

KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KİRACININ BAĞIMSIZ BÖLÜM, ORTAK YERLER VE EKLENTİLER ÜZERİNDEKİ KULLANMA VE YARARLANMA HAKKI

TENANT'S RIGHT TO USE OF THE INDEPENDENT SECTIONS, COMMON AREAS AND INSERTIONS WITHIN THE SCOPE OF THE FLAT OWNERSHIP LA

Mehmet ŞENGÜL*

Özet: Kira sözleşmesi, kira konusu bir malın kararlaştırılan kira bedeli karşılığında kiracının kullanım veya yararlanmasına yönelik bir sözleşmedir. Sözleşmenin konusu taşınır veya taşınmaz mallardan oluşabilir. Taşınmazların kiralınmasında, kira konusu şey kat mülkiyeti ilişkisinin bulunmadığı bir arazi veya yapı olabileceği gibi kat mülkiyetine konu bir yapılaşmada bağımsız bölüm kirası şeklinde de olabilir. Ancak, kat mülkiyetinin olmadığı taşınmazlar karşısında kat mülkiyeti kurulmuş bir binadaki bağımsız bölümün kiralınması bazı yönlerden özellik arz eder. Kiracı bağımsız bölümü kiraladığında, kat mülkiyetine konu ortak yer ve tesisler ile eklentileri de kiralamış sayılır. Ancak, kat mülkiyeti ilişkisinde kiracı, bağımsız bölüm, ortak yerler ve eklentiler üzerindeki yararlanma hakkını Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen sınırlar içerisinde kullanabilir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kat Mülkiyeti, Bağımsız Bölüm, Ortak Yer ve Tesisler, Eklentiler, Toplu Yapılar, Yönetim Planı

Abstract: Tenancy contract, is a kind of contract which provides the tenant the right to use or the right to benefit from a specific asset for the agreed rental rate. The subject of the tenancy contract could be both a movable or an immovable property. When it comes to renting of immovable properties, the subject of the contract could be a land, where the flat ownership is out of question or; it could be an independent section in a collective structure which is subject to the flat ownership. But in some aspects, renting a flat in a building which is subject to the flat ownership law differentiates from renting an immovable property, which is not subject to the flat ownership. When the tenant rents the independent section, the common places with facilities and their attachments to the flat ownership are also considered as rented. However, in relation to flat ownership, the tenant may exercise his right to use the independent sections, common areas and attachments within the limits specified in the Flat Ownership Law.

Keywords: Tenancy Contract, Flat Ownership, Independent Section, Common Areas and Institutions, Attachments, Collective Structure, Management Plan

* Avukat, Doç. Dr., ORCID: 0000-0002-3434-7374

GİRİŞ

Günümüzde oldukça geniş bir uygulama alanına sahip kira sözleşmeleri, kullandırma ve yararlandırma amacı güden ve 1 Temmuz 2012 tarihli değişiklik sonrası kapsamı genişletilerek Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 299 ile 378. maddeleri arasında düzenlenmiş olan bir hukuki ilişkiyi ifade etmektedir. Kira sözleşmelerinin sıklıkla rastlanan uygulaması, taşınmaz kiralardır ve bu nitelikteki kiralalar, adi kira veya konut ve çatılı işyeri kiralaları şeklinde olabilmektedir. İşte, TBK'da düzenlenen hükümler esasen taşınmazlar bakımından akdedilmesi mümkün her iki kira ilişkisine ilişkin olarak da oldukça kapsamlı hükümler içermekte, bu bağlamda kira sözleşmesinin meydana gelmesi, tarafların hak ve borçları, kira ilişkisinin sona ermesi ve buna bağlanan sonuçlar ayrıntılı olarak düzenleme konusu yapılmaktadır.

Ancak, ifade ettiğimiz kapsam genişliğine rağmen, bazı hallerde kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından başka hukuk kurallarından yararlanılması da zorunlu hale gelebilmektedir. Gerçekten, kat mülkiyetine konu bir yapıda yer alan konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira ilişkisinin Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) hükümlerinden ayrı düşünülmesi mümkün değildir. Zira bir binadaki ya da sitedeki mesken ya da dükkânın kiralınması halinde, kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşme sadece bu iki taraf bakımından değil, diğer kat maliklerini ve bağımsız bölümlerden sınırlı aynı hak ya da herhangi bir kişisel hakla yararlanan kimselerin menfaatlerini de ilgilendiren önemli hukuki sonuçları bünyesinde barındırmaktadır. İşte böyle bir menfaat çatışması, kira sözleşmesine konu bağımsız bölümden ne şekilde ve hangi kapsamda yararlanılabileceği hususunda kat mülkiyeti birlikteliğine özgü kuralları da beraberinde getirmiş, hal ve şartlara göre kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşme serbestisine bazı sınırlamalar getirilmiştir. Bu bağlamda, bir yandan kiralayana bağımsız bölümün tapuda tescil edilmiş kullanma şekline uygun kira sözleşmesi yapma mecburiyeti getirilmiş, diğer taraftan kiralayan ve kiracı arasında bir uzlaşma bulunsa dahi öteki kat maliklerine kat mülkiyeti ilişkisine zarar verici kullanma ve yararlanma hakkının önüne geçme imkânı tanınmıştır.

Benzer şekilde, kira ilişkisinin yine kat mülkiyeti hukuku kavramları olan ortak yer ve tesisler ile eklentiler bakımından KMK'da yer alan düzenlemelerden ayrı düşünülmesi de mümkün değildir. Nitekim Kanun, bağımsız bölümün kiralınması halinde ortak yer ve tesis-

lerin ve eklentilerin de kiralanmış sayılacağını ifade ederek, esasında TBK'da yer alan kira konusunun ve kiracının kullanma ve yararlanma hakkının kapsamının ne şekilde belirleneceği sorularını tamamlayan hükümlere yer vermiştir. İşte bu çalışmada, kat mülkiyeti hukuku kavramları olarak bağımsız bölüm, ortak yer ve tesisler ile eklentilerin nelerden oluşacağı, bağımsız bölümün kiralanmasında kiracının hakları ve bunun TBK'da yer almamakla birlikte KMK'da belirtilen hangi sınırlamalara tabi olduğu, bağımsız bölüm kiralarında ortak yer ve tesisler ile eklentilerin de kiralanmış sayılıp sayılmayacağı, bu yönde kira sözleşmesi ile ya da yönetim planı çerçevesinde farklı kapsam sınırlamalarına gidilip gidilemeyeceği gibi hususlar ele alınacaktır.

A. Kiracının Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hakları

Bir kat mülkiyeti hukuku terimi olan ve Kat Mülkiyeti Kanunu sonrası taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak eşya hukuku alanına da (TMK m. 704, 998) sirayet eden "Bağımsız Bölüm" kavramının açıklığa kavuşturulması, KMK'da yer alan bazı hükümlerin bir arada değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Gerçekten, söz konusu kavram her ne kadar KMK m. 2/a bendinde "Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümler" şeklinde tanımlanmış ise de, bu tanıma, KMK m. 1/I hükmünde yer alan "Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde ... bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir" ifadesi yanında KMK m. 50/II. fıkrasındaki "Tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz" şeklindeki unsur da eklenmelidir. Şu halde kat mülkiyeti hukuku anlamında bağımsız bölüm, "tamamlanmış¹ ve tümü kargir²

¹ Kat mülkiyetine konu bir yapının tamamlanmış bir yapı olarak nitelendirilebilmesi için fiziki ve hukuki birtakım şartların varlığı gerekmektedir. Buna göre fiziki koşul, bütün yapının inşasının fiziki bakımdan bitmiş olması, hukuki koşul ise "iskân belgesi" denilen yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasını ifade etmektedir. Bkz. Aydın Aybay/Nezihi Sanal, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1985, s. 5, 6; Ali Arcak, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara 1983, s. 114. 3194 sayılı İmar Kanunu (İK) m. 30 hükmüne göre "yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılması için kullanma ruhsatı alınması mecburidir." Yine İK m. 31 hükmüne göre ise "inşaatın bitme günü kullanma izninin verildiği tarihtir."

² KMK m. 50/II hükmü ile esasen, tamamen ya da kısmen ahsap nitelikte olan

olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan³ ve 634 sayılı KMK hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her biri” olarak tanımlanabilir.⁴

Anlaşılacağı üzere, taşınmaz olarak özel mülkiyete konu olan bağımsız bölümün en önemli özelliği, kendi kendine yeten ya da tahsis edildiği amacı gerçekleştirmeye yeterli olan kat, daire, dükkân, depo, büro gibi bir fiziksel hacim taşıma yanında, kendisine arsa payı verilerek üzerindeki hak ilişkilerini yansıtır biçimde kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş olmasıdır.⁵ İşte, ifade ettiğimiz kapsam çerçevesinde bağımsız bölüm niteliğindeki bir meskenin, dükkânın, deponun, büronun ya da tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı alışveriş merkezinin, sanayi tesisinin, otelin kiralanması söz konusu olduğunda, kiracı gerek TBK’daki kira ilişkisinin gerekse genel hükümlerin kendisine tanımış olduğu yararlanma hakkını kullanabilecektir. Kiracının bağımsız bölüm üzerindeki hakları esasen kiralayan ile aralarındaki hukuki ilişki çerçevesinde Türk

yapılar ve dolayısıyla bağımsız bölümler için kat mülkiyetinin kurulamayacağı ifade edilmekte ise de (Ayrıntılı bilgi için bkz. Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 167; Abdülkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim), s. 18 vd.; Mahir Ersin Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Ankara 2015, s. 37), günümüz inşaat teknolojisi karşısında, bağımsız bölümler için bu şartın artık gerekli olmadığı, özellikle, villa olarak ifade edilen ve parselde dağılmış birden çok münferit bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda, ahşap niteliğindeki yapıların da bağımsız bölüm olarak kabul edilmenin bir zorunluluk olduğu yönünde bkz. E. Saba Özmen/Gülşah Vardar Hamamcioğlu, Kat İrtifakı, Ankara 2015, s. 120; Mehmet Şengül, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011, s. 193.

³ Ayrı ve başlı başında kullanıma elverişli olma ile kastedilen, paya bağlı olarak tanınmış mutlak egemenlik hakkının fiziki olarak da kullanmaya elverişli olmasıdır. Bkz. Germeç, s. 39.

⁴ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 17; S. Sulhi Tekinay, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1991, s. 15; Germeç, s. 62; Kemal Oğuzman, “Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi”, *İÜHFİM*, 1960/1-4, c. XXV (Tasarı Tenkidi), s. 181. Aynı yönde ayrıca bkz. Selma Bakır, “Bağımsız Bölüm İlavesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl: 57, Ocak 1992, s. 106 dn. 1; Nevzat A. Odyakmaz, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Ankara 1975, s. 14, 15.

⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 160; M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, İstanbul 2017, s. 137; Mehmet Ünal/Veyssel Başpınar, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2017, s. 300; Aybay/Sanal, s. 11; Tekinay, s. 15; Hikmet Gökner, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1996, s. 68, 69; Özmen/Vardar-Hamamcioğlu, s. 118, 119.

Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine tabidir. Bu bağlamda, kira sözleşmesine konu bağımsız bölümün zilyetliğinin kullanıma elverişli bir durumda kiracıya teslimi ve sözleşme süresince de bu duruma uygun bir biçimde bulundurma borcu, TBK m. 301 hükmüne kiralayanın kiracıya karşı olan asli borcunu oluşturmaktadır.⁶

Ancak, bu noktada, kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümün kiralınmasında kira sözleşmesinin, "konu" unsuru bakımından ayrıca irdelenmesinde yarar bulunmaktadır. Şöyle ki, borçlar hukuku hükümlerince kiraya konu edilebilecek şeylerin taşınır veya taşınmaz eşya niteliğinde olması mümkündür.⁷ Taşınmaz mülkiyetinin konusu TMK m. 704 hükmünde düzenlenmiş ve arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler bu kapsamda sayılmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan arazi, kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölüm ve tapuda ayrı sayfaya kayıtlı bağımsız ve sürekli hak kiralalarında TBK'nun kira sözleşmesini düzenleyen hükümlerinin uygulanması gerekmekte ise de, bu kapsama giren bazı taşınmaz kiralalarında sadece söz konusu Kanun'un adi kira sözleşmesine ilişkin hükümleri, buna karşılık "konut ve çatılı işyeri" kiralalarında ise bu yönde getirilen özel hükümler (TBK m. 339 vd.) uygulama alanı bulacaktır.⁸

Anlaşılabacağı üzere, kat mülkiyeti terimi olarak bağımsız bölümlerin kiralınmasında genellikle karşılaşılan kira ilişkisi, "konut ve çatılı işyeri" kirası şeklinde olacaktır. Ancak, arsa payı verilerek kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya kaydedildiği ve bağımsız bölüm niteliğine sahip olduğu halde, bazen bu nitelikteki bir yerin adi kira ilişkisi sonucunu doğurması da olasıdır. Gerçekten, kat mülkiyeti kütüğüne konu üstü örtülü bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bö-

⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2016, s. 431 vd.; M. Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, İstanbul 2013 (Borçlar), 312 vd.; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri - Sözleşmeler Hukuku, Ankara 2017, s. 414 vd.

⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, İstanbul 2008, s. 3 vd.; M. Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012 (Kira), s. 32 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 364.

⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 364, özellikle s. 585 vd.; Gümüş, Kira, s. 21 vd.; Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt II, İstanbul 2014 (Cilt II), s. 4 vd.

lüm kiralarnın konut ve çatılı işyeri kirasına konu olduğu hususunda herhangi bir tereddüt yoktur.⁹ Bununla birlikte, niteliği gereği tapuda ayrı sayfaya kayıtlı bir bağımsız bölüm de olsa, bir mesleğin icrası ve bir ekonomik faaliyetin yürütülmesi ile ilgili olmayan, örneğin ticari işletme çalışanlarının araçlarını park etme amaçlı kapalı otopark kiralaması veya çalışanlarının sportif faaliyetlerini yerine getirmeleri için yer kiralaması gibi kira ilişkileri, çatılı işyeri kirası sayılmayacaktır.¹⁰

Benzer şekilde, kendisine arsa payı ayrılarak tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş, hem fiziksel-maddi yapı bakımından hem ekonomik açıdan yapılacak bir değerlendirme ile ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir hacimden oluşan ve fakat üstü örtülü olmayan yüzme havuzu, tenis kortu, garaj vb. bağımsız bölüm kiralalarında da konut ve çatılı işyeri kiralarna değil, adi kiraya ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.¹¹

Ancak, diğer taraftan kat mülkiyetine konu yapı bünyesinde yer almakla birlikte ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olan, fakat

⁹ Gümüş, Kira, s. 23, 24; Yavuz/Acar/Özen, s. 586. Elbette söz konusu yerler bakımından ifade ettiğimiz hususun geçerli olabilmesi, kira ilişkisinin geçici kullanıma özgülmemiş olması ve altı aydan uzun bir süre için yapılmış olmasına bağlı olacaktır (TBK m. 339). Ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 10.

¹⁰ Gümüş, Kira, s. 26, 27; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017, s. 197; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi 2013, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1220. Aksi yönde bkz. İnceoğlu, Cilt II, s. 14, 15.

¹¹ Burada üstü örtülü olmayan bir yerin nasıl bağımsız bölüm sayılacağı hususu bir an için tereddütle karşılanırsa da, Yargıtay'ın bazı kararlarında ayrı ve başlı başına kullanıma elverişli bu gibi yerlerin arsa payı verilme suretiyle bağımsız bölüm özelliği taşıyabileceği ifade edilmektedir. Örneğin, Yargıtay vermiş olduğu bir kararında "... gerek tapu kayıt örneğinde yazılı bilgilere, gerekse yönetim planında yazılan ve kat maliklerince kabul edilen hükümlere göre dava konusu yerin değişiklik projesine uygun olarak ve kat irtifakı kurulurken dahi arsa payı verilmek suretiyle 49 numaralı bağımsız bölüm olarak tescil olunduğu ve kat mülkiyetine de buna göre geçirildiği ve böylece bağımsız bölüm olduğu gerçekleşmiş ve üzerine bina yapılan tenis kortu niteliğindeki yer dahi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölüm sayılabileceği" ni ifade etmiştir. Bkz. Y. 5. HD., 16.6.1981, 4267/6861 (Arcak, s. 127). Benzer şekilde, garaj, depo gibi yerlerin hem bağımsız bölüm, hem eklenti, hem de ortak yer niteliğinde görülebileceği ve bu gibi yerlerin arsa payı verilerek kat irtifakı sahibi ve kat maliki adına düzenlenen resmi senetle geçirildiği durumlarda, anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir bağımsız bölüm niteliği kazanabileceği yönünde ayrıca bkz. Y. 5. HD., 11.4.1983, 3585/3642 (A. Haydar Karahacıoğlu, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2006, s. 140, 141).

bağımsız bölüm niteliği bulunmayan bazı yerlerin kiralanmasında konut ve çatılı işyeri kira ilişkisi meydana gelebilecektir. Örneğin, bir mağaza işletmesi için onun deposu, ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir hacim de oluştursa, bağımsız bölüm niteliği taşımaz. Aynı şekilde, bir konuttaki odalar, bağımsız olarak iş yeri veya büro olarak kullanılmakta olsa dahi, tek bir bağımsız bölüm oluşturan daireden ayrı bir kat mülkiyeti objesinin varlığından söz edilemez.¹² İşte, söz konusu yerlerin kat mülkiyeti anlamında bağımsız bölüm niteliği bulunmamakla birlikte, bunların kiralanmasında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.¹³

Sonuç olarak, her türlü konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeye konu şey “bağımsız bölüm” olarak nitelendirilemeyeceği gibi, her “bağımsız bölüm” kiralalarında da, konut ve çatılı işyeri kira ilişkisinin bulunma zorunluluğundan söz edilemez.

Geldiğimiz noktada, kat mülkiyetine konu olmayan mesken, konut veya işyeri kiraları ile bu nitelikte olan ancak kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm kira ilişkileri bakımından da kiracının haklarının irdelenmesinde yarar vardır. Hemen belirtelim, kat mülkiyetine konu olmayan belirttiğimiz nitelikteki bir yerin kiralanmasında, tarafların sözleşmenin içeriğini belirleme serbestisi yanında kiracının kullanım hakkı kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm kiraları karşısında daha geniştir.

Gerçekten, kat mülkiyetine tabi olmayan mesken, konut ya da işyeri amaçlı taşınmaz kiralarında esasen kiraya konu edilen şey, arsayı da kapsayacak biçimde yapının tümüdür. Bu nedenle, kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça kiracı, sözleşmeye bağlı olarak yapının içini konut ya da işyeri olarak kullanabileceği gibi, arazi kapsamında ancak yapı dışında yer alan bahçe, kuyu, sarnıç, kömürlük, garaj ve benzeri her türlü yapı eki veya müstemilatı da kiracının kullanımı ve yararlanmasının kapsamına dâhil sayılmalıdır.¹⁴ İfade ettiğimiz hususun uzantısı olarak, bu nitelikteki kat mülkiyetine konu olmayan bir

¹² Aybay/Sanal, s. 11; Tekinay, s. 15; Gökner, s. 68, 69.

¹³ Gümüş, Kira, s. 23, 24; Yavuz/Acar/Özen, s. 586; İnceoğlu, Cilt II, s. 14.

¹⁴ Gümüş, Kira, s. 101, 102; Yavuz/Acar/Özen, s. 384, 385; Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt I, İstanbul 2014 (Cilt I), s. 10, özellikle s. 75, 76; Zevkliler/Gökyayla, s. 250.

konut ya da işyeri kiralamasında kiracı, yine TBK'da belirtilen sınırlamalara uymak, kira ilişkisinin niteliğine aykırı düşmemek ve kira sözleşmesiyle de çelişmemek koşulu ile yapının içinde veya dışında bazı mimari değişikliklere gitme ya da iç-dış boya değişikliği yapma imkânına sahip olabilmektedir. İfade ettiğimiz bu çıkarımların, kat mülkiyetine tabi olmakla birlikte anayapının tümünün aynı kişiye konut ya da işyeri olarak kiralandığı kira ilişkileri bakımından da geçerli olduğunu ifade etmek mümkündür.

Buna karşılık, kat mülkiyetine tabi yapılaşmalarda kira sözleşmesine konu edilen şey, esasen anayapı bünyesindeki bağımsız bölüm veya villa vb. yapılaşmalarda münferit bağımsız bölümdür.¹⁵ Aşağıda ayrıca ifade edileceği üzere, her ne kadar bağımsız bölümün kiraya verilmesi, prensip olarak kendiliğinden ortak yer ve tesislerin ve eklentilerin de kiralanması sonucunu doğuracak ise de, kat mülkiyetine konu olmayan bir yapının kiralanması sonucu az evvel zikrettiğimiz sonuçlar, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün veya münferit bağımsız bölümün kiralanması ihtimallerinde kendiliğinden doğmayacak, kat mülkiyetinin niteliğine bağlı olarak bazı sınırlamaları da beraberinde getirecektir.

Bu bağlamda, kira konusunun kullanım biçimini belirleme bakımından kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşme serbestisinin sınırı, bağımsız bölümün tapuda ne şekilde tescil edildiğine göre tespit edilecektir. Gerçekten, KMK m. 12 uyarınca kat mülkiyetinin tesisinde tapuya ibraz edilecek belgelerden olan mimari projede, her bir bağımsız bölümün mesken veya iş yeri vasfı gösterilmekte, bu nitelemeye bağlı olarak da kat malikleri, bağımsız bölümlerini, özgüledikleri amaca uygun bir biçimde kullanma yükümlülüğü altına girmektedir (KMK m. 18/I). Böyle bir yükümlülüğün aynı zamanda kat maliklerinin bağımsız bölümlerini kiraladıkları kiracıları da bağlaması KMK m. 18/II hükmünün bir gereğidir. Dolayısıyla, kütükte mesken olarak kayıtlı bir yerin işyeri olarak kiralanması veya işyeri niteliğindeki bir bağımsız bölümün mesken olarak kiralanması mümkün olmayıp, yö-

¹⁵ Kat mülkiyeti hukukunda, birer katlı birbirine bitişik ya da ayrı olarak inşa edilmiş müstakil evler veya tasdikli inşaat projesine göre yapılmış birer katlı sanayi çarşısı, pasaj, motel gibi başlı başına kullanmaya elverişli bölümlerden her biri için, "münferit bağımsız bölüm" terimi kullanılmaktadır. Kavram için bkz. Özmen/Vardar-Hamamcıoğlu, s. 36, 37; Şengül, s. 33.

neticinin veya diğer kat maliklerinin buna aykırı bir şekilde kullanma ve yararlanma amacı güden kira ilişkilerinde KMK m. 33 hükmüncü hâkimin müdahalesini istemeleri mümkündür.¹⁶

Diğer taraftan, kanun koyucu, KMK m. 24/II hükmüyle kat maliklerine, bağımsız bölümlerini özgüledikleri amaç dışında kullanma bakımından bir başka sınırlama daha getirmektedir. Buna göre, kütükte mesken olarak kayıtlı bağımsız bir bölümde, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve bu emsalde eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile verecekleri kararlarla açılabilir.¹⁷ Şu halde, kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça, kütükte mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün, mesela kahvehane, pastane, lokanta veya dükkân gibi, söz konusu hükümde belirtilen (ancak sınırlı olarak sayılmayan) bir işyeri kirasına konu edilmesi mümkün değildir.

Öte yandan, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması KMK m. 24/I hükmünde açıkça yasaklandığı için ve kat maliklerinin oybirliği ile dahi bu nitelikte bir kullanma ya da yararlanmadan söz edilemeyeceği için, bağımsız bölümlerden birinin bu kapsamda kiralanması da mümkün değildir. Ancak, söz konusu düzenlemeye göre dispanser, klinik, poliklinik ni-

¹⁶ Proje ve tapuda depo olarak kayıtlı bir yerin mesken olarak kullanılamayacağı yönünde bkz. Y. 5. HD., 10.11.1975, 11103/14979 (Arcak, s. 198); Aynı yönde Y. 5. HD., 17.02.1976, 13898/1796 (Arcak, s. 199).

¹⁷ KMK m. 24/III, kat malikleri kurulunda KMK m. 24/II çerçevesinde alınacak kararın aynı zamanda, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölüm maliklerinin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilebileceğini düzenleme konusu yapmaktadır. Böylece, diğer bağımsız bölümlerden herhangi birinin mülkiyetini sonradan kazanacak olan kimselerin veya söz konusu kişilere ait bağımsız bölümü kiralayanların bu hususta ileride doğabilecek itirazlarının ve dolayısıyla ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların önlenmesi amaçlanmaktadır. Bkz. Safa Resioğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1976 (Uygulamada Kat Mülkiyeti), s. 73; Murat Pulak, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2016, s. 306. Böyle bir düzenleme bulunmasaydı dahi, KMK m. 32/II hükmünde yer alan kat malikleri kurulu kararlarının tüm kat malikleri ve onların külli ve cüzi haleflerini, yöneticisi ve denetçiyi bağlayacağı şeklindeki ifadenin de aynı sonucu doğuracağı yönünde bkz. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 163, dn. 257.

telğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışında olup, bağımsız bölüm doktor muayenehanesi olarak kullanılacak şekilde kiralanabilir ve bunun için kat maliklerinin oybirliğine gerek yoktur.¹⁸

Bunun gibi, Yargıtay'a göre, kat malikleri kararına gerek olmaksızın, mesken nitelikli bir bağımsız bölümün avukat ofisi veya mühendislik bürosu olarak kullanılması mümkün olduğundan, bu gibi yerlerin avukatlık ofisi olarak kiralanmalarında da bir engel yoktur.¹⁹ Fakat yönetim planında açıkça aksi öngörülmüşse, örneğin mesken niteliğinde olsa da bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi, avukatlık ofisi veya mühendislik bürosu olarak kullanılmayacağı kararlaştırılmışsa, yönetim planına üstünlük tanımak gerekecek, dolayısıyla bağımsız bölüm kira sözleşmelerinde de kullanma ve yararlanma bakımından söz konusu sınırlama, kiracıları bağlayacaktır.²⁰

Kat mülkiyetine konu yapıların kiralanması bakımından karşımıza çıkan bir diğer sınırlama da, kiraya verenin rızası bulunsa da kiracının bağımsız bölüm içinde ya da dışında her türlü değişikliğe gitmesinin mümkün olmamasıdır. Örneğin, kira sözleşmesi müsaade etse de kiracı, taşıyıcı sisteme zarar verici tadilat ya da genişletme işlemi yapılması, arka bahçeye geçiş için duvarın delinmesi, dış duvarların kiralanması, münferit bağımsız bölümün farklı renkte boyanması gibi kat mülkiyeti ilişkisini olumsuz etkileyecek ya da toplu yapının görünüm ve estetiğini bozacak her türlü faaliyetten kaçınmak zorundadır. İfade ettiğimiz hususlar, TBK'da kira sözleşmesine ilişkin getirilmiş hükümler yanında hem kat malikini hem de bağımsız bölümü herhangi bir sınırlı ayni hak veya kişisel hakka dayalı olarak kullanan kişileri de bağlayacak şekilde KMK m. 19 hükmünde de zikredilmektedir.

¹⁸ YHGK., 11.12.2002, 18-1055/1057 (Germeç, s. 737, 738). Klinik veya poliklinik niteliğinde olmayan diş doktoru muayenehanesinin de meskende açılabileceği yönünde bkz. YHGK., 21.12.1988, 5-759/1043 (Pulak, s. 383). Tapuda mesken olarak görünen bağımsız bölümün muayenehane olarak kullanılmasında yine kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararın gerekli olduğu yönünde aksi görüş için ayrıca bkz. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 157, 158; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 206; Reisoğlu, s. 74, 75.

¹⁹ YHGK., 10.11.1973, E. 1970/5-19, K. 1973/853 (Karahacıoğlu, s. 665-668); Y. 5. HD., 26.11.1973, 6385/16057 (Arcak, s. 595); Y. 18. HD., 8.11.2005, 7140/9690 (Pulak, s. 393).

²⁰ Germeç, s. 702, 703; Pulak, s. 306. Aynı yönde bkz. YHGK., 11.6.2003, 18-411/417 (Pulak, s. 382); Y. 18. HD., 18.12.1997, 11186/12291 (Karahacıoğlu, s. 691); Y. 18. HD., 15.5.2000, 5635/5961 (Karahacıoğlu, s. 686); Y. 18. HD., 17.10.2000, 9105/10720 (Karahacıoğlu, s. 685).

B. Kiracının Ortak Yer ve Tesisler Üzerindeki Hakları

1. Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesis Kavramı

Kat mülkiyeti esasen ortak yer ve tesisler üzerine şekillenen bir sistemi bünyesinde barındırır. Bu husus 2007 yılından sonra Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan değişikliklerle daha da belirginleşmiş ve özellikle toplu yapılarda ortak yer ve tesisler kat mülkiyetinde hukuki ilişkinin şekillendiği temel obje haline gelmiştir. Zira kat malikleri veya bir sınırlı aynı ya da kişisel hakka dayalı olarak bağımsız bölümlerden yararlanan kişiler arasındaki pek çok hukuki ilişkinin temelini, yapımı, onarımı, kullanılması, ortaya çıkan giderlerin paylaşımı gibi pek çok şekli ya da ekonomik yönetsimsel sorunu bünyesinde barındıran ortak yer ve tesisler oluşturmuştur.

Bu bağlamda kat mülkiyetinde ortak yer ve tesis kavramını “klasik kat mülkiyeti” ve “toplular” bakımından değerlendirmek gerekir. Ancak, öncelikle bu iki kavramı kısaca temas etmenin yararlı olacağı düşüncesindeyiz.

“Klasik kat mülkiyeti” kavramı KMK'da tanımlanmış değildir. Bununla birlikte, öğretide KMK m. 1'de ifade edilen bağımsız egemenlik hakkına konu edilmiş ve başlı başına kullanıma elverişli birden fazla bağımsız bölümü içeren ve halk dilinde apartman olarak adlandırılan blok kütle, (anayapı) klasik kat mülkiyeti olarak ifade edilmektedir.²¹ Anlaşılacağı üzere, klasik kat mülkiyetine konu yapılaşmalarda temel özellik, tek parsel üzerinde inşa edilmiş ve birden fazla kat mülkiyetine konu bağımsız bölümü bünyesinde barındıran tek anayapıdan oluşmasıdır. Bu şekildeki anayapı ise dikey olabileceği gibi yan yana yatay olarak inşa edilmiş (sanayi tesisi veya alışveriş merkezi gibi) yapı biçiminde de olabilir.

“Toplu yapı” ise, bir ya da birden fazla parsel üzerinde yer alan alt yapı tesisleriyle, ortak kullanım yerleriyle, sosyal tesis ve hizmetleriyle, ayrıca tüm bu ortak yer ve tesislerin yönetimiyle hukuki ve/veya fiziki olarak birbiriyle bağlantılı hale gelmiş birden çok yapıyı ifade etmektedir (KMK m. 66/I). Görüldüğü üzere, toplu yapıların temel özelliği, bir ya da birden çok imar parselini ve bu parseller üzerindeki

²¹ Özmen/Vardar-Hamamcıoğlu, s. 240 vd.; Arcak, s. 1086; Şengül, s. 47-49.

kat maliklerini birbirine bağlayan asli unsurun, bağımsız bölümlere özgülenmiş “alt yapı tesisleri”, “ortak kullanım yerleri”, “sosyal tesis ve hizmetler” den oluşmasıdır (KMK m. 67).²²

Gerek klasik kat mülkiyetinde gerekse toplu yapılarda ortak yer ve tesislerin nelerden oluşabileceğine ilişkin temel düzenleme KMK m. 4 hükmünde yer almaktadır. Ancak, ondan önce Kat Mülkiyeti Kanunu 2/b bendinde ortak yerlerin “Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan” yerler olduğu ifade edilmiş ve devam eden cümlesinde ise, kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerinde faydalanma ve kullanma hakkının bulunduğu belirtilmiştir. KMK m. 4 hükmü ise “ortak yerler” başlığı altında ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceğini ifade edildikten sonra, üç bent halinde düzenlediği yer ve şeylerin Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre her halde ortak yer sayılacağını hükme bağlamıştır.

Buna göre, a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri Kanun gereği ortak yer niteliğindedir.

KMK m. 4/son fıkrasında ise “yukarıda sayılanlar dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer” hükmü getirilmiştir.

²² Özmen/Vardar-Hamamcıoğlu, s. 244 vd.; Şengül, s. 189 vd.; E. Saba Özmen/Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010, s. 143; Pulak, s. 711, 712.

Şu halde, tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyeti ilişkisinde ortak yer kavramından, anagayrimenkulün “korunmasına”, “kullanılmasına” veya ondan “yararlanılmasına” yarayan yerler ve şeylerin anlaşılacağını ifade etmek mümkündür.²³

Buna karşılık KMK’da toplu yapılar açısından ortak yer ve tesis kavramı daha geniş yorumlanmış ve “Ortak yerler”²⁴ kenar başlığını taşıyan KMK m. 67 hükmüne göre, “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. -Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.” ifadelerine yer verilmiştir.

Görüldüğü üzere, söz konusu düzenleme çerçevesinde toplu yapı ortak yer ve tesis kavramının, klasik kat mülkiyeti ortak yer kavramından daha geniş bir anlam taşıdığı açıktır. Zira tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyetinde ortak yerler KMK m. 4 hükmü çerçevesinde anayapının içinde ya da dışında bulunabilir.²⁵ Buna karşılık, toplu yapıda blok ortak yerleri, parsel ortak yerleri, ada ortak yerleri ve toplu yapı ortak yerleri şeklinde çeşitlilik söz konusudur. Bu bağlamda örneğin, toplu yapı kapsamındaki blok yapılardan her birinde yer alan ve KMK m. 4 hükmünde belirtilen temeller, taşıyıcı kolon ve kirişler, asansör, çatı, baca gibi yerler blok ortak yeri niteliğindedir. Ancak, tek ya da komşu parsel toplu yapılarda parsellerin her birinde bulunan otopark, kuyu, sarnıç gibi yerler, parsel ortak yeri niteliğindedir. Birden fazla adadan oluşan toplu yapılarda her bir adanın merkezi ısınma, soğutma veya sulama sistemi ise ada ortak yeri özelliği taşır.

²³ Germeç, s. 96; Karahacıoğlu, s. 83; Pulak, s. 74; Arcak, s. 148, 149.

²⁴ Kavramsal eleştiri için ayrıca bkz. Özmen/Kır, s. 143; Şengül, s. 189, dn. 2.

²⁵ Örneğin, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma bakımından zaruri olan temeller, taşıyıcı kolon ve kirişler, asansör, çatı, baca gibi yerler anayapı kapsamındaki ortak yerlerdendir. Anayapı dışında bulunan ortak yerlere ise bahçe, kuyu, sarnıç, genel çamaşılık ve kurutma yerleri, genel kömürlük veya ortak garajlar örnek olarak verilebilir.

Buna karşılık, toplu yapı bünyesindeki tüm bağımsız bölümlerin gerek eşyaya bağlı borç, gerekse eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş havuz, otopark, spor tesisleri ve benzeri yer ya da tesisler ise toplu yapı ortak yeri niteliğindedir. Bu konuda daha fazla ayrıntıya girmeksizin ilgili eserlere yollama yapmakla yetiniyoruz.²⁶

2. Kiracının Ortak Yer ve Tesisleri Kullanma ve Yararlanma Hakkı

a. Hakkının Düzenleniş Biçimi

Türk Borçlar Kanunu m. 301 hükmünde kira sözleşmesi bakımından kiraya verenin asli edim yükümlülüğü düzenleme konusu yapılmış ve kiraya verenin, kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğü altında olduğu ifade edilmiştir.²⁷ Acaba, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin kiralınması halinde, kiracının ortak yer ve tesisler üzerinde de kendiliğinden kira ilişkisine bağlı kullanma hakkından söz edilmeli midir?

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6/IV hükmünde bağımsız bölüm üzerindeki bir takım hukuki işlemlerin ortak yerleri de etkileyeceği düzenleme konusu yapılmıştır. Söz konusu hükme göre, "Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlınması veya kiralınması halinde, ... ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlınmış ve kiralınmış olur". Bu bağlamda, bir bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda kiracının yararlanma hakkı, asansör, havuz, bahçe, otopark, kömürlük gibi ortak yer ve tesisleri de kapsayacak, kiraya veren TBK m. 301 anlamında teslim borcunu, ancak bu gibi yerlerde yararlanmayı sağlayacak anahtar ve benzeri vasıtaları da kiracıya teslim ederek gereği gibi ifa etmiş sayılacaktır.²⁸ Söz konusu yararlanma hakkı doğrudan KMK hükmüne dayandığı ve böylece Kanundan doğan bir eşyaya bağlı borç ilişkisi meydana getirdiği için, katlanma borcu altındaki diğer kat maliklerinin kiracıların ortak yer ve tesislerden yararlanmasını engellemesi de mümkün değildir.

²⁶ Şengül, s. 214 vd.; Pulak, s. 710 vd.; Özmen/Kır, s. 143.

²⁷ Bu yönde ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, s. 74 vd.; Acar, m. 301, N. 15 vd.

²⁸ Gümüş, Kira, s. 101; Yavuz/Acar/Özen, s. 384, 385; Tandoğan, s. 110, İnceoğlu, Cilt I, s. 75; Zevkliler/Gökyayla, s. 250.

b. Kira Sözleşmesinde Kullanma ve Yararlanma Hakkının Sınırlandırılması

Geldiğimiz noktada, “Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ... ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur” şeklindeki KMK m. 6/ IV. fıkrasına rağmen, kira sözleşmesi ile ortak yer ve tesislerden bazılarının kiracının kullanım veya yararlanması dışında tutulmasının mümkün olup olamayacağı hususunu ayrıca ele almakta yarar vardır.

Hemen belirtelim, söz konusu hüküm eşya hukukunun temel prensipleri ile bir arada düşünüldüğünde, bağımsız bölüm mülkiyetinin satım, bağışlama ya da trampa gibi bir sözleşme ile devredilmesi ihtimallerinde, eşyaya bağlı mülkiyete konu²⁹ ortak yerler üzerindeki hak

²⁹ TMK 718/II hükmü, kanundaki istisnalar saklı kalmak üzere toprak yüzeyinin üstünde ve altında inşa edilen şeylerin, yani yapıların asıl olana katılma veya asılın hukuki kaderine bağlanma prensibi (Akzessionsprinzip-Superficies solo cedit) uyarınca arazi mülkiyetinin kapsamına gireceğini, diğer bir ifadeyle arazi ile birlikte bir bütün oluşturacağını belirtmektedir. Bu bağlamda, bir şey üzerindeki mülkiyetin kazanılmasının, ancak diğer bir şeyin iktisabına bağlı tutulduğu hallerde, eşyaya bağlı mülkiyet (subjektif-dingliche Eigentum, Realrecht) kavramından söz etmek gerekecektir (Kavram için ayrıca bkz. S. Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/ Atilla Altop, Eşya Hukuku I, İstanbul 1989, s. 810, dn. 25; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 292, d. 74; Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Artikel 641-654 ZGB, Bern 1981, Syst. Teil N 98, Rey, Heinz, Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 2. Aufl., Bern 2000, N 392 vd.). Her ne kadar TMK m. 779-793 hükümleri arasında taşınmaz lehine irtifak hakkına, TMK m. 839/II hükmünde ise eşyaya bağlı taşınmaz yüküne yer verilmişse de, hukukumuzda 2007 tarihinde KMK'da yapılan değişikliğe ve 2013 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü yürürlüğe girinceye kadar eşyaya bağlı mülkiyete ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. 2013 tarihli yeni TST m. 29 hükmünde “eşyaya bağlı mülkiyet” kavramı kullanılmamışsa da, “Ortaklaşa kullanılan yerlerin tescilli” kenar başlığını taşıyan söz konusu düzenlemede “Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa yararlanan taşınmazların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır (f.1). Ortaklaşa kullanılan yerler, yararlanan taşınmazlarla aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir (f.2). Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir (f.3). Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, yararlanan bütün taşınmaz maliklerinin birlikte istemleri olmadan paylı mülkiyete dönüştürülemez (f.4).” ifadelerine yer verilmekte ve eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisinden söz edilmektedir. Eşyaya bağlı mülkiyete ilişkin bir diğer düzenleme de, “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kap-

sahipliğinin dayanağı olan arsa payı da devredilmiş sayılacağından, kuşkusuz ortak yerlerin de bu devrin kapsamına girmesi bir zorunluluk arz etmektedir.³⁰ Bu nedenle, başlı başına kullanmaya elverişli olsalar bile kat mülkiyetine konu teşkil etmeyen ve ilgili kat maliklerinin ortak kullanım, yararlanma ve tasarrufuna tabi olan ortak yerlerin bağımsız bölümlerden ayrı olarak devri mümkün olmadığı gibi, bağımsız bölümün devri halinde söz konusu ortak yerlerin kapsam dışında tutulması da niteliği gereği mümkün değildir.³¹ Aynı şekilde, miras, mahkeme kararı veya cebri icra gibi bağımsız bölüm mülkiyetinin tescilsiz geçtiği hallerde de ortak yerler kendiliğinden devredilmiş sayılacağından, bağımsız bölüm mülkiyetini kazananlar, ortak yerlere de yine KMK m. 6/IV hükmünce malik olur.³² Bunlar dışında, söz

-
- samdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur” şeklinde bir düzenlemeye yer veren KMK m. 67/I. fıkrasında yer almaktadır (Ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. Şengül, s. 280 vd.; E. Saba Özmen/Hafize Erden, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Eklenmesi, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 74, 2000/10-11-12, s. 962). İşte, bu şekilde meydana gelen eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisinde, birden fazla şey o derece birbiriyle bağlı hale getirilmiştir ki, bir kimse bir malın maliki olduğu için başka bir şeyin de kendiliğinden maliki haline gelmektedir. Böyle bir hukuki birlikteliğin varlığı halinde, hakim taşınmazı devredip, ona bağlı diğer taşınmaz mülkiyetini muhafaza etmek mümkün değildir. Ayrıca, böyle bir intikali tarafların arzu edip etmemelerinin, hatta diğer taşınmaz mülkiyetine ilişkin devri istememelerinin bir önemi de yoktur. Zira bu, ipso jure, yani hukuken ve kendiliğinden meydana gelen bir intikaldir (Bkz. Kemal Oğuzman, “Eşyaya Bağlı Haklara Hakim Olan Esaslar”, Halil Aslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978 (Eşyaya Bağlı Haklar), s. 121 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 29; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 562; Benno Schneider, *Das Schweizerische Miteigentumsrecht*, Bern 1973, s. 279 vd.).
- ³⁰ Aybay/Sanal, s. 41; Abdülkadir Arpacı, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu Devremülk Sistemi*, İstanbul 1987 (Kat Mülkiyeti), s. 41; Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Haklar*, s. 121 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 29; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 562; Schneider, s. 279 vd.
- ³¹ Arcak, s. 183; Germeç, s. 162; Aybay/Sanal, s. 41; Arpacı, *Kat Mülkiyeti*, s. 41. Benzer şekilde, belirttiğimiz husus bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devrine yönelik kişisel haklar için de geçerlidir. Örneğin, satışı vaad edilen bağımsız bölüme özgülenmiş ortak yerlerin, bu satışın dışında kalacağı kararlaştırılmaz.
- ³² Arpacı, *Kat Mülkiyeti*, s. 41. Miras bırakanın bağımsız bölüme ilişkin yapmış olduğu ölüme bağlı tasarruflar ortak yerleri de kendiliğinden kapsadığından, ortak yerlerin bağımsız bölümden ayrı olarak bu kapsamın dışında bırakılması mümkün olmadığı yönünde Aybay/Sanal, s. 41, 42.

konusu hüküm kapsamında kalan ve “kayıtlanması” şeklinde ifade edilen bağımsız bölümün intifa (TMK m. 794 vd.) ve oturma (sükna) (TMK m. 823 vd.) hakları yanında taşınmaz rehinine (TMK m. 850 vd.) konu edilmesinde de, bağımsız bölüm sınırlandırılırken ortak yerlerin kapsam dışı bırakılmasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir.³³

Acaba aynı etki doğurucu hukuki işlem ve devirler bakımından ifade ettiğimiz bu husus, bağımsız bölüm kiralınmasında da zorunlu bir sonuç olarak mı değerlendirilmelidir? KMK m. 6/IV hükmünde bağımsız bölümlerin kiralınması halinde, ortak yerlerin de kiralınmış sayılacağı açıkça ifade edilmiştir.³⁴ Ancak, bazı yazarlarca devir ya da kayıtlamadan farklı olarak bağımsız bölümün kiralınmasında tarafların anlaşmasına göre, kiracının zorunlu olarak kullanması gerekmeyen ortak yerlerden yararlanmasının sınırlandırılabilmesi ileri sürülmekte, mesela kira sözleşmesinde, kiracının ortak yer niteliğindeki garajı kullanmayacağını kararlaştırılması mümkün görülmektedir.³⁵ Buna karşılık öğretide bir diğer görüş, KMK m. 6/IV hükmünün açık düzenlemesi karşısında, bağımsız bölüme ilişkin kira sözleşmesinde ortak yerlerin sözleşmenin kapsamı dışında bırakılmayacağını, hatta bu konuda taraflarca aksi kararlaştırılmış olsa dahi kiracının yapılan sözleşmenin Kanuna aykırı olduğu gerekçesiyle kiralayanı dava edebileceğini ileri sürmektedir.³⁶ Anlaşılabileceği üzere bu son görüş, aynı ya da kişisel hak tesis edici işlemler arasında fark görmeksizin veya ortak yerlerin niteliği arasında herhangi bir ayırım yapmaksızın KMK m. 6/IV’de yer alan düzenlemeyi emredici hukuk kuralı olarak değerlendirmekte ve taraflarca aksinin kararlaştırılmasını mümkün görmemektedir.

- Kanaatimizce KMK m. 6/IV hükmünde yer alan bağımsız bölümün kiralınması halinde ortak yerlerin de kiralınmış sayılacağına ilişkin düzenlemeyi, kira ilişkisinin özelliği dikkate alınmak suretiyle ve ortak yer ve tesislerin niteliğine bağlı olarak değerlendirmekte ya-

³³ Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

³⁴ Söz konusu düzenleme sadece kiradan söz etmişse de, ücretsiz kullanım hakkının verildiği ariyet sözleşmesine veya başka bir nedenle sürekli bir şekilde bağımsız bölümü herhangi bir kişisel hakka dayalı olarak kullananlar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca krş. E. Saba Özmen, “Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği”, *Adalet Dergisi*, Yıl: 81, Temmuz-Ağustos 1990, S. 4, s. 38; Germeç, s. 311.

³⁵ Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

³⁶ Arcak, s. 183, 184.

rar vardır. Öncelikle, KMK m. 4 hükmünde belirtilen ve toplu yapılar açısından da m. 67'de düzenleme konusu yapılan bazı ortak yer ve tesislerin niteliği, kira sözleşmesinde kiracının bu yerlerden yararlanmasını engelleyici ya da sınırlayıcı hükümler içermesine imkân vermez. Bu anlamda, TBK m. 299 anlamında kiralananaya yüklenen kira konusu bağımsız bölümün kullanım ve yararlanmasının kiracıya bırakılması borcu, mevcut kira ilişkisinin bağımsız bölümden yararlanma unsurunu tamamlama bakımından zorunluluk arz eden ortak yer ve tesislerin teslim ya da tahsisini de kapsar.³⁷ Örneğin, bağımsız bölüme ilişkin kira sözleşmesi, kat mülkiyetine konu anagayrimenkuldeki ya da anaparıdaki veya toplu yapı bünyesindeki genel giriş kapısı, antre, merdiven, asansör, sahanlık, koridor gibi ortak yerlerden yararlanmayı veya merkezi ısınma ya da soğutma sistemi gibi tesislerden faydalanmayı da kapsamak zorundadır. Dolayısıyla bu gibi yerler kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılarak kiracının kullanma ve yararlanma hakkı ortadan kaldırılamaz veya sınırlandırılmaz.³⁸

Buna karşılık, KMK m. 6/IV hükmünde yer alan bağımsız bölümün kiralınması halinde ortak yerlerin de kiralınmış sayılacağına ilişkin düzenlemenin bazı ortak yer ve tesisler bakımından emredici nitelikte bir hüküm özelliği taşımadığı, dolayısıyla bu gibi yer ya da tesislerin kira sözleşmesi ile kapsam dışı tutulmasının mümkün olduğu kanaatindeyiz. Hemen ifade edelim, hangi ortak yer ve tesislerin bu özellikte sayılması gerektiği hususunda genel geçer bir ölçütün verilmesi mümkün değildir. Bu nedenle her bir somut olay ayrı ayrı değerlendirilmeli ve kira ilişkisinin niteliğine aykırı düşmemek koşulu ile bağımsız bölümden yararlanma unsurunu tamamlama bakımından zorunluluk arz etmeyen bazı ortak yer ve tesislerin kapsam dışı tutulabileceği kabul edilmelidir. Örneğin, pek çok farklı kişinin kat malik olduğu bir sitede, bağımsız bölümlerden birinin kiraya verilmesinde bahçenin, otoparkın, genel çamaşırılık veya kurutma yerleri gibi ortak alanların kira sözleşmesinin kapsamı dışında tutulması mümkün görülmeyebilir. Buna karşılık, kat mülkiyetine konu olan ve tamamı aynı kişiye ait bir aile apartmanındaki bağımsız bölümlerden birinin kiralınmasında, kiracının tapu kütüğünde ortak yer olarak tahsisli arka

³⁷ Inceoğlu, Cilt I, s. 10, 11; Gümüş, Kira, s. 34; Aral/Ayrancı, s. 212.

³⁸ Ayrıca karşı. Arcak, s. 183, 184.

bahçeyi, genel çamaşırlık veya kurutma yerini, genel otoparkı, havuz ve benzeri yerleri kullanmayacağına kira sözleşmesine konulacak bir hükümle kararlaştırılması mümkün görülmelidir.³⁹

c. Yönetim Planında Kullanma ve Yararlanma Hakkının Sınırlandırılması

Ortak yer ve tesislerin kullanım ve onlardan yararlanma hakkının kiracılar aleyhine sınırlandırılmasının kira sözleşmesi ile değil de, kat mülkiyeti hukukunun temel unsurlarından biri olan yönetim planında yer alacak hükümlerle mümkün olup olamayacağı hususuna da değinmek gerekmektedir. Bu konudaki görüşümüzü ifade etmeden önce, kısaca yönetim planının hukuki niteliğinin hatırlatılmasında fayda vardır.

Yönetim planının, kat mülkiyeti ilişkisinin sorunsuz bir şekilde sürdürülmesi ve ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların daha baştan giderilmesi bakımından, kat maliklerinin asgari müştereklerde birleştiklerini gösteren bir sözleşme niteliğinde olduğu ifade edilebilir.⁴⁰ Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre de, yönetim planının, anataşınmazın yönetim tarzının, kullanma maksat ve şeklinin, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretin ve yönetime ait diğer hususların düzenlendiği, ayrıca tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu açıkça ifade edilmiştir (KMK m. 28/I).

Belirtelim ki, yönetim planı alelade bir sözleşme niteliğinde olmayıp, aynı zamanda eşyaya bağlı bir borç kaynağı özelliği taşır. Bu bağlamda, bağımsız bölümü devren ya da tesisen kazanan üçüncü kişilerin dahi bu sözleşme hükümlerine uymaları gerekmektedir.⁴¹ Nitekim bu husus da KMK m. 28/IV hükmünde "Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar" şeklinde ifade edilmiştir.

³⁹ Aynı yönde bkz. İnceoğlu, Cilt I, s. 365. Ayrıca krş. Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

⁴⁰ Reisoğlu, s. 110; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49; Tekinay, s. 101; Arcak, s. 647, 648; Güneş Ayyıldız, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama". *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 80, 2006/2, s. 677; Aybay/Sanal, s. 146.

⁴¹ Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49; Şafak Erel, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s. 236 vd.. Ayrıca krş. Tekinay, s. 101, 102.

Ancak, her ne kadar yönetim planının sözleşmesel niteliğini düzenleyen KMK m. 28/I yanında onun bağlayıcılığı özelliğine vurgu yapan KMK m. 28/IV fıkraları düzenlemeye muhatap sùjeler olarak kat maliklerinden, onların külli ve cüzi halefleri ile yönetici ve denetçilerden söz etmekte ise de, söz konusu kapsama, bağımsız bölümü kira ve benzeri kişisel hak tesis edici bir sözleşmeye dayalı olarak kullanan kişilerin de gireceğı hususunda tereddüt edilmemelidir. Bir diğler anlamıyla, her iki düzenlemede sayılanların sınırlı sayıda olduğı kabulüne dayalı olarak, kiracıların yönetim planı ile bağılı olmadığı gibi bir sonuç doğru değildir. Aksine, yönetim planı emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla kat mülkiyeti ilişkisinin adeta temel düzenlemesi niteliğinde olup, kat maliklerine yüklediğı borçlar esasen bağımsız bölümü sınırlı aynı hak veya kişisel bir hakka dayalı olarak sürekli bir şekilde kullanan ve yararlananları da yükümlü hale getirir.⁴² Nitekim ifade ettiğimiz bu çıkarım, “Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır” şeklinde hüküm getiren KMK m. 18/II'nin de doğal bir sonucudur.

Gerek klasik kat mülkiyetinde gerekse toplu yapılarda yönetim planı anağayrimenkulün yönetilmesi, bağımsız bölüm maliklerinin sorumluluğı, bağımsız bölümlerin kat maliklerince ya da kiracılar tarafından kullanılması durumunda bunların uymakla yükümlü olduğı kurallar, ortak yerlerin kullanılması ve bunlara ilişkin genel giderlerden sorumluluk gibi daha pek çok hususa ilişkin olarak hükümler içermekte ve bu niteliğı itibariyle de ortak yaşamı birlikte paylaşan kat malikleri (ve bağımsız bölümü sınırlı aynı veya kişisel hakka dayalı olarak kullananlar) arasındaki sorunların çözümünde önemli bir yer teşkil etmektedir. Acaba “Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ... ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur” şeklindeki KMK m. 6/IV. fıkrasına rağmen, ifade ettiğimiz şekliyle önemli bir işlevi yerine getiren yönetim planı, doğrudan kiracıların ortak yer ve tesisleri kullanmalarını ya da onlardan yararlanmalarını ortadan kaldırıcı veya

⁴² Aybay/Sanal, s. 146; Reisoğlu, s. 110; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49; Tekinay, s. 101; Arcak, s. 647, 648.

sınırlayıcı ya da başka koşullara (ek gider, giriş ücreti ve benzeri) bağlayıcı hükümler içermesi mümkün müdür?

Bu konuda, kira sözleşmesi ile sınırlama bakımından bir önceki başlıkta ifade ettiğimiz görüşler, kısıtlamanın yönetim planı ile yapılması halinde de değişmemektedir. Dolayısıyla bağımsız bölümün kiralanmasında, kiracının zorunlu olarak kullanması gerekmeyen ortak yerlerden yararlanmasının yönetim planı ile de sınırlandırılabileceğini kabul edenler⁴³ yanında, KMK m. 6/IV'de yer alan düzenleme karşısında ortak yerlerin kullanım ve yararlanma bakımından yönetim planı ile herhangi bir kısıtlamaya imkân vermeyeceğini ileri süren görüş de mevcuttur.⁴⁴

Görüşümüzü açıklamadan önce kısaca yönetim planının hangi içerikte olabileceğine değinmek istiyoruz. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 12/b hükmü, yönetim planının, bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre ve KMK m. 28 çerçevesindeki esaslara göre hazırlanarak, kat mülkiyetini kuran malik veya maliklerce imzalanmış olması gereğine işaret etmektedir.⁴⁵ Söz konusu düzenlemeye göre, yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyecektir. Hükümde yer alan ve yönetim planının muhtevasına giren hususların hemen hepsi açık olmakla birlikte, "yönetime ait diğer hususlar" ibaresi yoruma muhtaç niteliktedir. Biz, Kanuni sınırlar içerisinde kalmak koşulu ile kat mülkiyeti ilişkisinde her türlü düzenlemenin yönetim planında yer alabileceği ve "yönetime ait diğer hususlar" ifadesinin içeriğinin de bu çerçevede doldurulması gerektiği kanaatindeyiz.⁴⁶ Buna göre, kural olarak yönetim planı, kat mülkiyeti ilişkisinde kat malikleri ve bağımsız bölümleri sınırlı ayrı veya kişisel hakka dayalı olarak sürekli bir şekilde kullananlar arasındaki yönetim tarzını, bu kapsamdaki yapılara veya ortak yerlere ilişkin kullanma maksat ve şeklini, bağımsız

⁴³ Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

⁴⁴ Arcak, s. 183, 184.

⁴⁵ Yönetim planının nasıl hazırlanacağı, içeriğinde tek tek nelerin yer alacağı gibi hususlar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 55 vd.; Reisoğlu, s. 110-112; Tekinay, s. 101 vd.; Gökner, s. 94 vd.; Arcak, s. 648 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 184-186; Kadir Daylık, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007, s. 24 vd.

⁴⁶ Ayrıca bkz. Şengül, s. 152.

bölümlerin kiralanması halinde uyulması gereken kuralları, ortak yer ve tesislerin özenle kullanılması ve bakımı, bunlardan doğan ortak giderlerin paylaşımı gibi daha pek çok hususu içerebilir.⁴⁷

Ancak, yönetim planında yer alacak hususların da sınırsız olduğu düşünülmemelidir. Her ne kadar yönetim planının bir sözleşme hükmünde olduğunu ifade eden KMK m. 28/I karşısında, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kat maliklerinin diledikleri tarzda bir yönetim planı hazırlamalarının mümkün olduğu ifade edilebilir ise de, yönetim planının muhtevasını belirleme bakımından bu şekildeki bir sözleşme özgürlüğünün sınırı, emredici hukuk kuralları çizmektedir. Nitekim bu hususa KMK m. 27'de açıkça işaret edilmiş ve kat mülkiyeti ilişkisinde yönetim tarzının emredici kurallara aykırı olmamak şartıyla kat maliklerince belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Şu halde, Kanun'un emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler içermesi yönetim planının geçersizliği sonucunu doğuracak ve bu nitelikteki yönetim planı hükümleri, ilgili kişileri bağlamayacaktır.⁴⁸

Fakat belirtelim ki, KMK'da yer alan hükümlerin hangilerinin emredici veya yedek hukuk kuralı niteliğinde olduğunu kesin bir biçimde belirlemek her zaman mümkün değildir.⁴⁹ Nitekim bu husus "Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ... ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur" şeklindeki KMK m. 6/IV. fıkrası bakımından da geçerli olup, hükmün emredici nitelikte olduğu ileri sürülebileceği gibi,⁵⁰ aksinin kararlaştırılabileceğini ileri sürmek de olasıdır.⁵¹ Biz ise meseleyi farklı bir şekilde değerlendirdiğimizi ve eşya hukukuna hâkim ilkeler karşısında devir veya bir hakla kayıtlama bakımından aksinin karar-

⁴⁷ Şengül, s. 152, 153. Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 49, 50; Tekinay, s. 102, 103; Gökmar, s. 95; Ayyıldız, s. 678, 679; Arcak, s. 648.

⁴⁸ Aybay/Sanal, s. 143; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 50, 51; Tekinay, s. 103; Reisoğlu, s. 108; Daylık, s. 113 (ayrıca krş. s. 49-51).

⁴⁹ Öğretide, KMK m. 24/I, KMK m. 28/III, KMK m. 28/VII, KMK m. 28/II, KMK m. 31/I, KMK m. 31/II, KMK m. 31/son, KMK m. 33, KMK m. 36/II, KMK m. 34/II, KMK m. 28/IV, KMK m. 34/VII, KMK m. 41/I, KMK m. 42, KMK m. 44, KMK m. 45 hükümlerinin KMK'daki emredici hükümlerden olduğu ifade edilmektedir. Bu konuda ayrıca bkz. Reisoğlu, s. 108-110; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 51, dn. 15; Aybay/Sanal, s. 150).

⁵⁰ Ayrıca krş. Arcak, s. 183, 184.

⁵¹ Ayrıca krş. Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162; İnceoğlu, Cilt I, s. 365.

laştırılamayacağını, buna karşılık kira sözleşmesi gibi kişisel hak tesis edici işlemler açısından bazı ortak yer ve tesisler için bunun mümkün olabileceği yönündeki görüşümüzü bir önceki başlıkta ifade etmiştik. Bu bağlamda, kira ilişkisinden doğan bağımsız bölümden yararlanma unsuru, kat mülkiyetine konu anagayrimenkuldeki ya da anayapıdaki veya toplu yapı bünyesindeki genel giriş kapısı, antre, merdiven, asansör, sahanlık, koridor gibi ortak yerlerden yararlanmayı veya merkezi ısınma ya da soğutma sistemi gibi yer ve tesislerden faydalanmayı da kapsamak zorunda olduğundan, yönetim planına kiracının bu gibi ortak yer ve tesislerden yararlanmasını engelleyici ya da sınırlayıcı hükümler konulamaz. Aksi halde yönetim planının ilgili hükümleri geçersiz sayılacak ve bu nitelikteki yönetim planı hükümleri, ilgili kişileri bağlamayacaktır.⁵²

Buna karşılık oldukça istisnai bir durum da olsa somut olay bakımından değerlendirildiğinde kira ilişkisinin niteliğine aykırı düşmeyen ve bağımsız bölümden yararlanma unsurunu tamamlama bakımından zorunluluk arz etmeyen bazı ortak yer ve tesislerden yararlanmanın yönetim planı ile kapsam dışı tutulabileceği, sınırlandırılabilirliği veya başka ek yükümlülüklerle tabi kılınabileceği kanaatindeyiz.⁵³ Bu bağlamda, alışveriş merkezindeki işyeri kiralarında, otoparkın sadece kat maliklerinin sistemde tanımlı araçlarının kullanımına tahsis edilmesi, aile apartmanındaki havuz ve spor tesislerinin sadece kat malikleri ve onlarla birlikte yaşayanların yararlanmasına özgülenmiş olması, bu kişiler dışında örneğin kiracıların söz konusu yerleri kullanamayacak-

⁵² Aybay/Sanal, s. 143; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 50, 51; Tekinay, s. 103; Reisoğlu, s. 108; Daylık, s. 113 (ayrıca krş. s. 49-51).

⁵³ Nitekim Yargıtay önceleri ortak yerleri kullanma hakkının yönetim planına konulan hükümlerle önlenemeyeceği yönünde kararlar vermekte iken (örneğin bkz. Y. 5. HD., 23.6.1975, 17128/11344 (Arcak, s. 308)) sonraki tarihli kararlarında bu sonuca olumlu yaklaşmıştır. Örneğin, "...ortak yerlerin kullanma biçimi hakkında sözleşme yapmak yahut bu yerlerin kullanma biçimini yönetim planı ile belirlemek mümkün ise de, kat malikleri Kanununun 28. maddesi uyarınca yönetim planını değiştirebilecekleri gibi hâkimin müdahalesini de isteyebilirler. Bu değişiklik için hâkimin müdahalesinde planın yasaya, hakkaniyete ve adalete aykırı olduğunun, çekilmez ve katlanılmaz koşullar taşıdığına ispatlanması gerekir." şeklinde bkz. Y. 5. HD., 10.11.1986, 14390/14922 (Karahacıoğlu, s. 306). Ortak yerlerden bahçenin kat maliklerinden biri tarafından kullanılmasına ilişkin yönetim planına konulan hükmün geçerli olduğuna ve bu hükmün iptalinin mümkün olmadığına ilişkin ayrıca bkz. Y. 5. HD., 31.5.1982, 5476/5580 (Arcak, s. 315, 316). Ayrıca krş. İnceoğlu, Cilt I, s. 365. Ayrıca krş. Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

larının, belirli sınırlamalar çerçevesinde kullanabileceklerinin ya da kiracılara özgü olarak ücret alınacağıının yönetim planında hüküm altına alınmış olması olasıdır. Böyle bir yönetim planı hükmünün kat malikleri ve onların bağımsız bölümünü kiralayanlar bakımından bağlayıcı olması ise KMK m. 28/IV hükmünün bir gereğidir.

3. Kiracıların Ortak Yer ve Tesisleri Kullanma ve Yararlanma Hakkının Ölçüsü

Kat mülkiyetinde bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerleri ne şekilde kullanacakları ve yararlanacaklarına ilişkin hüküm KMK m. 16/II'de yer almaktadır. Söz konusu hükme göre "Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça her kat malikine ait arsa payı ile orantılıdır".

Şu halde, bağımsız bölümün kiralınması halinde, ortak yerler de kendiliğinden kiralınmış sayılacağından (KMK m. 6/IV), kat maliklerinin KMK m. 16/II hükmünde ortak yer ve tesisler bakımından söz konusu olan kullanma ve yararlanmanın ölçüsü, kiracılar için de geçerli sayılacak,⁵⁴ dolayısıyla kiracılar da aksine sözleşme olmadıkça ifade edilen kapsamdaki ortak yer ve tesislerde kira konusu bağımsız bölüme düşen arsa payı ile orantılı bir kullanma ve yararlanma hakkına sahip olacaktır. Ancak, şu hususu da ifade edelim, her ne kadar KMK m. 16/II hükmü örnek olarak gösterilen ve bunlara benzeyen bazı ortak yerler üzerindeki kullanım hakkının, arsa payı ile orantılı olacağını belirtmiş ise de, genel giriş kapısı, asansör, merdiven ya da antre gibi bazı ortak yerlerin niteliği düşünüldüğünde, bunların kullanımını arsa payı oranına bağlamanın mümkün olmayacağı gayet açıktır. Dolayısıyla bu gibi ortak yer ve şeyler üzerinde her bir kat malikinin ve onun kiracılarının kendilerine ait ortak yerler üzerinde eşit kullanım ve yararlanma hakkına sahip olacağıın kabulü gerekir.⁵⁵

Diğer taraftan, KMK m. 16/II hükmünde "aksine sözleşme olmadıkça" ifadesine yer verdiğiinden, kat maliklerinin söz konusu ortak yer

⁵⁴ Kiracının ortak yeri malikin haklarına dayanarak kullanabileceği yönünde Y. 5. HD., 29.06.1987, 15340/12739 (Germeç, s. 166).

⁵⁵ Şengül, s. 351, 352; Aybay/Sanal, s. 92, 93; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 65; Germeç, s. 310, 311.

ve tesislerin kullanılmasına ilişkin eşitliği bozacak şekilde anlaşmaları mümkündür. Gerçi, KMK m. 16/II'deki "sözleşme" kavramı ile kastedilenin ne olduğu açık değildir. Bununla birlikte, yönetim planı veya kat maliklerinin oybirliği ile alınmış kurul kararı ya da kurul dışında ancak yine ilgili kat maliklerinin tümünün muvafakatiyle yapılmış bir anlaşmanın da "sözleşme" niteliğinde olduğu kabul edilmektedir.⁵⁶

İşte, kat malikleri arasında, KMK m. 16/II hükmünde ifade edilen farklı bir kullanma ve yararlanmanın, bu şekildeki bir "sözleşme" ile kararlaştırıldığı hallerde, bağımsız bölüm kiracıları da söz konusu anlaşma ile bağlı olacaklardır. Bu bağlamda örneğin, ortak yer niteliğindeki havuzun, spor tesislerinin, çamaşırlığın, kurutma yeri ve benzeri ortak yer ve tesislerin bağımsız bölümler arasında zamansal kullanımına ilişkin anlaşmalar yapılması mümkün olduğu gibi, ortak garaj ya da deponun yer itibarıyla eşit olmayan bir biçimde bağımsız bölümlerin kullanımına özgülünmüş olması da olasıdır.⁵⁷ Bu şekildeki bir "sözleşme"nin ise, KMK m. 18/II, 28/IV ve 32/II hükümleri çerçevesinde kat malikleri yanında, bağımsız bölümleri kiralayanlar açısından da bağlayıcı olacağına kuşku yoktur. Dolayısıyla, KMK m. 16/II hükmünce ortak yer ve tesislerin kullanma ve yararlanmanın ölçüsünün farklı şekillerde belirlendiği kat mülkiyeti ilişkilerinde, söz konusu yerleri kullanma veya yararlanma bakımından kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşme değil, kat mülkiyeti ilişkisindeki "sözleşme" önceliklidir. Bu nedenle, kat malikleri bağımsız bölümlerini kiralarken, kiracılara KMK m. 16/II'ye göre ortak yer ve tesislerde "sözleşme" ile belirlenmiş olandan ve kendilerine

⁵⁶ Şengül, s. 354, 355; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 65; Aybay/Sanal, s. 93; Germeç, s. 311. Tapu memuru tarafından yapılacak kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi senette bu konuya ilişkin bir hükmün yer alamayacağı yönünde ayrıca bkz. Arcak, s. 296; Aybay/Sanal, s. 93; Karahacıoğlu, s. 294.

⁵⁷ Yargıtay önceleri ortak yerleri kullanma hakkının yönetim planına konulan hükümlerle önlenemeyeceği yönünde kararlar vermekte iken (Örneğin bkz. Y. 5. HD., 23.6.1975, 17128/11344 (Arcak, s. 308)) sonraki tarihli kararlarında bu sonuca olumlu yaklaşmıştır. Örneğin, "...ortak yerlerin kullanma biçimini yönetim planı ile belirlemek mümkün ise de, kat malikleri Kanununun 28. maddesi uyarınca yönetim planını değiştirebilecekleri gibi hâkimin müdahalesini de isteyebilirler. Bu değişiklik için hakim müdahalesinde planın yasaya, hakkaniyete ve adalete aykırı olduğunun, çekilmez ve katlanılmaz koşullar taşıdığına ispatlanması gerekir." şeklinde bkz. Y. 5. HD., 10.11.1986, 14390/14922 (Karahacıoğlu, s. 306). Ortak yerlerden bahçenin kat maliklerinden biri tarafından kullanılmasına ilişkin yönetim planına konulan hükmün geçerli olduğuna ve bu hükmün iptalinin mümkün olmadığına ilişkin ayrıca bkz. Y. 5. HD., 31.5.1982, 5476/5580 (Arcak, s. 315, 316).

düşenden daha fazla bir kullanma ya da yararlanma hakkı sağlayamaz. Aksi durum, kiralayanın taahhüdünün niteliğine göre kiracının ortak yer ve tesislerden daha az yararlanması ya da hiç yararlanamaması sonucunu doğurabilir ki, bu gibi hallerde kiracı, somut olay çerçevesinde bildirilen (vaad edilen) kullanımın sağlanmaması olgusuna dayalı olarak ayıptan doğan haklarını kullanabilir.⁵⁸

C. Kiracının Eklentiler Üzerindeki Hakları

1. Genel Olarak Kat Mülkiyetinde Eklenti ve Eklentinin Hukuki Niteliği

Kat mülkiyeti hukukunda eklenti, eşya hukukundan farklı bir tanım ve içeriğe sahiptir. KMK m. 2/a hükmünde eklenti, bir bağımsız bölüm dışında olup da doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan yerler olarak tanımlanmıştır. Ancak, bu tanım yanında eklenti kavramının asıl içeriği KMK m. 6/I hükmünde doldurulmuştur. Nitekim söz konusu düzenleme nelerin eklenti sayılabileceğine ilişkin örnekler vermiş ve kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, hava-gazı veya su saati yuvaları yahut tuvalet gibi yerlerin yine bağımsız bölüm dışında olmak ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmek suretiyle eklenti niteliğini kazanacağı ifade edilmiştir.

Şu halde, KMK m. 2/a hükmü yanında KMK m. 6/I. fıkrasının açık düzenlemesi karşısında bir yerin eklenti olarak nitelendirilebilmesi için her şeyden önce onun, “bağımsız bölüm dışında” bulunması gerekmektedir. Bu nedenle bir bağımsız bölüm içinde yer alan ve o bölümü tamamlayan su deposu, kömürlük, odunluk gibi yerler müştemilat olarak kabul edilmekte ve eklenti sayılmamaktadır.⁵⁹ Benzer şekilde, başka yerden girişi olmayan ve sadece bir bağımsız bölümün içinden girilebilen bodrum katı veya bir dükkânın arkasındaki depo ya da bir mağazanın asma katı da o bağımsız bölümün eklentisi değil, müştemilatı niteliğindedir.⁶⁰

⁵⁸ Ayrıca krş. Sezer Çabri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013, s. 91 vd.; Gümüş, Kira, s. 107 vd.; İnceoğlu, Cilt I, s. 128.

⁵⁹ Özmen, s. 31; Arcak, s. 181; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 161; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 27.

⁶⁰ Gökner, s. 54.

Bir bağımsız bölümün eklentisinin ne şekilde anlaşılacağı meselesine gelince; öncelikle eklentinin temel özelliği, “bağımsız bölüm dışında” bulunmak olduğuna göre, bu koşulu sağlayan anayapı bünyesinde (örneğin bodrum katta) veya anayapı dışında ve fakat yapının oturduğu parsel içinde yer alan kömürlükler, depolar, otopark ve benzeri yapı ya da bölümlerin eklenti niteliğini kazanması mümkündür.⁶¹ Buna göre şayet eklenti, anayapı içinde, örneğin bodrum katta yer almakta ise, hangi eklentinin hangi bağımsız bölüme ait olduğu mimari projeye ve özgülendiği bağımsız bölümün beyanlar hanesine göre belirlenir.⁶² Anayapı kapsamındaki eklentiler mimari projede ve özgülendiği bağımsız bölümün beyanlar hanesinde gösterilmek zorunda olduğundan, bu şekilde bir yazımın bulunmadığı bir yer veya yapının fiili olarak kullanılması, onun eklenti niteliğini kazanmasını sağlamayacaktır. Tapuda eklenti olarak kayıtlı olmayan bu gibi yerler, ortak yer niteliğindedir.⁶³

Buna karşılık, şayet eklenti anayapı dışında ve fakat parsel içinde yer almakta ise, bunun vaziyet plan ve projesinde ya da kadastro planında, kadastro planı henüz yapılmamışsa tapu haritasında gösterilmesi gerekir (KMK m. 6/II). Vaziyet planında, kadastro veya tapu haritasında gösterilmemiş bir yer bazı kat maliklerince otopark, depo ve benzeri amaçlarla fiili olarak kullanılsa da yine o yer eklenti niteliğinde sayılmayacaktır.

Eklentinin hukuki niteliğine gelince; bu husus KMK m. 6/I hükmünün devam eden cümlesinde belirtilmiştir. Buna göre eklentiler ait olduğu bağımsız bölümün bütünüleyici parçası⁶⁴ sayılır ve bağımsız bö-

⁶¹ Şengül, s. 209, 210; Tekinay, s. 15; Arcak, s. 185; Özmen, s. 31, 32; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 28; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 161; Aybay/Sanal, s. 40; Gökner, s. 55.

⁶² Reisoğlu, s. 39; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 27; Aybay/Sanal, s. 40.

⁶³ Y. 5. HD., 29.4.1971, 3805/4260 (Germeç, s. 168); Y. 5. HD., 29.06.1987, 15340/12739 (Germeç, s. 166).

⁶⁴ Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüme özgülünen ve bütünüleyici parça sayılacağı ifade edilen eklentilerin TMK m. 684 hükmünde düzenlenen bütünüleyici parça hükmünde olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bağımsız bölümle eklenti arasında bütünüleyici parça ilişkisine ait koşulların hiçbirinin bulunmaması nedeniyle KMK m. 6/I hükmünde eklentinin bütünüleyici parça sayılmasının tamamen yanlış olduğu ve bağımsız bölüme bağlanan eklenti üzerindeki hakkın eşyaya bağlı bir mülkiyet hakkından ibaret olduğu ileri sürülmüştür. Bu nedenle bu gö-

lüm maliki eklentilerin de tek başına maliki olur. Anlaşılacağı üzere Kanun ilgili düzenlemesi ile kat malikine tıpkı bağımsız bölümde olduğu gibi eklentiler üzerinde de malik hak ve yetkilerine sahip olma imkânı vermektedir. Söz konusu durumun doğal sonucu olarak da, (aşağıda ayrıca ele alınacağı üzere) KMK m. 6/IV hükmünde bağımsız bölümlerin başkasına devredilmesi, kayıtlanması ve kiralanması durumunda eklentilerin de devredilmiş, kayıtlanmış ve kiraya verilmiş sayılacağı ifade edilmiştir.

2. Kiracının Eklentiye Kullanma ve Yararlanma Hakkı

a. Hakkının Düzenleniş Biçimi

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6/IV hükmü ortak yerler yanında eklentiler bakımından da geçerli olan bir ifadeyi içermektedir. Söz konusu düzenlemeye göre, “Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ... eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur”.

Şu halde, ortak yer ve tesislerde olduğu gibi, bir bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda kiracının yararlanma hakkı, bağımsız bölümün kömürlük, garaj, su deposu, teras, tuvalet ve benzeri eklentilerini de kapsayacak, kiraya veren TBK m. 301 anlamında teslim borcunu, ancak bu gibi yerlerde yararlanmayı sağlayacak anahtar ve benzeri vasıtaları da kiracıya teslim ederek gereği gibi ifa etmiş sayılacaktır.⁶⁵

rüş taraftarlarınca TMK m. 684 hükmünde aranan asıl şeyle bütünleyici parça arasında maddi bir bağlantının bulunmasına ilişkin şartlar karşısında, özellikle kömürlük depo gibi bağımsız bölümle maddi bağlantısı bulunmayan yerlerin eşya hukukuna özgü teknik anlamıyla bütünleyici parça sayılması mümkün değildir. Bkz. Tekinay, s. 16; M. Reşit Karahasan, Kat Mülkiyeti Hukuku, C.1, İstanbul 2008, s. 62. Diğer bir görüşe göre ise KMK m. 6/1 hükmünün eklentilerin “bütünleyici parça” olduklarını değil, “bütünleyici parça sayılacaklarını” ifade ettiğinden, eklentiler açısından sıkı maddi bağlılık şartını aramaya gerek yoktur. Dolayısıyla asıl şey ile bütünleyici parça arasındaki bağlılık, aslında KMK m. 6/1 hükmündeki eklentilerin bağımsız bölüme tahsis edilmesiyle oluşmakta ve eklentilerin bağımsız bölümün hukuki akıbetine tabi olması nedeniyle de “bütünleyici parça sayılma” durumu ortaya çıkmaktadır. Bkz. Aybay/Sanal, s. 39; Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 24-26; Galip Esmer, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998, s. 236.

⁶⁵ Gümüş, Kira, s. 101; Yavuz/Acar/Özen, s. 384, 385; Tandoğan, s. 110, İnceoğlu, Cilt I, s. 75; Zevkliler/Gökyayla, s. 250.

b. Eklentide Kullanma ve Yararlanma Hakkının Sınırlandırılması

Ortak yer ve tesislerde olduğu gibi, bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentilerin de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış sayılacağına ilişkin KMK m. 6/IV. fıkrasına rağmen, kira sözleşmesi ile bağımsız bölümün eklentisinin kapsam dışı tutulup tutulamayacağı ya da buna ilişkin sınırlama getirilip getirilemeyeceği hususu da tartışmalıdır. Öğretide bazı yazarlar kira sözleşmesi ile eklentilerin kapsam dışında tutulabileceği ve kiracının sadece bağımsız bölümle sınırlı olacak şekilde kullanma ve yararlanma hakkına sahip olabileceği görüşündedir.⁶⁶ Bu görüşe göre özellikle eklentiler bakımından kira ilişkisinde tarafların iradesi önemli olup, kira sözleşmesi uyarınca bağımsız bölüm kiracısının bu bölümün eklentisi niteliğindeki garajdan yararlanmayacağına kararlaştırılmış olması mümkün ve geçerlidir.⁶⁷

KMK m. 6/IV'de yer alan düzenlemeyi emredici hukuk kuralı olarak değerlendiren ve taraflarca aksinin kararlaştırılmasını mümkün görmeyen diğer bir görüşe göre ise bağımsız bölüme ilişkin kira sözleşmesinde eklentilerin sözleşmenin kapsamı dışında tutulması veya kiracının bu yerlerden yararlanma hakkının kısıtlanması mümkün değildir.⁶⁸ Hatta bu görüşe göre KMK m. 6/IV hükmünün emredici karakteri düşünüldüğünde, bağımsız bölüm kiraya verilirken o bağımsız bölümün eklentisi niteliğindeki garaj ya da depo kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılsa da, kiracı sözleşmede eklentiye ihtiyacı bulunmadığını kabul etmiş de olsa, kira sözleşmesinin bu nitelikteki hükümleri geçersizdir; kiracı TBK m. 27/I (BK m. 19) hükmüne dayanarak eklentinin kendisine tahsisi konusunda kiralayana dava açılabilirdir.⁶⁹

Bu konudaki görüşümüzü açıklamadan önce, bağımsız bölüm-eklenti ilişkisi bakımından aşağıda aynı hukuki sonuçlara ulaşacağımız bir başka tartışmaya daha yer vermek istiyoruz. Az evvel ifade ettiğimiz husus, bağımsız bölüm kiralalarında eklentilerin kira ilişkisinin dı-

⁶⁶ Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

⁶⁷ Aybay/Sanal, s. 42.

⁶⁸ Arcaç, s. 183, 184; Karahasan, s. 64; Göknaç, s. 59; Pulak, s. 87.

⁶⁹ Arcaç, s. 183, 184; Karahasan, s. 64; Göknaç, s. 59.

şında tutulup tutulamayacağı veya bu yönde başka bazı sınırlamalara gidilip gidilemeyeceği yönündeydi. Tartışmalı olan diğer konu ise, uygulama açısından da oldukça önemli sorunları bünyesinde barındıran eklentinin, bağımsız bölümden ayrı ve başlı başına kira sözleşmesine konu edilip edilemeyeceği meselesidir.

Öğretide bunun mümkün olabileceğini savunanlar⁷⁰ yanında, KMK m. 6/IV hükmünün emredici niteliğinden hareketle bir bağımsız bölümün eklentisi niteliğindeki garaj ve depo gibi yerlerin, bağımsız bölümden ayrı olarak kiralanmasının mümkün olamayacağını, hatta bağımsız bölüm eklentisini kiralayan kişinin aynı apartmanda yaşayan başka bir kat maliki olsa dahi buna imkân bulunmadığını ileri süren yazarlar⁷¹ da vardır. Yargıtay da bu son görüşte olup, eklentinin bağımsız bölümden ayrı olarak kiralanmasının mümkün olmadığını kabul etmektedir.⁷²

Kanaatimizce daha önce ayrıntılı olarak ifade ettiğimiz KMK m. 6/IV hükmünün salt kat mülkiyeti ilişkisi açısından değil, eşya hukukuna hâkim prensipler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği hususu, eklentiler bakımından ayrıca önem kazanmaktadır. Dolayısıyla hem bağımsız bölümün kiralanmasında eklentinin hariç tutulması (veya başka bir şekilde kullanma ya da yararlanmanın sınırlandırılması) hem de bağımsız bölümden ayrı olarak sadece eklentinin kiralanması

⁷⁰ Özmen, s. 38 vd.; Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

⁷¹ Arcak, s. 183, 184; Karahasan, s. 64; Pulak, s. 87; Gökmar, s. 59 (Yazar, kat maliki ile kiracı arasındaki sözleşme ile sadece eklentinin kiralanmasının mümkün olmadığını kabul etmekle birlikte, diğer bağımsız bölüm ve hak sahiplerinin haklarını ihlal etmemek ve onlarla muvafakatlerini almak koşulu ile sadece eklentinin bir başkasına kullandırılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığını ileri sürmektedir).

⁷² Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “..KMK m. 6. maddesine göre eklentiler o bağımsız bölümün bütünleyici parçasıdır ve bağımsız bölümden ayrı olarak satılamaz ve devredilemez. Böyle olunca, mesken niteliğindeki bir bağımsız bölümden garaj olarak gösterilen eklentisi bu amaç dışına çıkarılarak ve bağımsız bölümden ayrı olarak başkalarına işyeri şeklinde kiraya verilemez.” demek suretiyle KMK m. 6/IV hükmünün emredici nitelikte olduğu kabulüne dayalı bir hüküm tesis etmiştir. Bkz. Y. 5. HD., 22.12.1986, 17737/17428 (Germeç, s. 166, 167). Benzer şekilde bir başka kararında da “Eklentilerin bağımsız bölümden ayrı olarak kiraya verilmesi söz konusu olamaz... Başka başka kimselere ait ve her birisi başka bir bağımsız bölümün ayrılmaz parçası niteliğindeki eklentilerin birleştirilip kullanılması düşünülemeyeceğinden, bu eklentileri birbirinden ayıran aradaki duvarın yıkılıp kaldırılması da mümkün olamaz.” ifadelerine yer vermiştir. Bkz. Y. 5. HD., 06.06.1977, 3980/4412 (Arcak, s. 190).

mesesinin de yine eşya hukuku ilkelerince ele alınması ve özellikle kira sözleşmesi gibi borçlandırıcı işlem mahiyetindeki hukuki ilişkiler açısından söz konusu hükmün düzeltici yorum bağlamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Şöyle ki; öncelikle KMK m. 6/IV hükmünde yer alan bağımsız bölümün kiralanması halinde eklentilerin de kiralanmış sayılacağına ilişkin düzenlemeyi, kira ilişkisinin özelliği de dikkate alınmak suretiyle eklentinin niteliğine bağlı olarak değerlendirmek gerekmektedir. Bu bağlamda, KMK m. 2/a hükmüne göre bağımsız bölüm dışında olup da doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan öyle bazı eklentiler bulunabilir ki, bunların niteliği zaten bağımsız bölümden ayrılmalarına imkan vermez veya bunlar bağımsız bölümden ayrı bir kullanma ya da yararlanmaya konu edilemez. Gerçekten, KMK m. 6/I hükmünde elektrik, havagazı veya su saati yuvaları gibi yerler ve bunların bağımsız bölümle bağlantısını sağlayan boru ya da kablo gibi iletim vasıtaları nitelik olarak da ekonomik olarak da bir bütünü ifade etmekte ve tam da KMK m. 6/I'in eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağı şeklindeki hükmü, bu gibi eklentiler bakımından işlevini yerine getiren bir özellik taşımaktadır.⁷³

Buna karşılık, somut olarak ifade ettiğimiz niteliksel ya da ekonomik bir bütünlüğe sahip bulunmayan, aksine kendisine arsa payı tahsisi yapılmadığı için bağımsız bölüm sayılmayan ancak tıpkı bir bağımsız bölüm gibi ayrı ve başlı başına kullanılma ya da yararlanılma özelliği bulunan eklentilerin durumu üzerinde ayrıca düşünülmesi gerekmektedir. Biz, KMK m. 6/I hükmünde belirtilen ancak sınırlı olarak sayılmamış kömürlük, su deposu, garaj ya da depo gibi fiili hâkimiyete elverişli, dolayısıyla da ayrı bir zilyetlik tesisinin mümkün olduğu eklentilerin, bütünleyici parçası sayıldıkları bağımsız bölümden ayrı olarak kişisel hak niteliğinde bir sözleşmesel ilişkiye konu edilebilmesinin mümkün olduğu görüşündeyiz. Dolayısıyla örneğin, bağımsız bölümünü kiralayan kat maliki, kendi kişisel ya da ticari ihtiyaçları için kömürlüğü, otoparkı veya depoyu kira sözleşmesinin kapsamı dışında tutabilmeli, bağımsız bölümü kiraladığı halde bu gibi eklentileri kira sözleşmesinin kapsamı dışına çıkarabilmelidir.⁷⁴ Ben-

⁷³ Ayrıca krş. Özmen, s. 38.

⁷⁴ Bu nitelikteki eklentilerin kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılması halinde

zer şekilde, örneğin bağımsız ısınma sistemi bulunduğu için kömürlüğe, otomobili olmadığı için garaja ya da depoya ihtiyacı olmayan bir kat maliki, bağımsız bölümünün eklentisi niteliğindeki bu gibi yerleri bağımsız bölümü dışında başlı başına kiraya verebilmelidir.⁷⁵

Vardığımız bu sonucun gerekçesi ise eklentinin hukuki niteliğine ve bu niteliğe bağlı olarak ortaya çıkan eşya hukuku ilkelerine dayanmaktadır. KMK m. 6/I hükmünde, eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılacağı ifade edilmiş, buna bağlı olarak da eşya hukuku ilkeleri ile paralel diğer bir düzenleme olan bağımsız bölümlerin başkasına devredilmesi ve kayıtlanması halinde bütünleyici parça niteliğindeki eklentilerin de devredilmiş ve kayıtlanmış (KMK m. 6/IV) sayılacağı belirtilmiştir. Her ne kadar aynı ifade “kiralınması halinde eklentilerin de kiralanmış sayılacağı” hükmünü içermekte ise de, kira ve benzeri kişisel hak tesis edici borç ilişkilerini, aksi kararlaştırılmadıkça bağımsız bölümün kiralanması halinde eklentinin de kiralanmış sayılacağı şeklinde düzeltici yoruma tabi tutmak gerekir. Zira vardığımız bu sonuç kira ilişkisinin niteliği düşünüldüğünde ne kadar isabetli ise, eşya hukukunun asıl şey-bütünleyici parça ilişkisine bağladığı sonuçlar karşısında bağımsız bölümün “devri ve kayıtlanması” halinde asla ulaşılamayacak bir sonuçtur.

Gerçekten, TMK m. 684/II’de tanımlanan bütünleyici parça, asıl şeyin temel unsuru olarak sayılmış, ilk fıkrada ise asıl şeye malik olanın bütünleyici parçaya da malik olacağı ifade edilerek eşya hukukunda hâkim belirlilik ilkesi gereği, bir bütünden oluşan asıl şeyin temel unsuru haline gelmiş bütünleyici parçaların ayrılarak bağımsız bir eşya niteliği kazanmadıkça, ayrı bir aynı hak konusu oluşturamayacağı ifade edilmiştir. Buna göre arsa payı verilen ve tapuda ayrı sayfaya kaydedilmeye taşınmaz mülkiyeti konusu haline gelen bir bağımsız bölüme KMK m. 6/I hükmünce kömürlüğün, garajın veya deponun özgülenmesi, bu yerleri o bağımsız bölümün bütünleyici parçası yapmakta ve belirlilik ilkesi gereği söz konusu eklentilerin aynı sonuçlar doğuracak hukuki kaderi, asıl şey olan bağımsız bölümün kaderine

ise, kiracının sonradan bunun geçersiz olduğunu ileri sürmesi ve kiralayana dava etmesi mümkün görülmemelidir. Bkz. Özmen, s. 41. Aksi yönde Arcaç, s. 183, 184; Karahasan, s. 64; Pulak, s. 87.

⁷⁵ Özmen, s. 40, 41.

tabi hale getirilmektedir. Bu nedenledir ki, bağımsız bölüm, satım, bağış veya mal değişim sözleşmesi gibi mülkiyeti devir borcu doğuran bir hukuki işlemle kat malikinin iradesiyle devredildiğinde ya da mahkeme kararı, cebri icra gibi herhangi bir tescilsiz iktisap nedenine dayalı olarak el değiştirdiğinde veya bağımsız bölüm, mülkiyeti devir dışında herhangi bir sınırlı aynı hak ile kayıtlı olduğunda, söz konusu tasarruf işlemleri kendiliğinden bağımsız bölümün eklentisinin de devri veya kayıtlanması sonucunu doğurmak zorundadır.⁷⁶ Sonuç olarak, bağımsız bölümün devri veya kayıtlanması halinde onun eklentileri bu devrin ya da kayıtlamanın dışında tutulamayacağı gibi, bağımsız bölüm haricinde sadece eklentinin devri veya kayıtlanması (mesela ipoteğe ya da herhangi bir irtifaka konu edilmesi) hem TMK m. 684/I, hem de onun kat mülkiyeti mevzuatındaki uzantısı niteliğindeki KMK m. 6/IV hükmü karşısında mümkün değildir.⁷⁷

Ancak, eşya hukukuna hâkim belirlilik ilkesi, kişisel hak doğurucu kira ve benzeri sözleşmeler bakımından geçerli değildir.⁷⁸ Gerçekten, bir şeyin bütünleyici parçaları, asıl şeyden ayrılarak bağımsız bir eşya vasfını kazanmadıkça ayrı bir aynı hak konusu teşkil etmedikleri halde, bunlar üzerinde asıl şeyden bağımsız bir şekilde zilyetlik tesisi mümkündür. Bu bağlamda, nasıl ki reklam amacıyla bir evin duvarının veya GSM operatörleri tarafından baz istasyonu için çatının, eşyanın ya da arsanın bir parçasının veya evin bir ya da bir kaç odasının kiralanması, hatta birden fazla eşyanın/ eşya birliğinin tek bir kira sözleşmesine konu edilmesi mümkündür,⁷⁹ aynen öyle de bağımsız bölüm dışında sadece eklentinin kiralanması ya da bağımsız bölüm kiralanırken eklentinin sözleşme kapsamı dışında tutulması da mümkün görülmeli ve bu hususun KMK m. 6/IV hükmüne aykırılık taşıdığı da ileri sürülememelidir.⁸⁰

⁷⁶ Özmen, s. 34 vd.

⁷⁷ Bu nedenle, eklentinin bağımsız bölümden ayrı olarak satışı, trampası, bağışı veya irtifak sözleşmelerine konu edilmesi halinde borçlandırıcı işlemin ifasının hukuki olarak imkânsız olması sonucunu doğuracak, bu ise sözleşmenin BK m. 27 hükmüne geçersiz olmasına neden olacaktır. Bu yönde bkz. Özmen, s. 38.

⁷⁸ Özmen, s. 38; İnceoğlu, Cilt I, s. 10.

⁷⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, Cilt I, s. 10; Gümüş, Kira, s. 33.

⁸⁰ Özmen, s. 41, 42; Aybay/Sanal, s. 42; Arpacı, Kat Mülkiyeti, s. 41; Germeç, s. 162.

SONUÇ

Tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve 634 sayılı KMK hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her biri kat mülkiyeti hukuku anlamında bağımsız bölüm niteliğindedir. İşte, bir binadaki ya da site-deki mesken ya da dükkânın kiralınması halinde, kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşme sadece bu iki taraf bakımından değil, diğer kat maliklerini ve bağımsız bölümlerden sınırlı aynı hak ya da herhangi bir kişisel hakla yararlanan kimselerin menfaatlerini de ilgilendiren bir ilişki meydana getirir. Kiracının bağımsız bölüm üzerindeki hakları esasen kiralayan ile aralarındaki hukuki ilişki çerçevesinde Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine tabidir. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu da bu ilişkiyi etkileyen oldukça önemli hükümler içermektedir.

Bu bağlamda örneğin, kat mülkiyeti terimi olarak bağımsız bölümlerin kiralınmasında genellikle karşılaşılan kira ilişkisi, "konut ve çatılı işyeri" kirası şeklinde olacak ise de, bazen tapuda ayrı sayfaya kayıtlı bir bağımsız bölüm de olsa, bir mesleğin icrası ve bir ekonomik faaliyetin yürütülmesi ile ilgili olmayan, örneğin ticari işletme çalışanlarının araçlarını park etme amaçlı kapalı otopark kiralaması gibi kira ilişkileri, çatılı işyeri kirası sayılmayacak, adi kira ilişkisi sonucunu doğurabilecektir. Buna karşılık, kat mülkiyetine konu yapı bünyesinde yer almakla birlikte ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olan, fakat bağımsız bölüm niteliği bulunmayan bir deponun ya da daire odalarından birinin kiralınmasında konut ve çatılı işyeri kira ilişkisi meydana gelebilecektir. Sonuç olarak, her türlü konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeye konu şey "bağımsız bölüm" olarak nitelendirilemeyeceği gibi, her "bağımsız bölüm" kira ilişkisi de konut ve çatılı işyeri kirası olarak değerlendirilemeyecektir.

Kat mülkiyetine konu olmayan bir yerin kiralınmasında, tarafların sözleşmenin içeriğini belirleme serbestisi yanında kiracının kullanım hakkı kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm kiralaları karşısında daha geniştir. Buna göre örneğin, kiraya verenin rızası bulunsa da kiracının bağımsız bölüm içinde ya da dışında her türlü değişikliğe gitmesi ya da kütükte mesken olarak kayıtlı bir yerin işyeri olarak kiralınması

veya işyeri niteliğindeki bir bağımsız bölümün mesken olarak kiralanması mümkün değildir. Yine, kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça, kütükte mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölüm, mesela kahvehane, pastane, lokanta veya dükkân gibi KMK m. 24/II'de belirtilen bir işyeri kirasına konu edilemez; kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümün hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müessese olarak kiralanması ise kesin olarak yasaktır (KMK m. 24/I).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6/IV hükmünde bağımsız bölüm üzerindeki bir takım hukuki işlemlerin ortak yerleri ve eklentileri de etkileyeceği düzenleme konusu yapılmıştır. Söz konusu hükme göre, "Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler ve eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur". Şu halde, bir bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda kiracının yararlanma hakkı, asansör, havuz, bahçe, otopark, kömürlük gibi ortak yer ve tesisler yanında bağımsız bölüme özgülenererek onun eklentisi haline gelmiş garaj, depo, kömürlük gibi yerleri de kapsayacak, kiraya veren TBK m. 301 anlamında teslim borcunu, ancak bu gibi yerlerde yararlanmayı sağlayacak anahtar ve benzeri vasıtaları da kiracıya teslim ederek gereği gibi ifa etmiş sayılacaktır.

KMK m. 6/IV hükmünde yer alan bağımsız bölümün kiralanması halinde ortak yerlerin de kiralanmış sayılacağına ilişkin düzenlemeyi, kira ilişkisinin özelliği de dikkate alınmak suretiyle ortak yer ve tesislerin niteliğine bağlı olarak değerlendirdiğimizde, genel giriş kapısı, antre, merdiven, asansör, sahanlık, koridor gibi ortak yerler kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılarak kiracının kullanma ve yararlanma hakkı ortadan kaldırılamaz veya sınırlandırılmaz. Ancak, somut olay çerçevesinde kira ilişkisinin niteliğine aykırı düşmemek koşulu ile bağımsız bölümden yararlanma unsurunu tamamlama bakımından zorunluluk arz etmeyen bazı ortak yer ve tesislerin kapsam dışı tutulabileceği kabul edilmeli, örneğin kat mülkiyetine konu olan ve tamamı aynı kişiye ait bir aile apartmanındaki bağımsız bölümlerden birinin kiralanmasında, kiracının tapu kütüğünde ortak yer olarak tahsisli arka bahçeyi, genel çamaşılık veya kurutma yerini, havuz ve benzeri yerleri kullanmayacağına kira sözleşmesine konulacak bir

hükümle kararlaştırılması mümkün görülmelidir. Benzer şekilde, kira ilişkisinin niteliğine aykırı düşmeyen ve bağımsız bölümden yararlanma unsurunu tamamlama bakımından zorunluluk arz etmeyen bazı ortak yer ve tesislerden yararlanmanın yönetim planı ile kapsam dışı tutulabilmesi, sınırlandırılabilmesi veya başka ek yükümlülükler tabi kılınabilmesi de mümkündür.

KMK m. 6/I hükmünde belirtilen ancak sınırlı olarak sayılmamış kömürlük, su deposu, garaj ya da depo gibi fiili hâkimiyete elverişli, dolayısıyla da ayrı bir zilyetlik tesisinin mümkün olduğu eklentiler ise bütünüyle parçası sayıldıkları bağımsız bölümden ayrı olarak kişisel hak niteliğinde bir borç ilişkisine konu edilebilmelidir. Bu bağlamda örneğin, bağımsız bölümünü kiralayan kat maliki, kendi kişisel ya da ticari ihtiyaçları için kömürlüğü, otoparkı veya depoyu kira sözleşmesinin kapsamı dışında tutabilmeli, bağımsız bölümü kiraladığı halde bu gibi eklentileri kira sözleşmesinin dışına çıkarabilmelidir. Benzer şekilde, örneğin bağımsız ısınma sistemi bulunduğu için kömürlüğe, otomobili olmadığı için garaja ya da depoya ihtiyacı olmayan bir kat maliki, bağımsız bölümünün eklentisi niteliğindeki bu gibi yerleri bağımsız bölümü kiralamaksızın başlı başına kiraya verebilmelidir.

Kaynakça

- Arcak Ali, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara 1983.
- Arpacı Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim).
- Arpacı Abdülkadir, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu Devremülk Sistemi, İstanbul 1987 (Kat Mülkiyeti).
- Aybay Aydın/Sanal Nezih, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1985.
- Aydoğdu Murat/Kahveci Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Ankara 2017.
- Ayyıldız Güneş, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 80, 2006/2.
- Baktır Selma, "Bağımsız Bölüm İlavesi", *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl: 57, Ocak 1992.
- Çabri Sezer, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara 2013.
- Daylık Kadir, Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim Planı, İstanbul 2007.
- Erel Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.

- Esmer Galip, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Ankara 1998.
- Germeç Mahir Ersin, *Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı*, Ankara 2015.
- Gökmar Hikmet, *Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu*, Ankara 1996.
- Gökyayla Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt II, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi* 2013, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013.
- Gümüş M. Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2012 (Kira).
- Gümüş M. Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt I, İstanbul 2013 (Borçlar).
- Hatemi Hüseyin/Serozan Rona/Arpacı Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991.
- İnceoğlu Murat, *Kira Hukuku*, Cilt 1, İstanbul 2014 (Cilt I).
- İnceoğlu Murat, *Kira Hukuku*, Cilt 2, İstanbul 2014 (Cilt II).
- Karahacıoğlu A. Haydar, *Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 2006.
- Karahasan M. Reşit, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, C.1, İstanbul 2008.
- Meier-Hayoz Arthur, *Berner Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung das Eigentum, 1. Teilband: Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Artikel 641-654 ZGB*, Bern 1981.
- Odyakmaz Nevzat A., *Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları*, Ankara 1975.
- Oğuzman Kemal, "Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi", *İÜHFM*, 1960/1-4, c. XXV (Tasarı Tenkidi).
- Oğuzman Kemal, "Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar", Halil Aslanlı'nın Anısına Armağan, İstanbul 1978 (Eşyaya Bağlı Haklar).
- Oğuzman M. Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir Saibe, *Eşya Hukuku*, İstanbul 2017.
- Özmen E. Saba, "Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği", *Adalet Dergisi*, Yıl: 81, Temmuz-Ağustos 1990, S. 4.
- Özmen E. Saba/Hamamcıoğlu Gülşah Vardar, *Kat İrtifakı*, Ankara 2015.
- Özmen E. Saba/Erden Hafize, "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Eklenmesi", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 74, 2000/10-11-12.
- Özmen E. Saba/Kır Hafize, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, İstanbul 2010.
- Pulak Murat, *Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara 2016.
- Resioğlu Safa, *Uygulamada Kat Mülkiyeti*, Ankara 1976 (Uygulamada Kat Mülkiyeti).
- Rey Heinz, *Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts*, Band I, 2. Aufl., Bern 2000.

Schneider Benno, Das Schweizerische Miteigentumsrecht, Bern 1973.

Şengül Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011.

Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, İstanbul 2008.

Tekinay S. Sulhi, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1991.

Tekinay S. Sulhi/Akman Sermet/Burcuoğlu Haluk/Altın Atilla, Eşya Hukuku I, İstanbul 1989.

Ünal Mehmet/Başpınar Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2017.

Yavuz Cevdet/Acar Faruk/Özen Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2016.

Zevkliler Aydın/Gökyayla K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017.