesinde Temerrüt

### 1. Ortak giderlerin ve avanslarının zamanında ödenmesinin önemi

Kat mülkiyeti düzeninde en istenmeyen, ancak sıklıkla karşılaşılan olumsuzluklardan biri de bir kısım kat malikinin zaman zaman veya sürekli olarak ortak gider avans paylarını ödememeleri yani temerrüt halidir. Böyle bir durumda bir yandan ortak hizmetler aksarken, diğer yandan da aidatlarını düzenli olarak ödemekte olan kat malikleri için haksızlık ortaya çıkmaktadır. Ortak gider avanslarının ödenmesinde aksamaların olması, ortak ısınma, temizlik gibi temel hizmetlerin de aksamasına yol açabilecektir. Bu nedenle KMK düzenin iyi işleyebilmesi için hayli ayrıcalıklı düzenlemeler yapmıştır.

### 2. Dava ve İcra Takibi

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, KMK ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir (KMK 20/ değişik f. II). Burada hem yöneticiye hem de her bir kat malikine dava açma, icra takibi yapma ehliyetinin tanınmış olması önemlidir. Ayrıca tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulunun da bizatihi icra takibine girişmesi mümkündür. *Buna karşılık, bu davanın kat maliki olmayan yöneticiye karşı açılmayacağı açıktır* <sup>30</sup> Oysa kat mülkiyeti değil de bir paylı mülkiyet söz konusu olsaydı, dava açmak önemli bir idari tasarruf sayılacağı için paydaşların çifte çoğunlukla (pay ve paydaş çokluğu) alacakları bir karar üzerine içlerinden birini yahut üçüncü bir kişiyi dava veya icra takibi için yetkilendirmeleri gerekecekti. Bu yetkiyi almaksızın dava açmaya yahut icra takibi yapmaya girişen paydaş başarılı olursa,

---

<sup>29</sup> Bkz. Y. 18. HD., T. 23.05.1995, E. 1995/5450 K. 1995/6181, YKD. 1995/9, s. 1446. Bu kararda ortak gider avansını fazla ödeyen kat malikinin açacağı davayı bütün kat maliklerine arsa payları oranında yöneltmesi gerektiği ifade olunmakta ise de, bu çözüm tarzı her zaman isabetli olmayabilir. Zira bazı giderler arsa paylarıyla orantılı olarak hesaplanmaz.

<sup>30</sup> Y. HGK., T. 12.10.2011, E. 2011/18-633, K. 2011/620: "...davacı yönetici ana taşınmazda aynı zamanda kat maliki olup, bu sıfatı dahi KMK 20. maddesi hükmü çerçevesinde icra takibi ve davada aktif husumet ehliyetinin varlığının kabulü yönünden yeterlidir. Bu bakımdan, yukarıda açıklanan hükümler karşısında, Kat irtifakı kurulmuş olan 4 nolu parsel üzerinde yer alan alan blokların kat maliklerince anılan Yasanın 34. maddesi uyarınca atanmış olan yöneticinin veya bu parseldeki her bir kat irtifakı hakkı sahibinin ana taşınmazın genel gider payını ödemeyen kat malikine karşı icra takibi yapmak ve dava açmak hak ve yetkisi vardır. Davaya konu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloktaki kat malikleri kurulunun seçip atadığı yöneticinin; o bloğa ilişkin ortak gider alacağına yönelik icra takibinde bulunma ve dava açma hak ve ehliyetine sahip olduğu...", Y. 18.HD., T. 08.03.2011, E. 2011/919,2011/3150, "...ortak giderin tamamının ödenmediğini iddia eden ve aynı zamanda kat maliki olan davacı tarafından ortak gider borcu olan kat malikine karşı dava açılabilmesi halinde, kat maliki de olmayan yöneticiye karşı açılmış olması nedeniyle davanın pasif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle reddine karar vermek gerekirken...", (Kazancı).

bölünemeyen bir yararlanma söz konusu olacağı için bütün paydaşlar bundan yararlanacak, sonuç başarısız olursa sadece onu bağlayacaktı. MK 693/son hükmünde yer alan “paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir” şeklinde ifade olunan formülün gerçek anlamda her kat malikinin diğerini temsil etme yetkisine sahip olduğu anlamına gelmediği bir YİBK ile de açıklığa kavuşturulmuştur<sup>31</sup>. Söz konusu hükümde her paydaşın kendi hakkını korumak amacıyla başvuracağı önlemlerden bölünemez nitelikte olanlardan diğer paydaşların da yararlanacağı öngörülmektedir<sup>32</sup>.

Oysa kat mülkiyetinde kat malikleri bakımından bunun usulü hayli kolaylaştırılmıştır. Ortak gider veya avans borcu nedeniyle takibe uğrayan kat maliki aleyhine açılacak davada yetkili ve görevli mahkeme taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir. Bu sonuca KMK 33/I/son cümlede yer alan “kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir” hükmü ile yine ek md. 1’in “Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir” hükmüne dayanılarak varılmaktadır<sup>33</sup>. 12.01.2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu<sup>34</sup>’nın görevli mahkemeyi belirlemede başvuru parasal sınırlamaları burada dikkate alınmaz. Yönetici veya kat malikinin açacağı bu dava niteliği itibarıyla bir ifa (eda) davasıdır<sup>35</sup>, zira davalı ortak gider veya avans borcu ile bunlara ilişkin gecikme faizini ödemeye mahkûm edilmektedir. Mahkemenin bu kararına uymayan davalı KMK 33/değişik son fıkrada yer alan yaptırıma maruz kalacaktır. Bu hükme göre mahkeme tarafından belirlenmiş bulunan süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir (KMK 33/son fıkra-14.11.2007-5713 S.K./17 ile değişik).

---

<sup>31</sup> YİBK, 21.06.1944/24 (RG. tarih: 1945, sayı: 5902).

<sup>32</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 328; krş. Akipek, Jale G./Akıntürk, Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 393, 394.

<sup>33</sup> Y. 18. HD., T. 26.06.1992, E. 1992/5241, K. 1992/6090, YKD. 1992/9, s. 1408.

<sup>34</sup> RG. tarih: 04.02.2011, sayı: 27836.

<sup>35</sup> Erdoğan, Celal, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Ankara: 1972, s. 110.



## a. Gecikme tazminatı ve temerrüt faizi

### aa. Gecikme tazminatı

Ortak gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık, yüzde beş<sup>36</sup> hesabıyla ‘gecikme tazminatı’ ödemekle yükümlü kılınmıştır (KMK değişik 20/II)<sup>37</sup>. Gecikme tazminatının hesaplanması her ay için ayrı ayrı yapılacaktır. Dolayısıyla bileşik faiz yasağında olduğu gibi (04.12.1984 tarih ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizi Hakkında Kanun<sup>38</sup> 3), bir aya ait gecikme tazminatının ana borca eklenerek bir sonraki ayda bu toplam miktar üzerinden gecikme tazminatı hesaplanamaz<sup>39</sup>.

Bugünkü enflasyon oranı dikkate alındığında aylık yüzde beş oranındaki gecikme tazminatı yüksek bulunabilir. Yıllık yüzde altmışa denk düşen bu oran, adi işler için öngörülen yasal temerrüt faizinin (3095 sayılı Kanun md. 2) yedi katına yaklaşmaktadır. Ancak bu oran Kanunkoyucu tarafından özellikle getirilmiştir. Zira ödenmeyen ortak gider ve avans borcu hem kat mülkiyetini çekilmez hale sokmakta, hem de hizmetlerin sürdürülebilmesi için diğer kat maliklerini, paylarına düşen miktarlardan daha fazlasını ödemek zorunda bırakmaktadır. Eğer bu borcun ödenmesindeki temerrüt hali için yalnızca yıllık yüzde dokuz oranındaki yasal temerrüt faizi geçerli olsaydı, caydırıcılığı düşük olurdu. Bu orana rağmen, uygulamada ortak gider borçlarının ihlal edildiği sıklıkla görülmektedir. Yargıtay’a göre aylık yüzde beş oranındaki gecikme tazminatı emredici nitelikte olmayıp, kat malikleri farklı bir oran üzerinde oybirliğiyle anlaşabilirler; oybirliğinin sağlanamadığı durumlarda ise alınan kararlar yalnızca olumlu yönde oy kullanan kat maliklerini bağlar<sup>40</sup>. Kanaatimizce KMK 20, bir bütün olarak değerlendirildiğinde bu sonuca

---

<sup>36</sup> Gecikme tazminatı oranı, 5711 sayılı Kanun md. 9 ile aylık yüzde on oranından yüzde beşe indirilmiştir (RG. tarih: 28.11.2007, sayı: 26714).

<sup>37</sup> Y. 18. HD., T. 14.03.2011, E. 2011/1180, K. 2011/3382; ayrıca bkz. Y. 18. HD., T. 03.07.2012, E. 2012/7394, K. 2012/ 8456: “...634 sayılı KMK’nun 20. maddesine göre gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık % 10 (14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Yasa uyarınca bu tarihten sonra % 5) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür...” (Kazancı).

<sup>38</sup> RG. tarih: 19.12.1984, sayı: 18610.

<sup>39</sup> 18. HD., T. 27.06.2006, E. 2006/2580, K. 2006/5351 (Kazancı).

<sup>40</sup> “Akıncı, Yağmur, Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi) İstanbul 2011, s. 94”; Y. 18. HD., T. 24.09.2007, E. 2007/5064, K. 2007/7543: “Kat malikleri kurulu tarafından alınmış bir karar olmadıkça KMK 20/II’deki orandan fazla gecikme tazminatı ödenmez” (Kazancı); Y. 18. HD., T. 07.10.2004, E. 2004/4958, K. 2004/7025: “KMK’nun 20. maddesinde öngörülen gecikme tazminatı oranını değiştiren kat malikleri kurulu kararının, davalı kat malikleri açısından bağlayıcı olabilmesi için bu kararın ana taşınmazdaki tüm kat maliklerinin oybirliği ile alınmış bulunması ya da onların da karara olumlu oy kullanmış olmaları gerekir” (Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı).

varmak zordur. Zira KMK 20'nin değişik ilk cümlesinde yer alan "Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça..." ifadesi, ilk fıkra için geçerlidir. Oysa yüzde beşlik oran ikinci fıkrada yer aldığı için, bunun yedek bir hüküm olmadığı kanaatindeyiz.

Kanunda öngörülen aylık yüzde beş oranındaki gecikme tazminatının işlemeye başlayacağı zaman temerrüt anıdır<sup>41</sup>. Burada kat maliklerinin ne zaman ve nasıl borçlu temerrüdüne düşmüş sayılacakları sorusu akla gelebilir. Genellikle ortak gider ve avans borçları kesin vadelidir. Yani borcun en geç ne zamana kadar ödenmesi gerektiği önceden bellidir. Vade, yönetim planındaki bir hükümle belirlenmiş olabileceği gibi, işletme projesinden yahut bu hususta alınmış bir kat malikleri kurulu kararıyla da belirlenebilir. Bu şekilde belirlenmiş günün, örneğin her ayın yirminci gününün ödemesiz geçirilmesi ile (6098 sayılı BK 117/II) ertesi günden itibaren gecikme tazminatına ilişkin faiz işlemeye başlayacaktır. Kat maliklerinin temerrüde düşürülebilmeleri için, alınan kararın kendilerine bildirilmiş veya kat malikinın diğer bir yolla öğrenmiş olması gerekir. Nitekim KMK 37/III, işletme projesinin kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilmesini öngörmektedir. Böylece borç kesin vadeli bir borç haline gelmiş olacaktır. Kuşkusuz ortak gider ve avanslara ilişkin kararların alındığı toplantılara bizzat katılmış olan bir kat malikinın temerrüde düşmesi için ayrıca bildirim gerek yoktur. Yargıtay'a göre oybirliği ile alınan yahut karar için olumlu yönde oy kullanan kat maliklerine kararın ayrıca bildirilmiş olmasına gerek yoktur<sup>42</sup>. Kanaatimizce toplantıya katılıp, karar aleyhinde oy kullanan kat malikleri bakımından da aynı sonuca varılması için bir engel bulunmamaktadır. Zira kat maliki, olumlu yönde oy kullanmış olmasa da toplantıda alınan vadeye ilişkin kararı öğrenmiş olacaktır. Ortak giderler ve avans borçlarının belirlendiği toplantıda bulunmayan ve diğer bir yolla da bunu öğrenememiş bulunan kat maliki için temerrüdün, en geç başlatılan icra takibi nedeniyle kendisine ödeme emrinin tebliği edildiği günden itibaren başlayacağı kabul edilmektedir<sup>43</sup>.

## bb. Temerrüt faizi

Genel olarak bir miktar para borcunu ödemekte temerrüde düşen kimse, temerrüde düşmekte kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, borcun geç

<sup>41</sup> Bkz. Y. 18. HD., T. 07.11.2005, E. 2005/7038, K. 2005/9598: "Kat malikinın ödemekle yükümlü olduğu "gecikme tazminatı" faiz niteliğinde değildir. Gecikme tazminatına temerrüt (ödeme emrinin tebliği) tarihinden itibaren yasal faize hükmedilmesi gerekir..." (Kazancı).

<sup>42</sup> Bkz. Y. 18. HD., T. 07.10.2004, E. 2004/4958, K. 2004/7025 (bkz. 40 numaralı dipnot).

<sup>43</sup> Y. 18. HD., T. 07.11.2005, E. 2005/7038, K. 2005/9598 (Kazancı).

ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür (BK 118). BK 121/I'e göre de "uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir". 3095 sayılı Kanun<sup>44</sup> md. 2'ye göre, sözleşmede temerrüt hali için farklı bir oran öngörülmemiş yahut daha yüksek bir anapara faizi öngörülmemiş ise bugün için yıllık temelde yüzde dokuz temerrüt faizi ödemek zorundadır. Kat maliklerinin yönetim planına farklı bir temerrüt faizi oranı koymaları mümkün olduğu kadar, bir kat malikleri kurulu kararı ile de bu oranı belirlemiş olmaları mümkündür. Ancak belirlenecek miktar, BK 120/II'deki sınırı aşmamalıdır. Yine BK 122/I'e göre "alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür".

Burada, ortak gider ve avans borcunu vadesinde ödemeyen kat malikine KMK 20'de öngörülen gecikme tazminatının dışında ayrıca genel hükümlere göre bir de temerrüt faizi tahakkuk ettirilebilir mi sorusu akla gelmektedir. Zira ilk bakışta KMK 20'de öngörülen gecikme cezasının, temerrüt faizinin özel düzenlenmiş bir türü olduğu izlenimini edinmek mümkündür. Yargıtay içtihatlarında açıkça KMK 20/II'de yer alan 'gecikme tazminatı'nın temerrüt faizinden farklı olduğu vurgulanmakta, dolayısıyla ödemede gecikilen ortak gider ve avans miktarı için anılan 'gecikme tazminatı dışında' ayrıca temerrüt faizinin de istenebileceğinin kabul edildiği görülmektedir<sup>45</sup>. Bu nedenle, ortak gider ve avans borcu ile buna ilişkin gecikme tazminatını ödemede temerrüde düşen kimsenin bu gecikme nedeniyle aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatının yanısıra temerrüt faizi de ödemesi gerekecektir. Gecikme tazminatı ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde de ayrıca bunun için temerrüt faizi

---

<sup>44</sup> RG. tarih: 19.12.1984, sayı: 18610.

<sup>45</sup> Pulak, Murat, Açıklamalı, İçtihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara, 2011, s. 236; Akıncı, s. 94, İstanbul, 2011, s. 94. Ayrıca bkz. Y. 18. HD., T. 07.11.2005, E. 2005/7038, K. 2005/9598 (bkz. aşağıda 43 numaralı dipnot); Y. 18. HD., T. 14.03.2011, E. 2011/1180, K. 2011/3382: "...KMK 20.maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre ortak giderden payına düşeni ödemeyen bağımsız bölüm malikinin ödemede geciktiği günler için ödemekle yükümlü bulunduğu aylık gecikme tazminatının başlangıç gününün açıkça saptanmış olması gerekir. Dava konusu ortak giderin dayanağını oluşturan kat malikleri kurulu kararına davalı katılmışsa karar tarihi, kararın alındığı toplantıya katılmamışsa bu kararın kendisine tebliğ edildiği ya da başka bir biçimde borcunu öğrendiği tarih, bu da yoksa hakkında açılan icra takibi nedeniyle ödeme emrinin tebliğ edildiği tarih esas alınmalıdır. Mahkemece, yukarıdaki esaslar dikkate alınarak davalının aidat borcunu öğrendiği günün açıkça belirlenmesi, icra takibinden önce öğrenmediği saptandığında gecikme tazminatının ödeme emrinin tebliğinden itibaren başlatılması gerekirken, bu konuda yeterli inceleme ve araştırma yapılmadan borcun ait olduğu aydan itibaren gecikme tazminatının hesaplanıp buna göre hüküm kurulması; ödenmeyen ortak gider alacağı için yasal faiz uygulanması gerektiği halde..." (Kazancı).

tahakkuk edecektir. Temerrüt faizinin işlemeye başlayacağı tarih, gecikme tazminatı için belirlediğimiz tarihle aynıdır.

#### **cc. Ortak gider ve avans borcunun yabancı para birimi üzerinden belirlenmiş olması**

##### **aaa. Gecikme tazminatı bakımından**

Uygulamada zaman zaman ortak gider ve avansın yabancı para üzerinden ödenmesinin kararlaştırıldığı görülmektedir. Bu takdirde temerrüde düşen kat malikinin borcu için gecikme tazminatı ile temerrüt faizinin nasıl hesaplanacağı sorunu ortaya çıkmaktadır.

BK 99'a göre "ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir". Ödeme ister doğrudan doğruya yabancı para ile, ister bunun ödeme günündeki rayici üzerinden Türk Lirasıyla gerçekleştirilecek olsun, temerrüt halinde gecikme tazminatının ödenip ödenmeyeceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Kanaatimizce burada ilgili kat malikleri kurulu kararında yabancı para kaydının gecikme tazminatının yerine kabul edilmiş bir önlem olup olmadığına bakılmalıdır. Zira aynen ödeme kaydının bulunmadığı bir yabancı para borcunun ödenmesinde temerrüt halinde, yabancı para alacaklısının fiili ödeme gününde aynen o para birimiyle veya vade günü yahut fiili ödeme günündeki rayiçlerden biriyle ödenmesini tercih etme hakkı bulunmaktadır (BK 99/III). Dolayısıyla alacaklı kendisi için en elverişli olan zamandaki kuru veya aynen o para cinsinden ödenmesini tercih edebilecektir. Katılmadığımız Yargıtay görüşüne göre buradaki oran, yönetim planı yahut bir kat malikleri kurulu kararı ile değiştirilebileceğine göre, yabancı para cinsine dayanan bir aidat borcu da tarafların sözleşme ile belirledikleri bir sistem olacağı için, bu ödeme tarzının gecikme tazminatının yerine tercih olunduğu rahatlıkla söylenebilir. Diğer ifadeyle, kat malikleri, borçlu kat malikinin geç ödemesiyle meydana gelen kayıplarını yabancı para da meydana gelecek değer artışı ile telafi etmeyi tercih etmişler, böylelikle aylık yüzde beş oranındaki gecikme tazminatından vazgeçmiş sayılmalıdırlar. Kat malikleri kurulu kararında yabancı para kaydının gecikme tazminatının gördüğü temerrütten caydırıcılık işlevinin yerine ikame olunduğuna dair bir açıklık bulunmayan hallerde ise aylık yüzde beş gecikme tazminatı uygulanması gerekecektir. Diğer ifadeyle yabancı para kaydının bir ilave yahut ikame tedbir olup olmadığının tespit edilmesi gerekir.

### **bbb. Temerrüt faizi bakımından**

Ortak gider ve avans ödeme borcunun yabancı bir para birimi üzerinden belirlendiği durumlarda temerrüt gerçekleşirse, gecikme tazminatının yanısıra bir de temerrüt faizinin tahakkuk etmesi söz konusu olacaktır. Temerrüt faizinin hesaplanması doğrudan doğruya 3095 sayılı Kanunun “Sözleşmede daha yüksek akdi veya gecikme faizi kararlaştırılmadığı hallerde, yabancı para borcunun faizinde Devlet Bankalarının o yabancı para ile açılmış bir yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranı uygulanır” (değişik 4/a) hükmü uygulama alanı bulacaktır. Belirtelim ki, hükümde anılan ‘sözleşme’ kavramını resmi senet, yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararı olarak değerlendirmek gerekir. Madde yedek hüküm niteliğindedir. Dolayısıyla kat malikleri kurulunun BK 120/II’deki faiz sınırını aşmamak kaydıyla, anılan oranı azaltması yahut artırması söz konusu olabilecektir. Gecikme tazminatı oranının aksine, temerrüt faizi oranının değiştirilebilmesi için oybirliği gerekmeyecek, kat maliklerinin çifte çoğunluğunun alacakları karar yeterli olacaktır. Ancak temerrüt faizi oranının yönetim planı ile belirlendiği durumlarda ikili bir ayırım yapmak gerekecektir. Yönetim planının, kat mülkiyeti veya irtifakının ilk kuruluş aşamasında, tek malik var ise bunun, birden fazla malik varsa hepsinin imzasıyla yani oybirliği ile kabul edilmiş olması gerekir (KMK 12/b). Kurulştan sonraki bir aşamada mevcut yönetim planı üzerinde değişiklik yapmak için ise tüm kat maliklerinin beşte dört çoğunluğunun onayı gerekecektir (KMK değişik 28/III). Kat malikleri bu yolla yabancı para ile ödemeyi, temerrüt halinde faiz ödemek yerine ikame etmişlerse bu durumda faizin ortadan kaldırılmış olması söz konusudur.

Temerrüt hali, faizin işlemeye başlayacağı gün ve diğer konularda, gecikme tazminatına ilişkin olarak yaptığımız açıklamalar temerrüt faizi bakımından da geçerli olacaktır.

### **dd. Aşkın (munzam) zararın tazmini**

BK 122, para alacaklısının temerrüt faizini aşan miktarda zarara uğraması halinde, zararını ispatlaması kaydıyla, bunun da ayrıca tazmin edilmesini öngörmektedir. Ortak gider ve avans borcunun ödenmesinde temerrüde düşülmesi durumunda da temerrüt faizini aşan miktarda zarar ortaya çıkabilir. Örneğin bazı kat maliklerinin temerrüdü nedeniyle yakıt alımının gecikmesi, bu arada fiyatların da artması nedeniyle temerrüt faizini aşan bir zarar doğabilir. Bunun tazmin edilmesi temerrüde düşen kat malikinden istenebilecektir. Burada akla, aşkın zararın hesaplanmasında yalnızca temerrüt faizinin mi, yoksa

temerrüt faizi ile gecikme tazminatı toplamının mı aşılmasının gerektiği sorusu gelebilir. BK 122 açıkça ‘temerrüt faizi’nin aşılmasından söz ettiğine göre bu miktarın dikkate alınması gerekecektir. Dolayısıyla meydana gelen temerrüt faizini aşan zararın gecikme tazminatı ile karşılandığı durumlarda dahi aşkın zararın tazmininin ayrıca istenebileceği kabul edilmektedir<sup>46</sup>. Gecikme tazminatının adından da anlaşılacağı gibi zaten bir tazminat olması nedeniyle bu zararı gidereceği akla gelebilir. Oysa gerçekte KMK ‘gecikme tazminatı’ olarak adlandırırsa da burada gerçek bir tazminat değil, özel tür bir ceza söz konusudur.

### **b. Ortak giderlerin teminatı**

KMK değişik 22/I’e göre “Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira, miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür”. Bir bağımsız bölüme düşen ortak gider ve avans borcu ile buna ait gecikme tazminatının ödenmesinden, kat malikinin yanısıra kiracı, oturma (sükna) hakkı sahipleri ve diğer bir sebebe dayanarak oturanların da müteselsilen sorumlu tutulmuş bulunmaları, bu alacakların tahsilini kolaylaştırıcı önlemlerdir. Yalnız burada kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü bulunduğu kira bedeli ile sınırlandırılırken, bir sınırlı ayni hak olan oturma hakkı sahibi ile diğer bir sebebe dayanarak devamlı şekilde bağımsız bölümden faydalananlar için herhangi bir sınırlandırma öngörülmemiştir<sup>47</sup>. Her ne kadar md. 22/I’de kiracının yaptığı ödemelerin kira borcundan düşüleceği öngörülmüş ise de, somut durumlarda bundan farklı çözümler gerekebilir. Özellikle ortak giderlerden kiracının sorumlu olduğu durumlarda, kira bedelini aşıya bile kiracının sorumluluğunun devam ettiği kabul edilmelidir<sup>48</sup>. Aralarındaki kira ilişkisinin hükümleri bu hususta belirleyici olmayacak, daha sonraki aşamada bir rücu talebi doğurabilecektir. Kuşkusuz bu halde dahi kat malikinin müteselsil sorumluluğu kiracının yanında devam edecektir. Müteselsil sorumluluğun

<sup>46</sup> Bkz. Akıncı, s. 93 vd.

<sup>47</sup> Y. 18. HD., T. 19.04.2012, E. 2012/3551, K. 2012/4240: “...davalının annesine ait olan ana taşınmazda tek mirasçı olduğu ve bu taşınmazdan kiracılık sıfatına dayanmadan devamlı surette yararlanan kişi bulunduğu anlaşılmaktadır. 634 sayılı KMK’nun 22. maddesine göre kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur...”, (Kazancı).

<sup>48</sup> Ertaş, Şeref, Eşya Hukuku, 10. Baskı, İzmir, 2012, s. 444.

bulunduğu hallerde teselsüle tabi olan borçluların tamamına karşı icra takibi yapılması hem pratik, hem de tahsil ihtimali görece daha yüksektir.

Kanaatimizce aylık yüzde beş oranındaki gecikme tazminatı ile temerrüt faizi yaptırımları yeterli olup, buna ek olarak bir de yabancı para kaydının konulması gereksizdir.

### **c. Bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek kurulması**

KMK 22/II/ilk cümleye göre “kat malikinin borcu kiracı, oturma hakkı sahibi veya başka bir sebebe dayanarak oturan kimseye karşı yapılan takip yoluyla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir”. Anılan fıkranın değişik son cümlesine göre, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu 893/son hükmü, yani ‘alacaklıların, bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmelerinin geçerli olmayacağı hükmü’ burada da uygulanacaktır. Bu hükme göre yönetim planına konulabilecek bir hüküm ile yahut kat malikleri kurulu kararı ile kat maliklerinin gider ve avans borçları için bağımsız bölümleri üzerinde kanuni ipotek uygulanmayacağı önceden kararlaştırılamaz. Hükümün mefhumu muhalifinden, sonradan bu haktan vazgeçilebileceği sonucuna varılmaktadır. Örneğin somut bir olayda gider ve avans borcundan dolayı takibe uğramış bulunan bir kat malikinin bağımsız bölümü üzerine kanuni ipotek konulmaması kararlaştırılabileceği gibi, böyle bir karar alınmamakla birlikte bu yola başvurmaya bundan kaçınılabileceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

KMK 22’nin öngördüğü kanuni ipotek kurma hakkı, olağan ipotek uygulamasından farklıdır. Burada öngörülen ipotek hakkının ‘kanuni ipotek’ niteliğinde olması, bunun kurulmasını bir ölçüde kolaylaştırmış görülmektedir. Zira tapu memurunun resmi senet (ipotek sözleşmesi) düzenlemesine gerek bulunmamakta ve varsa yöneticinin, yoksa herhangi bir kat malikinin yapacağı yazılı başvuru üzerine ipotek kurabilmektedir. Ancak, önce yapılacak bir icra takibinin sonuçsuz kalması şartı ile alacağın mahkeme tarafından tespit olunması şartları, bu kolaylığı ortadan kaldırmaktadır.

Bu kanuni ipoteğin sırası taşınmaz rehnindeki sıra kurallarına göre belirlenecektir. Yani inşaatçı ipoteğinin aksine, herhangi bir önceliği bulunmamaktadır.



İsviçre Medeni Kanunu (ZGB) 712/i’de de ortak giderler için kanuni bir ipotek hakkı öngörülmele birlikte, bunun kapsamı son üç yıllık ortak gider alacaklarıyla sınırlandırılmıştır<sup>49</sup>. KMK’da buna benzer bir zaman sınırlaması bulunmamaktadır. Yine ZGB/712/k ile son üç yıla ilişkin ortak gider alacakları için kat malikinin bağımsız bölümüyle ilgili yerlerde yer alan taşınır eşya üzerinde de bir hapis hakkı öngörülmüştür<sup>50</sup>.

#### **d. Ortak gider alacağının öncelikli olması**

KMK 22’nin değişik son fıkrasına göre “Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir”. Burada yer alan ‘öncelik’ kavramı, temerrüde düşmüş bulunan kat malikinin yahut diğer sorumluların alacaklarının adi alacaklara göre öncelik taşımasını, haciz yolu ile takipte öncelikli olarak yer almasını, malın cebri icra yoluyla satışından elde edilen paranın paylaştırılmasında da önce bu alacağın ödenmesini sağlamaktadır.

#### **e. Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti (KMK 25)**

KMK 25/I’e göre “Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler”.

KMK 25/III/a bendine göre de “Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması” çekilmezlik hallerinin başlıcalarından biri olarak gösterilmiştir. Dolayısıyla ortak gider ve avans borcunu ödememeyi alışkanlık haline getiren kat maliki, diğer kat malikleri tarafından KMK 25 hükmü işletilerek kat mülkiyetini devretmek zorunda bırakılabilecektir. Madde hükmü, değişiklikten sonra, bir kat malikinin bağımsız bölümünün mülkiyetini devretmek zorunda bırakılabilmesi için diğer kat maliklerinin çifte çoğunlukla yani sayıca ve arsa payı oranlarına göre ayrı ayrı çoğunluğu sağlayacak şekilde karar vermelerine bağlı tutulmuştur. Değişiklikten önceki metinde çoğunluk kararı aranmamaktaydı. Ancak bu tür bir kararda aranılan çoğunluk, alışılmış çoğunluk kavramından biraz farklıdır. Bağımsız bölüm malikleri ve arsa paylarının çokluğu hesaplanırken, payda olarak tüm malik ve arsa paylarının

---

<sup>49</sup> OTTIKER, Moritz, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockverkeigentum, Dissertation, Bern, 1972, s. 81; Honsell/Vogt/Geiser/Bösch, Art. 712/i, N. 5.

<sup>50</sup> Honsell/Vogt/Geiser/Bösch, Art. 712/k, N. 1.



dikkate alınması söz konusu olmayacak, ihracı istenen bağımsız bölüm maliki ile ona ait arsa payı, paydanın dışında tutularak hesaplama yapılacaktır (md. 25/II). Bununla birlikte yine aynı fıkra göre bunun aksinin kararlaştırılması mümkündür. Diğer ifadeyle çoğunluk aranmaksızın da kat mülkiyetini çekilmez haline getiren kimsenin ihracına karar verilmesi, yönetim planında öngörülebilir.

### III. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE TABİ OLMADIĞI HALDE BİRDEN ÇOK KİMSENİN FİİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER HALİNDE KULLANDIĞI YAPILARDA ORTAK GİDERLERİN ÖDENMESİ

#### A. Genel Olarak

Kat mülkiyeti kurulmadığı halde bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerinin farklı kişiler tarafından mülkiyete dayanılarak, fiilen bağımsız bölüm gibi kullanılması söz konusu olabilir. Bu durum, başlıca şu hallerde ortaya çıkabilir: 1. İnşaatı tamamlanmış bir yapı üzerinde kat irtifakı mevcuttur; ancak bağımsız bölümlerin fiilen üçte ikisinden daha azı kullanılmaktadır. (Fiilen kullanılan bağımsız bölüm sayısı toplam bağımsız bölümlerin üçte ikisini aşarsa, zaten KMK 17/III'e göre taşınmazın yönetiminde KMK hükümleri uygulanacaktır). 2. Yapının başlıbaşına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde paylı mülkiyet ve fiili paylaşım vardır. 3. Yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde elbirliği mülkiyeti ve fiili paylaşım vardır.

#### B. Yapı Üzerinde Kat İrtifakının Bulunması

Bazı yapılarda çeşitli sebeplerle kat mülkiyeti kurulmamış olabilir. Kat mülkiyetine geçilmemiş olması, kat mülkiyetine geçmenin gerektirdiği mali yükümlülükler ile yasal işlemleri yerine getirmekten kaçınmak, yapının imar yönünden kaçak unsurlar taşıması yüzünden iskan ruhsatı alınamamış olması<sup>51</sup> gibi nedenlerden kaynaklanabilir. Bunlardan sonuncusu, yani yapının hukuken kaçak durumda bulunması hali çok sık görülmektedir. Bilindiği gibi kat mülkiyeti fiziken ve hukuken tamamlanmış yapılarda kurulabilirken<sup>52</sup>, kat irtifakının kurulabilmesi için yapının tamamlanmış bulunma şartı söz konusu değildir. Hatta tam tersine, henüz inşasına başlanmamış yahut inşası

---

<sup>51</sup> Yapının kaçak olması, baştan itibaren hiç bir şekilde yapı ruhsatı almaksızın yapılmış olma şeklinde gerçekleşebileceği gibi, bu ruhsatın alınmış olmasına rağmen buna aykırı şekilde kaçak kat, balkon, taşma, eklenti vs. unsurlar inşa edilmiş olmasına da dayanabilir. İnşaata başlanmadan önce alınan bu yapı ruhsatına aykırı olarak tamamlanan binalar için idarece iskan ruhsatı verilemez. Bu belge olmadan da kat mülkiyetine geçilemez.

<sup>52</sup> Bu konuda bkz. Reisoğlu, Sefa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara, 1979, s. 41.

tamamlanmamış bulunan yapılarda kat irtifakı kurulabilir. İşte, baştan inşaat ruhsatı alınıp proje üzerinden kat irtifakı kurulan, ancak ruhsata aykırı olarak tamamlanan yapılarda yapı kullanma izin belgesi alınamayacağı için, kaçak inşaat ve kat irtifakı birlikte söz konusu olacaktır.

KMK 17/II'nin değişik hükmüne göre “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”. Yine KMK 17/değişik son fıkraya göre “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”. Dolayısıyla henüz kat mülkiyetine geçilmemiş bir kat irtifakında ortak gider ve avansların tahsili bakımından iki farklı rejim söz konusu olabilecektir. Bunlardan ilki, yapının tamamlanmış olması ve bağımsız bölümlerin en az üçte ikisinin fiilen kullanılmaya başlanılmış olması halidir. Bu durumda KMK 17/III uyarınca KMK hükümleri tıpkı kat mülkiyetindeki gibi uygulanacağı için yukarıda kat mülkiyetinde ortak gider ve avansların bağımsız bölümlere paylaştırılması ve tahsiline ilişkin hükümler aynen geçerli olacaktır. Zaten kat irtifakı kurulurken resmi senet ve yönetim planı da zorunlu olarak düzenlenmiş ve tapu idaresine teslim edilmiş olacağı için, KMK 20 hükümleri de kolaylıkla uygulanabilecektir. Pratik bakımdan yararlı olan bu düzenlemenin olumsuz yanı ise, kat irtifakı sahiplerinin kat mülkiyetine geçmesini teşvik edici bir yönünün bulunmamasıdır. Zira bu tür bir uygulamada kat mülkiyetinin özellikle gider ve avansların ödenmesini kolaylaştırıcı mekanizmalarından kat irtifakı sahipleri de aynı şekilde yararlanmaktadır.

İkinci durum ise, yapının fiilen tamamlanmış olması ve fakat bağımsız bölümlerin üçte ikisinden daha azının fiilen kullanılmakta olması halidir. Ortak gider düzeni bakımından bu durumdaki bir yapı ile üzerinde kat mülkiyeti ve kat irtifakı bulunmayıp, paylı mülkiyete tabi olan bir yapının durumu farksızdır. Bu durumda KMK hükümlerinin uygulanması söz konusu olmayacağı için<sup>53</sup> kat irtifakı sahiplerinin ortak gider ve avanslara katılmaları genel hükümlere (MK 690 vd.) tabi olacaktır. Henüz kat mülkiyeti kurulmadığı için kat irtifakı sahipleri arasında paylı mülkiyet rejimi bulunmaktadır.

---

<sup>53</sup> Bkz. Arpacı, Murat, “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması –Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması”, Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan, Cilt I, (s. 225-248), İstanbul, 2010, s. 245.

## 1. Paylı Mülkiyete Tabi ve Fiilen Paylaşılmış Yapılardaki Durum

Uygulamada sık görülen bu durumda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmaksızın bir yapının bölümleri fiilen bağımsız bölümler halinde, ortaklık giderilmeksizin paylaşılmıştır. Bölümleri kullanan paydaşlar bu fiili durumu benimsemişlerdir. Bu durum uygulamada ve doktrinde ‘kayden şayi, fiilen müstakil’ olarak da adlandırılmaktadır<sup>54</sup>. Paylı mülkiyette yönetim, MK 690 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. MK 694, ortak giderlerin paydaşların pay oranlarına göre paylaşılması esasını getirmektedir. Şüphesiz paydaşlar aralarında başka türlü anlaşma yapabilirler<sup>55</sup>. Alınan böyle bir kararın külli halefleri bağlayacaktır. Ancak, sonradan pay edinerek kat irtifakı rejimine dahil olan cüz’i halefleri de bağlayabilmesi, bunların tapuda şerh edilmiş bulunmalarına bağlıdır (MK 695/II). Aksi takdirde yeni paydaş, yokluğunda alınmış bulunan ve taşınmazı devralırken bilmesine imkân bulunmayan kararlardan dolayı sorumlu tutulamaz<sup>56</sup>. Ortak gider ve avansa ilişkin olarak alınacak kararlar önemli yönetim işlerinden olduğu için paydaşların sayı ve pay çoğunluğuyla, yani çifte çoğunlukla alınmış olması gerekmektedir.

Ancak paydaşlar MK 690 vd. hükümlerine uygun bir karar almaksızın da çeşitli giderler yapmış olabilirler. Acaba böyle bir durumda gideri yapan paydaş, diğer paydaşlardan yaptığı giderin karşılığını isteyebilecek midir? Bu soruya olumlu cevap vermek gerekir. Zira ortada en azından bir sebepsiz zenginleşme bulunmaktadır. Yine vekâletsiz işgörmeye hükümlerine dayanmak da mümkündür.

Usulüne uygun bir karar alınmaksızın paylı mülkiyete tabi taşınmaz için çeşitli giderler yapmış bulunan bir paydaşın açacağı davada sebepsiz zenginleşme (BK 77-82) yahut vekâletsiz iş görme (BK 526-531) sebeplerinden herhangi birine dayanmaksızın dahi talepte bulunması mümkündür (BK 60). Aynı sonuç kat irtifakına yahut kat mülkiyetine tabi taşınmazlar için de geçerlidir<sup>57</sup>.

---

<sup>54</sup> Bkz. Serozan, Rona, Kaydan Şayi - Fiilen Müstakil Arsada ve Kıymetli Evrak Deposunda "Kendine Özgü Paylı Mülkiyet Rejimi" Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C. II, (s. 1373 - 1378), İstanbul, 2009, s. 1373 vd.

<sup>55</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 599 vd.

<sup>56</sup> Buradaki şerh zorunluluğu, bir ölçüde kat mülkiyeti düzenindeki yönetim planının işlevini yerine getirmekte, alınan kararları kamuya açık hale getirmektedir.

<sup>57</sup> Y. HGK., T. 02.11.2011, E. 2011/3-588, K. 2011/678: "Mahkemece, usulüne uygun yönetim oluşturulmadığı gerekçesi ile bu harcamaların kat maliklerinden 634 Sayılı Kanun hükümlerince talep edilmesinin mümkün olmadığından davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu sitede ortak gider alacağının davaya konu edildiği dönem itibarıyla henüz kat mülkiyeti kurulu değildir. Bu sebeple uyumsuzluğun 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre çözümlenmesi olanağı olmayıp somut olaya genel

## 2. Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmazlarda Durum

Elbirliği mülkiyetine (iştirak halinde mülkiyet) tabi bir taşınmazın başlı başına kullanılmaya elverişli olan bölümleri de elbirliği ortakları tarafından ortaklık giderilmediği halde fiilen bağımsız bölümler halinde kullanılıyor olabilir. Örneğin miras olarak kalmış olan bir yapının bölümleri mirasçılar tarafından fiilen bağımsız bölümler olarak kullanılıyor olabilir. Kuşkusuz taşınmaz, kat mülkiyetine geçmeye elverişli ise, bunun kat mülkiyetine geçilerek taksim edilmesi mümkündür. Ancak çeşitli nedenlerle bu yol tercih edilmemiş olabilir. Böyle bir yapıda ortak giderler için genel bir çözüm söz konusu olmayacak, ilgili elbirliği topluluğunu doğuran kanun veya sözleşme hükümlerine göre uygulama yapılacaktır (MK 702/I). Kanun veya sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde her türlü yönetim ve tasarruf işlemlerinde oybirliği ile alınan kararlar uygulanacaktır (MK 702/II). Usulüne uygun olarak alınmış bir karara dayanılmaksızın yapılan harcamalar bakımından ortakların sebepsiz zenginleşme (BK 77 vd.) veya vekaletsiz işgörmeye (BK 526 vd.) hükümlerine dayanarak diğer ortaklara rücu etmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır.

## SONUÇ

Kat mülkiyeti düzeninin aksamadan işleyebilmesi için ortak gider ve avansların düzenli ödenmesini sağlamak amacıyla, Kanunkoyucu KMK'da oldukça etkili takip - tahsil araç ve yaptırımlarını öngörmüştür. Bunların başlıcaları, yüksek oranlı gecikme tazminatının öngörülmüş olması, yöneticinin ve her bir kat malikinin ayrı ayrı icra takibi ve dava açma yetkisine sahip olması, yine yönetici ve kat maliklerinin borçlu kat malikine ait bağımsız bölüm üzerine kanuni ipotek koyma yetkisi, ortak gider ve avans alacaklarının kiracıdan, oturma (sükna) hakkı sahibinden veya diğer bir sebebe dayanarak oturan kimseden de istenebilmesi, işletme projesi veya kat malikleri kurulu kararlarının İİK 68'de anılan belgelerden sayılması, ortak giderleri ödememeyi alışkanlık haline getiren kat malikinin belli hallerde bağımsız bölümünü devretmek zorunda kalması halleridir. Sırf bu hukuki araçların varlığı dahi kat mülkiyeti rejimini kat mülkiyetine tabi olmayıp elbirliği veya paylı mülkiyete dayalı olarak varlığını sürdüren apartman vb. toplu yapılara göre avantajlı kılmaktadır. Ancak sistemin

---

hükümlerin (MK ve BK) uygulanması gerekmektedir. Davacı site yönetimi, davalı payına düşen ortak gider bedelini (aidat ve yakıt) talep ve dava ettiğine göre ihtilaf haksız zenginleşme veya vekaletsiz iş görme hükümleri dairesinde çözümlenebilecek mahiyettedir. Maddi olayla bağlı olan hakim, hukuksal nitelendirmeyi kendiliğinden yapmakla yükümlüdür. O sebeple talep olmasa dahi vekaletsiz iş görme veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre alacağın tahsilinin mümkün olup olmadığı resen incelenerek sonucuna göre karar verilmesinin, taleple bağlılık ilkesine aykırı olmadığının gözetilmemesi doğru değildir... ", (Kazancı).

kötüye kullanılmaya elverişli olan tarafı, kat mülkiyetine henüz geçilmemiş olmakla birlikte bağımsız bölümlerinin en az üçte ikisinin fiilen kullanılmaya başlanmış olduğu yapılarda da bu hükümlerin uygulanabilir olmasıdır. Ülkemizde bu statüde yer alan binaların sayısı bir hayli yüksektir. Bu durumda, zaman içinde kalan inşaatlar da tamamlanıp kat mülkiyetine geçebilmenin şartları oluştuğunda, artık bu geçişe gerek kalmamakta, zira sözünü ettiğimiz bütün hukuki araç ve yaptırımlar, söz konusu kat irtifakı sahipleri bakımından da geçerli hale gelmektedir. Ayrıca kat mülkiyetine geçilmemiş olsa da kat irtifaklı yapılardaki bağımsız bölümler için de bankalarca konut kredisi verildiği için, ek masraf ve emek ile mevcut kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmesinin bir yararı kalmamaktadır. Bu nedenle, son yıllarda kat mülkiyetine geçmeyi kolaylaştırıcı ve teşvik edici hukuki düzenlemeler yapılırken, kat irtifakında kalmaya göre kat mülkiyetine geçmeyi daha avantajlı kılan hukuki tedbirler almak gerekmektedir. Bu tedbirlerden birisi de KMK 17/II'de öngörülen kısmi kat mülkiyeti uygulamasının –en azından ortak gider ve avansların ödenmesini sağlayıcı kurallar bakımından- sınırlandırılması olmalıdır.

Yukarıda ayrıntılı olarak üzerinde durduğumuz KMK 20'de yer alan gecikme tazminatı ile genel hükümlerden kaynaklanan temerrüt faizinin birlikte ele alınarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bu haliyle gecikme tazminatı, temerrüt faizi gibi algılanmaktadır. Gerçekte özel bir ceza olarak değerlendirilen gecikme tazminatı kaldırılarak yerine özel bir temerrüt faizinin konulması yararlı olacaktır. Konulacak olan temerrüt faizi, genel hükümlerdeki faizin yerini almalı ve ondan daha yüksek bir faiz oranı taşımalıdır. Böylelikle çifte faiz uygulamasına son verilmelidir.



### KAYNAKÇA

**Akıncı, Yağmur;** *Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası*, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul, 2011.

**Akipek, Jale G./Akıntürk, Turgut;** *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2009.

**Arpacı, Abdülkadir;** *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması*, 6. Bası, İstanbul, 2002.

**Arpacı, Murat;** “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Karşılaştırılması –Kat İrtifaklı Yerlere Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması”, *Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan*, Cilt I, (s. 225-248), İstanbul, 2010.

**Ayan, Mehmet;** *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*, 4. Baskı, Konya, 2012.

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

**Corpus** *Mevzuat ve İctihat Programı*.

**Çeliker, Gönül:** Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, (yayınlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul, 2012.

**Dörtgöz, Gürsel Öcal:** *Kat Mülkiyeti*, Ankara 2010.

**Erdoğan, Celal:** *Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar*, Ankara: 1972.

**Ertaş, Şeref:** *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, İzmir, 2012.

**Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir,** *Eşya Hukuku*, 1991, İstanbul.

**Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Geiser, Thomas/Bösc., René, Basler** *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht*, 2. Auflage, Basel, Genf, München, 2003.

**Kazancı** *Hukuk Otomasyon Programı*.

**Kurt, Ekrem:** “Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş”, *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, (s. 785-806), İstanbul, 2013.

**Legalbank** *Elektronik Hukuk Bankası*.

**Nomer, Haluk:** “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği”, *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, İstanbul, 2013, (s. 827-837).

**Pulak, Murat:** *Açıklamalı, İctihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara, 2011.

**Reisoğlu, Sefa:** *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, Ankara, 1979.

**Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altıp, Attila,** *Tekinay: Eşya Hukuku*, Cilt I, 5. Bası, İstanbul, 1989.

**Serozan, Rona:** Kaydan Şayi - Fiilen Müstakil Arsada ve Kıymetli Evrak Deposunda "Kendine Özgü Paylı Mülkiyet Rejimi" *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan*, C. II, (s. 1373 -1378), İstanbul, 2009.