

# <sup>4f</sup> BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KULLANIM BİÇİMİNE GETİRİLEN YASAKLAR

(PROHIBITIONS INTRODUCED FOR THE USAGE MANNER OF  
INDEPENDENT SECTIONS)

Arş. Gör. Büşra TIRYAKI\* \*\*

## ÖZ

Mülkiyet hakkının tanıdığı yetkiler, sınırsız değildir. Başkalarının haklarına zarar verdiği ölçüde sınırlandırılmaktadır. Kat mülkiyetine tâbi bir taşınmazda oturmak da sahibine birtakım borçlar yüklemektedir. Bu kapsamda diğer kat maliklerinin hakları gözetilerek bazı kullanım biçimleri yasaklanmış, bazılarında sınırlandırma getirilmiştir. Açık bir düzenleme yapılmayan nitelik değişikliklerinin ise serbest olup olmadığı tartışmalara sebep olmuştur. Bu çalışmada, bağımsız bölümlerin özgülenme amacına aykırı kullanımının sınırları, yapılan düzenlemelerdeki boşluklar, ifade hataları, doktrin ve Yargıtay kararları ekseninde irdelenmiştir. Bunun yanında kanuni düzenlemeye aykırılığın kat malikleri ve bağımsız bölümde oturan diğer kişiler açısından sonuçları, diğer borca aykırılıklardan farkları dikkate alınarak incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kat Mülkiyeti, Kat Maliklerinin Borçları, Özgülenme Amacını Değiştirme, Mesken, İş yeri, Kiracının Tahliyesi

## ABSTRACT

*The authorizations provided by the right of ownership are not unlimited. They are being limited at the extent they prejudice the rights of the others. Residing at a real estate subject to property ownership also imposes some liabilities on the owner. Within this scope, some usage manners have been prohibited, and some have been limited by observing the rights of other flat owners. And the issue of whether the amendment of qualification, for which no clear regulation had been made, is unrestricted or not has caused discussions. In this study, the limits of the independent sections' usage against their intended allocation, the gaps in the regulations made, and faults of expressions were scrutinized on the axis of doctrine, and Supreme Court's decrees. In addition, the consequences of contrariety to legal regulation in terms of flat owners and other individuals residing at the independent section were scrutinized considering their differences from other contrarities to liabilities.*

**Keywords:** Property Ownership, Liabilities of Flat Owners, Amending the Purpose of Allocation, Residence, Workplace, Eviction of the Tenant

\*\*\*

---

<sup>4f</sup> Eserin Dergimize geliş tarihi: 31.01.2021. İlk hakem raporu tarihi: 08.02.2021. İkinci hakem raporu tarihi: 10.02.2021. Onaylanma tarihi: 08.03.2021

\* Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

\*\* Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-9773-4195.

**Eser Atf Şekli:** Büşra Tiryaki, "Bağımsız Bölümlerin Kullanım Biçimine Getirilen Yasaklar", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.1215-1246.

## GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi veren bir aynı hakktır. Malikler, mülkiyeti dahilindeki eşyaları nasıl kullanacaklarını, onlardan nasıl yararlanacaklarını belirleme ve bu eşyalar üzerinde diledikleri gibi tasarruf etme yetkisine sahiptirler. Kat mülkiyeti sisteminde ise, komşuluk ilişkisinin daha yoğun olması, ilişkinin düzen içerisinde yürütülmesinin sağlanması gibi sebeplerle, kat maliklerinin, bağımsız bölümlerinden yararlanma tarzını belirleme yetkisine kısıtlama getirilmiştir. Kat malikleri, bağımsız bölümlerini, özgüledikleri amaca uygun kullanmakla sınırlandırılmıştır.

Kat mülkiyeti kurulurken, KMK m. 12/1/a hükmü uyarınca, tapu müdürlüğüne verilmesi gereken belgelerden olan mimari projede, bağımsız bölümlerin özgülendiği amacın gösterilmesi zorunludur. Kat malikleri, mimari projeyi tapuya vermeden önce, bağımsız bölümlerinin kullanım biçimini belirlemekte özgürdür. Bu belirlemenin kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmesiyle bağımsız bölümü ve eklentilerini özgülediği amaca uygun kullanma yükümlülüğü doğar. Bu kapsamda, KMK m. 24'teki düzenleme ihdas edilmiştir. Bu düzenlemeyle, bağımsız bölümlerin tapuda kayıtlı niteliklerine bağlı olarak bir kısım kullanım biçimleri kesin olarak yasaklanmışken, bir kısmı için kat maliklerinin oy birliği ile karar vermesi şart kılınmıştır.

Bütün bağımsız bölümlerin malikinin aynı kişi olduğu kat mülkiyetine tâbi yapılar açısından, bu kısıtlamanın manasız olduğu düşünülebilir. Ancak bağımsız bölümler, daha sonra üçüncü kişilere devredilebilir ya da kiracı, oturma hakkı sahibi gibi kişilerin kullanımına bırakılabilir. Bir bağımsız bölümün özgülenme amacına aykırı kullanılması, bu kişileri de etkileyeceğinden, tek malikli yapılarda da bu madde hükümlerinin uygulanması gerekir.

## I. KESİN OLARAK YASAKLANAN KULLANIM BİÇİMLERİ

### A. Kanuni Düzenleme

Kat mülkiyeti ilişkisinin özellikli niteliği, kanun koyucuyu, ilişkiye daha çok müdahale eden düzenlemeler yapmaya sevk etmiştir. Kat mülkiyeti ilişkisinde bağımsız bölümlerin birbirine yakınlığı ve dolayısıyla maliklerin yapılacak bir değişiklikten etkilenme olasılığının daha yüksek olması göz önünde bulundurularak, kat mülkiyetine tâbi taşınmazı hastane, klinik gibi müesseselere dönüştürme yetkisi, maliklerine bırakılmamıştır.

KMK m. 24/1'de, kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş ya da ticaret yeri olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı<sup>1</sup> olarak kullanılmayacağı düzenlenmiştir. Maddede “gibi” sözcüğü kullanılarak, bu kurumlara benzer nitelikteki yerlerin açılması da yasaklanmıştır. Hükümde sayılan yerlerden yola çıkarak, anataşınmazın, diğer bağımsız bölümlerinde yaşayanların sağlık ve can güvenliğini tehlikeye sokacak nitelikteki işlerin yasaklandığı söylenebilir<sup>2</sup>. Zira bu türdeki müesseseler,

<sup>1</sup> “...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında, ecza laboratuvarı gibi sair laboratuvar çalışmaları da yasak kapsamında mütalaa edilmekte... Buna göre, hastalardan alınan materyallerin laboratuvarda birtakım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez...” Yarg. HGK E. 2004/18-476 K. 2004/561 T. 20.10.2004; “...Dava konusu yer, muayenehane olarak kullanılması yanında, işyeri niteliğindeki tıbbi tahliller laboratuvarı olarak da kullanıldığına göre, muayenehane kavramının genişletilip, hakim faaliyetin laboratuvar tahlilleri olduğu doğru anlaşılın bakteri-yoloji laboratuvarının da bu kavram içinde mütalaa edilerek davanın reddi doğru görülmüştür...” Yarg. HGK E. 2000/18-918 K. 2000/934 T. 31.5.2000, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>2</sup> **Ali Arcak**, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında: Kat Mülkiyeti, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1988, s. 673; **Ali Arcak / Celal Erdoğan**, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Ankara, Halkevleri Basımevi, 1976, s. 391; **Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 7. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2017, s. 535.

her türlü hastalık taşıyan kişilerin sürekli ve kalabalık şekilde bulunduğu, girip çıktığı ya da bu kişilere ilaç üreten veya depolayan yerlerdir. Kanun koyucu da yaptığı düzenlemeyle, bu yerlerin çevresinde ikamet edenlerin sağlığını korumayı amaçlamıştır<sup>3</sup>. Kat maliklerinin menfaatlerini korumayı amaçlayan bu hüküm, emredici niteliktedir<sup>4</sup>. Hükümde, konulan yasağa aykırı olarak yapılan sözleşmelerin geçersiz olacağı belirtilmiştir. Her ne kadar hükmün lafzında sözleşme ifadesi kullanılmış olsa da, kat maliklerinin anlaşması kastedildiğinden, sözleşme dışında yönetim planına hüküm koyma, karar alma gibi tasarruflar da, kanun koyucunun iradesine karşı olursa, aynı düzenleme uygulanacaktır<sup>5</sup>. Bir kat malikinin, kendi bağımsız bölümünün kullanımını değiştiren sözleşmeler yapması yasak olduğu gibi, bu husus, kat malikleri kurulunun oy birliği kararı ile bile yapılacak bir iş olarak görülmemiştir. Şayet böyle bir sözleşme yapılır ya da karar alınır, emredici hükme aykırı olacağından butlan yaptırımına tâbi olacaktır.

Kanunda yasaklanan tipte büyük ve orta ölçekli sağlık müesseselerinin kurulabilmesi, yalnızca kat mülkiyetinin kurulduğu aşamada, tapuya, sağlık müessesesi olduğunun kaydedilmesi hâlinde mümkündür<sup>6</sup>. Tapuya, sağlık müessesesi dışında bir nitelikte kaydedilmiş bir yerin, sonradan bu niteliğe dönüştürülmesine hiçbir surette izin verilmemektedir. Meskenlerin, iş yerlerine çevrilmesi için oy birliği aranırken<sup>7</sup>, burada oy birliği ile kararın dahi yasaklanmasının nedeni, sağlık müesseselerinin iş veya ticaret yerlerinden daha rahatsız edici nitelikte olmasıdır. Gerçekten de mesken nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan bir yapıda, bir bağımsız bölümün dahi sağlık kuruluşuna dönüştürülmesi güdültüyü artıracak, girip çıkan kişilerin yapının ortak yerlerini kullanmaları, diğer bağımsız bölümlerde yaşayanların sağlığına yönelik ciddi bir tehdit oluşturacaktır. Örneğin, küçük bir çocuk, bahçede bulunduğu bir tıbbi atıkla oynadığında, mikrop kaparak kendisinin ve ailesinin sağlığını tehlikeye atacaktır. Yaşlı bir kat maliki, asansörde hasta birisiyle temas ettiğinde, kendisinin de hastalığa yakalanma ihtimali çok yüksektir. Özellikle, salgın dönemlerinde, bu durum, daha fazla önem taşımaktadır.

### B. Sağlık Müessesesi Olarak Kayıtlı Yerin Niteliğinin Değiştirilmesi

Tapuya, maddede belirtilen kapsamdaki sağlık kuruluşlarından biri olarak kaydedilen yer, daha sonra başka bir tür sağlık kuruluşuna devredilebilir. Bu kuruluşların açılmasına ilişkin mevzuat hükümleri saklı kalmak üzere<sup>8</sup>, örneğin, tapuda poliklinik olarak tescil edilen yerin, hastane olarak kullanılmasına bir engel yoktur.

Sağlık müessesesi olarak kayıtlı bir yerin, mesken ya da iş yerine dönüştürülmesi, madde kapsamında kesin yasaklanan hâllerden değildir. Ancak kat mülkiyeti, bağımsız ve

<sup>3</sup> Germeç, s. 535-536.

<sup>4</sup> Abdülkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, Bedir Yayınevi, 1984, s. 162; Şeref Ertaş, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015, s. 377; Arcak, s. 673.

<sup>5</sup> Meskenini kliniğe dönüştürmek isteyen kat maliki, kat malikleri kurulunun olumsuz kararına karşı hâkimin müdahalesini de isteyemez. Abdülkadir Arpacı, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Apartman Yaşamının Sorunları, İstanbul, Temel Yayınları, 1994, s. 148.

<sup>6</sup> Abdülkadir Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması: Doğalgaz ve Devre Mülk, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 93; Ertaş, s. 377; Hasan Özkan, İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1975, s. 54; Şerafettin Gökalp, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2016, s. 97; Bütün bağımsız bölümlerin sağlık müessesesi olarak kullanıldığı yapılarda, bu fıkradaki yasaklamanın uygulanmasının maddenin amacını aştığı görüşü için bkz. Ertaş, s. 377.

<sup>7</sup> Bkz. Bölüm II. A.

<sup>8</sup> İlgili mevzuat sağlık hizmeti veren kurumların mahiyetlerine uygun binalarda kurulacağını düzenleyen bazı sağlık kuruluşlarının müstakil binalarda kurulmasını şart koşmuştur. Bkz. Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmelik (bkz. RG 15.2.2008 - 26788).

paylı mülkiyetin bir arada olduğu, temeli paylı mülkiyete dayanan özel bir mülkiyet türüdür. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hüküm olmayan hâllere, Türk Medeni Kanunu'ndaki paylı mülkiyet esasları ile çözüm getirilebilir (KMK m. 9). Bu esaslara göre, paylı mülkiyete tâbi taşınmazın özgülleme amacının değiştirilmesi, olağanüstü iş sayılarak, maliklerin oy birliği ile alacağı karara bağlanmıştır. Böyle bir dönüşümün de özgülleme amacında değişiklik meydana getirdiği söylenerek, TMK m. 692 hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle, oy birliği hâlinde verilecek karara tâbi olacağı ileri sürülebilir. Bu düşünce, kesin yasaklanan hâller dışında, özgülleme amacındaki her tür değişikliğin kat maliklerinin oy birliğine tâbi olduğu sonucuna götürür. Hükmün amacını dikkate almayan bu yorum, kat maliklerini olumlu yönde etkileyecek bir değişikliği de zorlaştıracaktır.

Akla gelebilecek bir diğer düşünce de, hakkında düzenleme yapılmayan nitelik değişikliklerinin serbest olduğudur. Zira KMK m. 24'te "Yasak İşler" başlığı altında yasaklama ve sınırlandırma getirilen işler düzenlenmiştir. Hükmün zıt anlamından hareketle, diğer işlerin serbest bırakıldığı kabul edilmelidir. Bu bakış da, her zaman kat maliklerinin yararına olmayabilir. Dürüstlük kuralı sınırlaması devrede olsa da, bu tür değişiklikler, kat maliklerine etkileri değerlendirilmeden tamamen serbest bırakılmamalıdır.

Kat maliklerinin menfaatini esas alan düşünce tarzını benimsersek, mesken veya iş yeri olarak kullanım, sağlık müessesesi olarak kullanıma göre kat maliklerini daha az rahatsız edecektir. Kanunda da buna yönelik sınırlandırma olmadığından, kurul kararı gerekmeden kat maliki, kendi bağımsız bölümünü, mesken ya da iş yeri olarak kullanabileceği<sup>9</sup> gibi, yapacağı kira sözleşmesiyle kiracısına da kullanılabılır. Yeri geldiğinde açıklayacağımız üzere<sup>10</sup>, kanunda sayılmayan diğer nitelik değişiklikleri bakımından da, mutlak bir şekilde serbesttir ya da oy birliği şartına bağlıdır demek yerine, ilgili değişikliğin özellikleri düşünülerek sonuca varılması kanaatindeyiz.

### C. Muayenehanelerin Durumu

KMK m. 24/1'de, tapuda iş ve ticaret yeri ya da mesken olarak görünen yerlerin hastane, dispensar, klinik gibi sağlık müesseselerine çevrilmesinin tamamen yasaklandığı ifade edildikten sonra, muayenehanelerin yasaklanan sağlık müesseselerinin dışında tutulduğu hükmüne bağlanmıştır. Ancak aynı maddenin ikinci fıkrasında, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin iş ve ticaret yerlerine dönüştürülmesi için oy birliği ile karar alınmasının zorunlu olduğu düzenlenmiş ve örnek kabilinden sıralanan yerler arasında muayenehaneler sayılmamıştır. Tüm bunlar, mesken nitelikli bağımsız bölümlerin muayenehane olarak kullanılması için, kat maliklerinin oy birliği ile kararının gerekli olup olmadığı hususunda tartışmalara yol açmıştır.

*Arcak*'a göre<sup>11</sup>, muayenehaneler, birinci fıkradaki yasaklamadan ayrı tutulmuş, ikinci fıkra kapsamına da alınmamıştır. Bu sebeple, mesken olarak kayıtlı bağımsız bölüm, kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmadan, muayenehane olarak kullanılabilir.

Yargıtay'a göre de, kat maliklerinin oy birliği ile alacağı karara gerek olmadan, meskenlerde, muayenehane açılabilir; muayenehaneler, KMK m. 24/2'de sayılan iş yerleri kapsamına girmemektedir<sup>12</sup>. Fakat kat maliklerinin, yönetim planına koyacakları, meskenle-

<sup>9</sup> *Özkan*, s. 54.

<sup>10</sup> Bkz. II. B., II. E. bölümlerinde yapılan açıklamalar.

<sup>11</sup> *Arcak*, s. 674.

<sup>12</sup> "...Daha işlek daha sürekli ve kalabalık kimselerle uğraşı durumunda bulunan doktor muayenehaneleri için bile meskenlerin kullanılmasında bir sakınca görülmediği anlaşıldığından..." Yarg. HGK E. 1970/519 K. 853 T. 10.11.1973; "...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinin ilk fıkrasında, tapu

rin özgülenme amacı dışında kullanılmasını ya da muayenehane olarak kullanımını yasaklayan bir hükümle, o bağımsız bölümden, muayenehane olarak yararlanılması engellenebilir<sup>13</sup>.

*Arpacı*'ya göre<sup>14</sup>, meskenlerin, muayenehane olarak kullanılabilmesi için, kat maliklerinin oy birliği ile anlaşması gerekir. Zira, KMK m. 24/1'de "*kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür*" denilmesinin akabinde, "*dispanser, klinik, poliklinik, niteliğinde olmayan (olmayan) muayenehaneler bu hükmün kapsamı dışındadır.*" ibaresinin tercih edilmesi, iki ifadenin birbiriyile bağlantılı olduğunu göstermektedir. Bu ifadelerle, mesken nitelikli bağımsız bölümlerin, muayenehane olarak kullanılmasının, ancak kat maliklerinin yapacakları bir sözleşme ile mümkün olduğu anlatılmak istenmiştir. Kanun metnini bu şekilde anılanın faydaları mevcuttur. Aksi hâlde hastaların, muayenehaneye sürekli girip çıkmalarının, binanın, mesken niteliğini ve komşu bağımsız bölümlerde yaşayanların huzurunu bozacağı açıktır.

*Reisoğlu*'na göre<sup>15</sup>, KMK m. 24/1'de, muayenehanelerin kapsam dışında bırakılması, mesken ve iş yerlerinde muayenehane açılabileceği anlamı taşımaktadır. Fakat daha ileri

*kütüğünde iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur...*" Yarg. 18. HD E. 2010/10141 K. 2010/12812 T. 11.10.2010; "...Mesken nitelikte bağımsız bölümlerin belli meslek mensuplarının münferit çalışmalarıyla bu mesleklerini icra ettiği; doktor muayenehanesi, avukat yazıhanesi, mühendis çizim bürosu gibi işlerde kullanılmasının kat malikleri kurulunun oybirliği ile verilmiş bir karar olmadan da mümkün olabileceği kabul edilmekte..." Yarg. 18. HD E. 2002/10502 K. 2002/10286 T. 24.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>13</sup> "...Yönetim planında yasaklayan özel bir hüküm bulunmaması koşuluyla tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasında yasal bir sakınca bulunmamakta ise de; somut olayda yönetim planının 2. maddesi ile dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kurala bağlanmış olmasına göre davanın kabulü ile..." Yarg. HGK E. 2003/18-411 K. 2003/417 T. 11.6.2003; "...kat mülkiyetli anataşınmazın dava konusu bağımsız bölümünün tapuda daire (mesken) olarak gösterildiği, yine yönetim planının 4. maddesinde dairelerin münhasıran mesken olarak kullanılacağı belirtilmiştir. Dava konusu mesken olan bağımsız bölümün dış hekim muayenehanesi olarak kullanılması yönünde kat malikleri kurulunca alınmış bir karar olmadığı gibi yukarıda anılan yönetim planının 4. maddesindeki açık hüküm karşısında mahkemece davanın kabulü..." Yarg. 18. HD E. 2012/4229 K. 2012/5722 T. 17.5.2012; Aynı yönde "...ana gayrimenkulde davalının birinci katta bulunan mesken niteliğindeki bağımsız bölümünü psikiyatri muayenehanesi olarak kullandığını, yönetim planının buna izin vermediğini, bu sebeple davalının bu yeri olduğu şekilde kullanmasına son verilmesini istemişlerdir...KMK 28.madde gereğince yönetim planının bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğu, tüm kat maliklerinin buna uyması gerektiği ana gayrimenkulün yönetim planının 8.maddesinde "tapuda mesken olarak kayıtlı dairelerin iş yeri, büro, ticarethane, yazıhane, muayenehane olarak kullanılmayacağı ve kullandırılmayacağı" yazıldığı, kat maliklerinin bu şekilde bir yönetim planı hazırlamalarının yasaya aykırı olmadığı anlaşılmıştır..." İstanbul BAM 35. HD E. 2017/1191 K. 2017/1196 T. 5.7.2017, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Aynı yönde **Selahattin Sulhi Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II), İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, s. 83; **İlknur Arslan / Mustafa Kırmızı**, Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012, s. 407.

<sup>14</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 158; **Arpacı**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 94.

<sup>15</sup> **Safa Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, Güneş Matbaacılık, 1976, s. 75; Aynı yönde **M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 650, N. 2217; Aynı yönde olmakla birlikte muayenehanelerin KMK m. 24/1 kapsamında olmadığı; ancak KMK m. 24/2 kapsamında iş yeri niteliğindeki yerler arasında sayılması ve böylece oy birliği aranmasının daha isabetli

gidilerek, kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacağı karardan istisna tutulduğu söylene-  
mez. Zira, kanun koyucu, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin özgülenme  
amacı ile bağdaşmayacak şekilde kullanılmasını, kat maliklerinin oy birliği ile vereceği  
karara bağlamıştır.

KMK m. 24/1, üç cümleden oluşmaktadır. Kanımızca, fıkranın ikinci cümlesi, birin-  
ci cümledeki yasağın etkisini kuvvetlendirmek, kesin olarak yasaklandığını bildirmek için  
yazılmıştır. Üçüncü cümle de kendinden önceki cümlelerde getirilen yasaklamanın istisnası  
niteliğindedir. Bu düzenlemelerden, meskenlerde, sağlık müessesesi kurulmasına ilişkin  
sözleşmelerin hükümsüz olacağı; ama muayenehane kurulmasına ilişkin bir sözleşme yapı-  
labileceği anlamı çıkar.

KMK m. 24/2 hükmü ile de, meskenlerin iş yerlerine dönüştürülmesi, kat malikleri-  
nin oy birliği ile alacağı karara bağlanmıştır<sup>16</sup>. Zira iş yeri olarak kullanım, mesken olarak  
kullanıma göre daha rahatsız edicidir. Kanaatimizce, ilk fıkra, ikinci fıkradan ayrı değeren-  
dirilemez. Madde bir bütün hâlinde incelenmelidir. İkinci fıkrayla getirilen kısıtlamadaki  
amaç, muayenehaneler için de mevcuttur. Muayenehanenin, niteliği itibarıyla iş yerinden  
farklı bir yer olmaması, ikinci fıkra da muayenehaneleri kapsam dışı bırakan açık bir  
düzenlemenin bulunmaması olguları bir arada düşünüldüğünde, oy birliği ile karar sınırla-  
masına tâbi olduğu anlaşılacaktır<sup>17</sup>. Özellikle, tek girişi olan apartmanlarda, üst kattaki  
dairelerden birinin, konut olarak kullanılan niteliğinin, muayenehaneye çevrilmesi ile mua-  
yenehaneye gelenlerin aynı girişi, aynı merdivenleri kullanmak zorunda kalmaları, diğer  
apartman sakinlerinin sağlığını ve huzurunu olumsuz etkileyecektir. Onların fikri sorulma-  
dan, kat malikinin kendi iradesiyle, dairesinin özgülenme amacını muayenehane olarak  
değiştirmesi kabul edilemez. KMK m. 24/2'nin açık düzenlemesi karşısında, kat malikleri-  
nin toplantı yapmadan, tamamının katılımıyla, çok taraflı bir sözleşme yapmaları da yeterli  
olmayacaktır<sup>18</sup>. Sonuç olarak, kat maliki, kat maliklerinin kurul olarak toplanarak oy birliği  
ile karar alması kaydıyla, mesken nitelikli bağımsız bölümünde, muayenehane açabilir,  
buna yönelik sözleşme yapabilir.

Kat maliklerinin, bağımsız bölümlerini, başlangıçta özgüledikleri amaca uygun kul-  
lanma borcu vardır. Mesken nitelikli bağımsız bölüm, muayenehane olarak kullanıldığında,  
özgülenme amacında değişiklik meydana geleceği açıktır. Bizce, KMK m. 24/2 hükmü  
varken böyle bir değişiklik, oy birliği şartından muaf tutulamaz. Yargıtay'ın, hiçbir şarta  
bağlı olmadan, meskenlerde, muayenehane açılabilceğini kabul ederek<sup>19</sup>, kanunda yazma-  
yan bir istisnayı, içtihat yolu ile getirmesi uygun olmamıştır.

#### D. Faaliyetin Niteliği

Önem atfedilmesi gereken bir diğer konu, meskende, yürütülecek faaliyetin açılması  
tamamen yasaklanan müesseselerden birine mi yoksa muayenehaneye mi özgü olduğunun

olacağı hakkında bkz. **A. Lale Sirmen**, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s. 503-504; Birinci fıkra da yer alan istisnanın ikinci fıkra da uygulanmasının kanunun lafzı ve ama-  
cına aykırı olacağı şeklindeki gerekçe için bkz. **Germeç**, s. 539.

<sup>16</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm II.

<sup>17</sup> KMK m. 24/2'de kat maliklerinin kurul hâlinde toplanarak oy birliği ile karar almasının, şekil şartını  
sağlayacağı öngörülmüştür. Bu konudaki açıklamalar için bkz. Bölüm II. C. 1.

<sup>18</sup> Çok taraflı sözleşmeler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hü-  
kümleler, 24. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s. 173 vd.

<sup>19</sup> Bkz. dn. 12'de yer alan kararlar.

ayırt edilmesidir<sup>20</sup>. Zira, birinci fıkra kapsamındaki sağlık müesseselerinin açılması kesinlikle yasaktır. KMK m. 24/1’de yasaklanan iş; muayene ile birlikte tedavinin de yapıldığı, birden çok doktorun çalıştığı ve birden fazla uzmanlık alanını kapsayabilecek bir faaliyet-tir<sup>21</sup>. Yargıtay uygulamasında, muayenehane; tıp ve diş hekimlerinin hekimlik faaliyeti kapsamında, ticari amaç gütmeyen, münferit ve emeğe dayalı olarak yürüttüğü muayene etme, reçete yazma ve küçük çapta tedavi işlemlerinin görüldüğü yerdir<sup>22</sup>. Hayvanların muayene edildiği veteriner hekim muayenehaneleri<sup>23</sup>, diş protez laboratuvarları<sup>24</sup> bu kriter-

<sup>20</sup> “...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinin ilk fıkrasında, tapu kütüğünde iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmış ve dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu yasak kapsamı dışında tutulmuştur...Özellikle radyoloji uzmanının raporunda belirttiği görüşler de dikkate alınarak, anataşınmazın sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümdeki faaliyetlerin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, sözü edilen yerdeki tıbbi cihazlar kullanılmak suretiyle yapılan işlerin muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde konu ile yakından ilgili kurumların görüşlerine de başvurulmak suretiyle alınacak cevapların incelenmesi sonucu oluşacak uzman bilirkişi kanaati doğrultusunda düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması gerektiğinden, davacı tarafın ileri sürdüğü iddiaların doğruluğunun araştırılması bakımından ayrıca fizik ve çevre mühendisinin görüşleri de alındıktan sonra, öncelikle bu yerde yürütülen faaliyetin klinik, poliklinik, laboratuvar veya muayenehane olarak kabulünün mümkün olup olmadığı, cihazların bina statüsüne olumsuz etkisi bulunup bulunmadığı araştırılarak...” Yarg. 18. HD E. 2010/10141 K. 2010/12812 T. 11.10.2010; “...Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarında, sağlığa yönelik işler için kullanılan bağımsız bölümlerdeki bu faaliyetin dispanser, klinik ve poliklinik niteliğinde olup olmadığı, muayene faaliyeti niteliği taşıyıp taşımadığı ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uzman bilirkişilere incelettilererek bu konunun düzenlenecek raporla açıklığa kavuşturulması aramaktadır...” Yarg. 18. HD E. 2003/2472 K. 2003/3083 T. 15.4.2003, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>21</sup> **Germeç**, s. 539; **Gökalp**, s. 97.

<sup>22</sup> “...yasak kapsamı dışında kalan ve muayenehanede yapılabilecek işin ise doğrudan hasta üzerinde elle veya aletlerle yapılan sağlık kontrolünü ve operasyon sayılamayacak müdahaleleri içerir nitelikte olması aramaktadır...” Yarg. HGK E. 2004/18-476 K. 2004/561 T. 20.10.2004; “...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre şirketlerin gerek merkezleri ve gerekse irtibat büroları da dahil faaliyet gösterdikleri tüm yerler, ticari işletmenin uzantısında bir işyeri niteliğinde olup doktor muayenehanesi gibi kabulü söz konusu olamaz...Davalı şirketin dava konusu yerle irtibatının kesildiğinin tespiti halinde ise ilk davanın davalısı kiracı tarafından kullanılan böyle bir laboratuvarın, daha çok münferit ve kişisel emeğe dayalı olarak faaliyet gösterilen doktor muayenehanesi olarak kabulünün mümkün olup olmadığı ya da Kat Mülkiyeti Yasasının 24. maddesinin birinci fıkrasında sayılan yasak işler kapsamına girip girmediği hususunda yeniden ve konunun uzmanlarından oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kurulundan rapor alınması, ayrıca konunun Sağlık Bakanlığının radyoloji uzmanı doktorun muayenehanesinde "muayene" sözcüğünün ifade ettiği anlam çerçevesinde yapabileceği işlerin neler olduğunun, bu kapsamda hangi cihazları muayenehanede bulundurup kullanabileceğinin ve de tıbbi tanı cihazı bulundurma yetkisiyle ruhsatını almış bir laboratuvarın, hasta yoğunluğu da dikkate alınarak yasada belirtilen dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler kapsamına girip girmeyeceğinin bildirilmesinin istenmesi, alınacak rapor ve cevap doğrultusunda oluşacak duruma göre yukarıda yapılan tüm açıklamalar da gözetilerek bir karar verilmesi, gerekirken...” Yarg. 18. HD E. 2004/345 K. 2004/1603 T. 4.3.2004; “...Tıp doktoru ve diş hekimii muayenehaneleri 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24/1 maddesinde düzenlenen yasak işler kapsamına girmez...” Yarg. HGK E. 2002/18-1055 K. 2002/1057 T. 11.12.2002 www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; “...Meskenlerin, akapunktur kliniği olarak kullanılmasına yasal engel yoktur...” Yarg. 18. HD E. 2000/9192 K. 2000/10751 T. 17.10.2000 (**Ali Haydar Karahacıoğlu / Cengiz Ergin**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 713).

<sup>23</sup> “...Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde hayvanların tedavi ve bakımlarının yapıldığı veterinerlik faaliyetlerinin yürütülebilmesi tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri kararla

leri taşımadığından muayenehane olarak görülmemektedir. Ancak muayenehanelerde de acil hâllerde, tababet mevzuatının izin verdiği kapsamda<sup>25</sup>, pansuman ve ufak çapta operasyonlar yapılabilir<sup>26</sup>.

Muayenehane faaliyeti, dispanser, klinik, poliklinik boyutuna ulaşmayan bir faaliyettir. Birden fazla doktorun bir arada çalıştığı, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, tıp merkezi, psikiyatri merkezi, saç ekim merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi gibi yerler, muayenehane olarak değerlendirilemez. Benzer şekilde, botoks, dolgu, cilt bakımı, lazer epilasyon gibi tıbbi müdahalelerin yapıldığı güzellik merkezleri, tek doktordan oluşsa bile, faaliyetin içeriği itibarıyla poliklinik niteliğindedir. Uygulamada, doktorlar tarafından yapılması gereken bu işlemlerin, güzellik salonlarında, güzellik uzmanlarınca yapıldığını görmekteyiz<sup>27</sup>. Bu tür yerlerin muayenehane olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Güzellik salonu, güzellik uzmanlarından oluşan bir tür iş yeridir; sağlık kuruluşu değildir.

Dolayısıyla, genel bir belirleme yapılmayıp, somut olay bakımından faaliyetin içeriği değerlendirilerek sonuca varılması yerinde olacaktır. Bu değerlendirme yapılmadan, birkaç kritere bakarak ulaşılan sonuç doğru olmayacaktır. Yani bir faaliyetin sadece doktor gözetiminde veya doktorların kullanabileceği bir cihazla yapılmış olması ya da o yerin kira sözleşmesinde muayenehane olarak kullanılacağına yazılması, oranın, muayenehane olduğu anlamına gelmez<sup>28</sup>.

## II. KAT MALİKLERİ KURULUNUN OY BİRLİĞİ İLE ALACAĞI KARARA BAĞLANAN KULLANIM BİÇİMLERİ

### A. Genel Olarak

KMK m. 24/2'ye göre, tapu kütüğünde mesken olarak görünen bağımsız bölümde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali eğlence ve

*mümkündür...*" Yarg. 18. HD E. 2009/4897 K. 2009/5402 T. 25.5.2009, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>24</sup> "...Davalının diş hekimi olmadığı ve muayenehane açma hak ve yetkisi bulunmadığı gibi diş hekimlerine, ihtiyaçlarına uygun materyal ürettiği, dolayısıyla söz konusu yerin muayenehane niteliği taşımadığı ve işyeri olduğu..." Yarg. 18. HD E. 2007/9833 K. 2008/1165 T. 11.2.2008 (**Tahsin Murat Pulak**, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014, s. 442).

<sup>25</sup> **Arslan / Kırmızı**, s. 407; **Pulak**, s. 416.

<sup>26</sup> **Ertas**, s. 378; **Germeç**, s. 539; "...Yargıtay uygulamalarında, doktorların teşhise yönelik hasta muayeneleri dışında, klinik veya hastanelerde yapılması gereken orta ve büyük çapta ameliyatların yapıldığı yerler muayenehane niteliğinde kabul edilmemektedir. Muayenehanelerde acil durumlarda küçük çapta operasyon ve pansuman gibi tedaviye yönelik işlemler yapılabilir de, yukarıda değinildiği gibi ameliyat ağırlıklı operasyon ve yataklı tedavi uygulanamaz..." Yarg. 18. HD E. 2001/8950 K. 2001/10690 T. 22.11.2001; "...Muayenehanede kürtaj yapılmış olması, muayenehanenin amacı dışında klinik olarak kullanıldığı anlamına gelmeyeceğinden..." Yarg. 18. HD E. 1997/3992 K. 1997/6924 T. 1.7.1997, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>27</sup> Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmelik'in geçici 5. maddesiyle güzellik salonlarında doktor çalıştırılma dahi, tıbbi müdahale niteliğindeki cilt yenileme, gençleştirme, botoks, dolgu gibi işlemlerin yapılması yasaklanmıştır.

<sup>28</sup> "...Lazerli epilasyon merkezi...tedaviyi de içeren epilasyon faaliyetinin yapıldığı bir işyeridir. Bu nitelikteki bir faaliyetin doktor nezaretinde ve lazer cihazı ile yapılmış olması ya da muayenehane olarak kiralanmış bulunması o yere doktor muayenehanesi niteliği kazandırmaz..." Yarg. 18. HD E. 2001/9084 K. 2001/10180 T. 12.11.2001 (**Pulak**, s. 434-435).



toplantı yerleri ile fırın, lokanta<sup>29</sup>, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ile imalat-hane, boyahane, basımevi, dükkân<sup>30</sup>, galeri ve çarşı gibi ticaret ve iş yerleri, ancak kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacağı kararlar açılabilir<sup>31</sup>. Görüldüğü gibi, açılması kurul kararına bağlanan yerler üç gruba ayrılmıştır. Her grup için sayılan yerler de örnek niteliğindedir. Maddenin hükümet gerekçesindeki: “...anagayrimenkulde hangi müesseselerin kurulup kurulamayacağıın incelenmesi bakımından, anataşınmazın genel durumunun göz önüne alınması ve açılacak işyerlerinin birbirleriyle olan alakası ve bunların binanın du-

<sup>29</sup> “...Bağımsız bölümün şubede çalışan memurlara öğle yemeği servisi için kullanılması o yerin lokanta olarak kullanıldığı anlamına gelmez...” Yarg. HGK E. 1981/289 K. 1982/473 T. 5.5.1982, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>30</sup> “...Davacı vekili davalıların, anataşınmazın tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bölümünü üç ayrı dükkân haline dönüştürmek suretiyle kullandıklarını ileri sürerek, yapılan değişikliklerin onaylı mimari projesine uygun eski hale getirilmesini istemiştir. Anataşınmazın kat malikleri kurulu karar defteri ilgili yönetimden getirilip incelenerek meskenin işyerine dönüştürülmesine ilişkin oybirliğiyle alınmış bir karar bulunup bulunmadığı araştırılarak, oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerekir...” Yarg.18. HD E. 2008/10771 K. 2009/1364 T. 19.2.2009; “...Dava, tapuda mesken olarak kayıtlı ancak işyeri olarak kullanılan bağımsız bölümün eski hale getirilmesi ve tahliyesi talebine ilişkindir. Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda kütükte mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümler kural olarak kat maliklerinin oybirliği ile verdikleri karar olmadıkça işyeri olarak kullanılamaz. Somut olayda, ihtilaf konusu yer nalbur dükkânı olarak kullanılmaktadır. Davanın kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile reddi hatalıdır...” Yarg. 18. HD E. 2004/7201 K. 2004/7357 T. 18.10.2004, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>31</sup> “...Mahkemece, yapı tadilat ruhsatının verildiği tarih itibari ile davaya konu mesken nitelikli birinci kat 1 numaralı bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılması için kat maliklerince oybirliği ile verilmiş karar bulunup bulunmadığı araştırılarak tüm delillerin birlikte değerlendirilmesinin yapıp oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir...” Yarg. 18. HD E. 2015/12897 K. 2016/11011 T. 5.10.2016; “...Mesken nitelikli bağımsız bölümün çocuk yurdu (çocuk evi) olarak kullanılması hukuka uygundur...” Yarg. 18. HD E. 2014/10785 K. 2015/2366 T. 19.2.2015; “...Dava konusu edilen bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı buldukları, dosya kapsamından bu bölümlerin işyeri niteliği taşıyan dershane olarak kullanıldıkları, böyle bir kullanım için tüm kat maliklerinin oybirliğini taşıyan herhangi bir karar bulunmadığı gibi yönetim planında böyle bir kullanıma izin verilmediği anlaşılmaktadır...” Yarg. 18. HD E. 2008/9827 K. 2008/10977 T. 27.10.2008; “...Bilirkişi tarafından incelenen hükme konu edilen 3 nolu bağımsız bölümün tapuda mesken olarak gösterildiği, buranın emlak bürosu olarak kullanıldığı konusunda tartışma yoktur... Somut olayda dava konusu edilen ve tapuda mesken niteliği ile kayıtlı bulunan 3 nolu bağımsız bölümde işyeri açılabilmesi için tüm kat maliklerince verilmiş bir karar bulunmamaktadır...” Yarg. 18. HD E. 2007/2832 K. 2007/3803 T. 1.5.2007; “...Dava, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün kuaför işyeri olarak kullanılmasından kaynaklanan men'i müdahale talebine ilişkindir...” Yarg. 18. HD E. 2002/11869 K. 2003/927 T. 6.2.2003; “...Mesken otel olarak kullanılamaz. Pansiyon olarak kullanılması ise mesken gibi kullanıma koşulu ile mümkündür. Apart otel kullanımı, fiilen otel veya pansiyon şeklindeki kullanımın hangisine yakınsa o yolda işlem yapılır...” Yarg. 18. HD E. 1998/5555 K. 1998/6226 T. 27.5.1998; “...ana gayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümünün işyerine katılarak kullanılabilmesi için, kat malikleri kurulunun oybirliğiyle aldığı bir karar bulunması gerekir...” Yarg. HGK E. 1993/18-419 K. 1993/566 T. 6.10.1993; “...Dava konusu bağımsız bölümün tapuda mesken olarak yazılı bulunduğu ve bu yerin davalı dernek tarafından lokal olarak kullanıldığı, böylece Kat Mülkiyeti Yasasının 24/2.maddesinde öngörülen koşullara uyulmaksızın meskenin işyeri olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır...” Yarg. 18. HD E. 2002/8038 K. 2002/9586 T. 10.10.2002; “...Şirketlerin irtibat büroları dahil, hangi amaçla olursa olsun kullandıkları yerler işyeri niteliğinde kabul edilmektedir...” Yarg. 18. HD E. 2002/7345 K. 2002/9148 T. 3.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; “...Kat malikleri kurulunun oybirliğine dayalı kararı yoksa, konut, noterlik olarak kullanılamaz...” Yarg. 5. HD E. 1986/15944 K. 1986/15246 T. 17.11.1986 (Mustafa Reşit Karahasan, Kat Mülkiyeti Hukuku, C. 1, İstanbul, Arıkan Basım, 2007, s. 376).

rumu ile bağdaşır bağdaşmadığı noktaları incelenmek lazımdır...” ifadesiyle, benzeri yerlerin takdirinde hâkimin dikkate alması gereken hususlar belirtilmiştir. Temel olarak, gelir elde etme saikiyle mal ve hizmet sunulan yerlerin mesken nitelikli bağımsız bölümlerde açılması, kat maliklerinin oy birliği ile kararına bırakılmıştır<sup>32</sup>. Çalışmamızda bu yerler kısaca iş yeri olarak anılmıştır.

Mesken nitelikli yapıların bir bölümünün niteliğinin değiştirilmesi, örneğin bir odasının iş yeri olarak kullanımı da bu kapsamdadır. Oy birliği şartının aranması da, olağanüstü bir iş olarak görüldüğünü göstermektedir<sup>33</sup>. Sonradan bağımsız bölüm ilave edilmesi yoluyla da kısıtlamanın dolanılması istenmemiştir. Bu yüzden, anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi, çekme kat yerine tam kat yapılması, zemin ya da bodrum kat yahut arsanın boş kısmında 24’üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen yerlerin yapılması, yeni kayıt gibi görülmeyerek oy birliğiyle verilecek kurul kararına bağlanmıştır (KMK m. 44).

Konutun iş yerine dönüştürülmesi için, buna yönelik karar alınması yeterli olmaz. Hamam, sauna gibi sıcaklık; bar, dans salonu gibi ses yüksekliği veya başka sebeplerle rahatsızlık veren iş yerlerinin açılabilmesi için sağlanması gereken bazı şartlar vardır<sup>34</sup>. Bu şartların sağlanması hâlinde, ilgili belediyeden ruhsat alınarak bağımsız bölüm, iş yeri olarak kullanılabilir.

### B. Bağımsız Bölümün İş Yeri Olan Niteliğinin Değiştirilmesi

Kanun koyucu, meskenlerin özgülenme amacının değiştirilmesini, bazı kullanım biçimleri için yasaklama, bazı kullanım biçimleri için de sınırlama yoluna gitmiştir. İş yerlerinin ise, sağlık kuruluşlarına dönüştürülmesini yasaklamış, bunun dışında başka bir biçimde kullanımıyla ilgili açık bir düzenleme getirmemiştir. Meskenler için getirilen kısıtlamanın, iş yeri olarak kaydedilen bağımsız bölümlerin özgülenme amacının değiştirilmesi durumunda da uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışılmıştır.

Bir görüşe göre<sup>35</sup>, her bağımsız bölümün, tapuda yazılı niteliğine uygun şekilde kullanılması gerekir. Aksi durum, oy birliği ile karar şartına bağlanmıştır. Bu görüş uyarınca, özgülenme amacı iş yeri olan bir bağımsız bölümün, meskene çevrilmesi için de, yeter sayı olarak oy birliğinin sağlanması şarttır. Bu da, maddede yer almayan bir sınırlamanın, yorum yoluyla getirilmesi sonucunu doğuracağından amacı aşar niteliktedir. Ayrıca oy birliği, sağlanması kolay olmayan bir yeter sayıdır. Kat maliklerine zararı olmayacak bir kullanım, bu denli zorlaştırılmamalıdır.

Diğer bir görüşe göre<sup>36</sup>, tapuda iş yeri olarak kayıtlı yerlerde, KMK m. 24/2 hükmü uygulanmaz. İş yerleri, oy birliği ile verilecek karara ihtiyaç olmadan başka bir biçimde kullanılabilir. Nitekim iş yeri, başka bir iş yerine dönüştüğünde, özgülenme amacı değişmemektedir. Niteliği itibariyle hareketli olan iş yerinin, daha sakin olan meskene çevrilmesi

<sup>32</sup> Germeç, s. 537; Kat malikleri kurulu kararında iş yeri denmesi bazı faaliyetleri kapsam dışı bırakacağından yapılacak faaliyet türünün de açıkça belirtilmesinin yerinde olacağı yönünde bkz. Germeç, s. 537.

<sup>33</sup> Bkz. Abdülkadir Arpacı (Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı), Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991, s. 205.

<sup>34</sup> Ayrıntılar için bkz. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (bkz. RG 10.8.2005 - 25902)

<sup>35</sup> Tekinay, s. 86.

<sup>36</sup> Ertaş, s. 379; Arcak, s. 681; Ali Haydar Karahacıoğlu / Ahmet Velioglu, Açıklamalı-İçtihatlı: Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, 4. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 1998, s. 504.

ise, kat maliklerini daha az rahatsız edeceğinden, bu dönüşüme izin verilmesinde de bir sakınca yoktur.

Başka bir görüşe göre<sup>37</sup> de, KMK m. 24/2'nin uygulanmasındaki kriter, bir bağımsız bölümün, tapuda kayıtlı niteliğine aykırı kullanımının, diğer kat maliklerini rahatsız etmesidir. Tapuda iş yeri olarak kayıtlı bir yerin, başka bir tür iş yeri olarak kullanılması, kat maliklerinin huzurunu bozmuyor, yaşantılarına zarar vermiyorsa, rızalarının alınmasına gerek yoktur. Ancak bu durum, diğer kat maliklerini rahatsız ediyorsa, oy birliği ile verilecek bir karar aranmalıdır. Kanımızca, ayırım yapılarak dahi olsa, iş yeri olarak kullanılabilen yerin, başka bir iş yeri olarak kullanılmasını kat maliklerinin oy birliğine tâbi kılmak, mülkiyet hakkına aşırı ölçüde müdahale teşkil eder. Bu düşünce, iş hayatının gereklerine de aykırıdır. Oy birliği şartı, bütün kat maliklerinin rahatsız olacağı düşünülen işler için getirilmiştir. Ancak bu iş, kat maliklerinin tamamını rahatsız edecek nitelikte değildir.

Yargıtay ise, niteliği iş yeri olan bağımsız bölümlerin, maliklerinin seçimiyle başka bir tür iş yerine dönüştürülebileceği<sup>38</sup>; dönüşümden sonra, rahatsız etmeme borcuna aykırı davranan kat maliki için hâkimin müdahalesinin istenebileceği<sup>39</sup> görüşündedir. Kanaatimiz-

<sup>37</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 160; **Arpacı**, Apartman Yaşamının Sorunları, s. 146.

<sup>38</sup> "...Bir işyerinde yapılacak çalışmanın niteliğini ve türünü tayin hakkı o bağımsız bölümün malikine aittir. Kat malikleri kurulunun bu konuda takdir hakkı yoktur. Davalının kafe bar şeklinde çalışma yapması bağımsız bölümün işyeri niteliğine aykırı olmadığından..." Yarg. 5. HD E. 1987/13074 K. 1987/15367 T. 5.10.1987 (**Karahasan**, s. 379-380); "...işyeri nitelikli bağımsız bölümlerin tapu kaydındaki niteliği ile kullanılmasını emreden hüküm yoktur..." Yarg. 18. HD E. 2011/9910 K. 2011/10073 T. 13.10.2011 (**Pulak**, s. 423); "...Dava konusu bağımsız bölüm işyeri olup, bar olarak kullanılmasında yasal engel bulunmamaktadır..." Yarg. 18. HD E. 1995/9430 K. 1995/10522 T. 23.10.1995, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>39</sup> "...eylemin 634 sayılı Yasanın 24. maddesinin birinci fıkrası kapsamı dışında kaldığının ve cihazların bina statüsüne olumsuz etkisi bulunmadığının anlaşılması durumunda da bu işyerinde cihazların gümrüklü, titreşim, elektromanyetik dalgalarla radyasyon yayması, elektronik cihazlarda mıknatıslanma ve görüntü kirliliğine neden olması suretiyle çevreye verilen rahatsızlığın giderilmesi bakımından alınacak önlemlerin neler olduğunun, nasıl alınacağını teker teker tespit edilmesi ve bu önlemlerin alınması suretiyle saptanan olumsuzlukların giderilmesinin mümkün olup olmadığının araştırılması, söz konusu rahatsızlıkların giderilmesinin bilimsel ve teknik yönden mümkün olmaması durumunda söz konusu faaliyete son verilmesi yönünde hüküm kurulması gerektiği düşünülmeyen eksik inceleme ile davanın reddi doğru görülmemiştir..." Yarg. 18. HD E. 2010/10141 K. 2010/12812 T. 11.10.2010; "...Dava, kiracının fırın olarak kullandığı zemin kattaki dükkanın sebep olduğu ısı, ses ve koku nedeniyle diğer kat maliklerine verilen rahatsızlık nedeniyle fırın faaliyetinin durdurulmasına ve tahliye karar verilmesi talebine ilişkindir...dava konusu yer tapuda dükkan olarak kayıtlı olmasına göre, gerek 24. maddenin gerekse yönetim planının 9/c maddesinin öngördüğü yasak kapsamında kalmamaktadır. Projeye aykırı baca imalatı da dava edilmemiş olduğundan, dava konusu yer fırın olarak faaliyet gösterilmesinde eylemli ya da yasal bir engel bulunmamaktadır. Ancak, Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi uyarınca bağımsız bölümleri kullananlar, birbirini rahatsız etmemek zorundadırlar. Somut olayda, yapılan işin niteliği itibarıyla diğer bağımsız bölüm maliklerinin rahatsız oldukları anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece yapılacak iş, fırın faaliyetinin durdurulması yerine, bilirkışı marifetiyle rahatsızlık verici ısı, ses ve kokunun giderilmesi ya da tahammül edilebilir sınırlar içine getirilmesi için alınması gerekli önlemlerin belirlenmesi ve davalıya bu önlemlerin yerine getirilmesi için süre verilmesine karar vermek olmalıdır..." Yarg. 18. HD E. 2000/3772 K. 2000/4074 T. 10.4.2000; "...Tapuda mesken olarak gözüken bağımsız bölüm davacı da dahil olmak üzere kat maliklerinin oybirliği ile aldığı bir kararla halen mevcut hali ile radyo istasyonu olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesi halinde ilke olarak 24. madde uyarınca tahliyesine karar verilemez. Ancak ana gayrimenkul sakinlerine rahatsızlık verilmesi durumu harihtir..." Yarg. 18. HD E. 1996/1778 K. 1996/2378 T. 11.3.1996, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

ce, ikinci görüşe paralel yöndeki Yargıtay kararları yerindedir. İş yeri nitelikli yerlerin, sağlık kuruluşuna çevrilmesi dışında, başka bir şekilde kullanımı yasaklanmış değildir. Oy birliği, özel bir yeter sayıdır. Bu yeter sayıyı uygulayabilmek için, kanunda hüküm olması gerekir. KMK m. 24/2, sadece tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümleri ilgilendirmektedir. Yasaklama getiren bir hükmün lafzını, diğer kullanım biçimlerini de içerecek şekilde genişletmek doğru olmaz. Kanun koyucu, iş yeri nitelikli yerlerin başka bir şekilde kullanımı açısından özel bir yeter sayı aramadığına göre, bu dönüşümü serbest bırakmak istemiştir. Dolayısıyla, mesken olarak kayıtlı olmayan, iş yeri niteliğinde görünen bağımsız bölümleri, meskene ya da başka bir tür iş yerine çevirmek, maliklerinin inisiyatifindedir. Ancak KMK m. 18'deki kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme borcu, burada da devrededir. Eğer ki, bu borca aykırı kullanım olursa, hâkimin müdahalesini isteme imkânı vardır.

### C. Kararın Tâbi Olduğu Şekli Şartlar

#### 1. Kat Malikleri Kurulunun Kararı

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin tamamından oluşan, kat mülkiyeti ilişkisinin karar ve yönetim organıdır. Kural olarak, salt çoğunlukla karar alır (KMK m.30). Kanunda nitelikli çoğunluk öngörülen hâllerde ise, bu çoğunluğa uyararak karar almalıdır. Alınan kararlara, karara katılsın katılmasın bütün kat malikleri, külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler uymakla yükümlüdürler (KMK m. 32/2).

Meskenlerin, iş ve ticaret yeri vb. yerler olarak kullanılması için, kat malikleri kurulunun oy birliği ile kararı aranmaktadır. Kanunda oy birliği aranan diğer hâllerde olduğu gibi, burada da, toplantı ve karar yeter sayısı, oy birliği olmalıdır<sup>40</sup>. Bundan dolayı, usulüne uygun yapılan toplantıya, bütün kat maliklerinin katılarak oy birliği ile karar almaları şarttır<sup>41</sup>. Yalnızca toplantıya katılan kat maliklerinin olumlu oy kullanması yeterli olmayacaktır<sup>42</sup>. Yine, maliklerin tümü değişikliğe onay verdiğini yazılı olarak bildirirse bile, müzakere edilerek alınan bir karar mevcut olmadığından, maddenin aradığı şart sağlanmamış olur<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Bkz. **Arpacı**, Yönetim, s. 155; **Arpacı (Hatemi / Serozan / Arpacı)**, Eşya Hukuku, s. 205.

<sup>41</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 155; **Reisoğlu**, s. 72; **Germeç**, s. 537; **Arcak**, s. 677-678; "...Davacının sözü edilen bağımsız bölümün mesken niteliğine dönüştürülmesi için davayı açtığı tarihte (5.8.2004) böyle bir karar bulunmamaktadır. Davanın yargılaması sırasında kat malikleri kurulunun 1.3.2005 günlü toplantısında (2) numaralı bağımsız bölümün kiracısı Ender Demir'in burayı emlak bürosu olarak kullanmasına karar verilmiş ise de bu karar, tüm kat maliklerinin oybirliği ile değil oy çokluğu ile alınmıştır. Davacı kat maliki kararın altına "5. madde dışında diğer maddeleri kabul etmiyorum" biçiminde bir şerh koymuş ise de yargılamanın 16.3.2006 günlü oturumunda kendisinin kat malikleri kurulunun 5. maddesini kabul etmediğini, diğer maddeleri kabul ettiğini, ancak şerhin yanlış yazıldığını belirtmiş, bu konudaki davanın bilirkişi raporu doğrultusunda kabulüne karar verilmesini istemiştir. Açıklanan tüm bu olgular birlikte değerlendirildiğinde işyeri olarak kullanılan meskenin eski hale dönüştürülmesi için dava açan davacının böyle bir davanın yargılamanın sürdüğü aşamada kat malikleri kurulu toplantısında o bağımsız bölümün emlak bürosu olarak kullanılmasına olumlu oy kullanması işin niteliğine ve yaşamın olağan akışına aykırıdır. Nitekim davacı bu hususu yukarıda değinilen oturumda açıkça ortaya koymuş bulunmaktadır..." Yarg. 18. HD E. 2007/2832 K. 2007/3803 T. 1.5.2007, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>42</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 158-159; **Germeç**, s. 537; "...Anataşınmazın yönetim planının 3. maddesinde "... kat mülkiyeti kütüğünde işyeri ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümler haricinde daireler sadece konut olarak kullanılacaktır." hükmü yer almaktadır. Somut olayda iptali istenen 30.12.2005 tarihli kat malikleri kurulu toplantısının 6. maddesinde "... 4 numaralı dairede B. A.'ın ofis olarak çalışmalarını sürdürmesine, sigorta acentesi bürosu olarak çalışmasına..." karar verilmiştir. Bu toplantıya davacı katılmamıştır. 4 numaralı bağımsız bölüm tapuda mesken sıfatıyla ka-

Karara tâbi olan bir değişiklik yapılacaksa, öncelikle kararın alınması, bundan sonra bağımsız bölüm içerisinde fiziki dönüşümün sağlanması gerekir. Karar alınmadan tadilatların yapılması ya da fiilen, yasak kullanım biçimlerine dönüştürülmesi hâlinde, kat malikleri KMK m. 33 hükmüne göre eski hâle iade davası açarak bu kullanımı sona erdirebileceklerdir. Ancak hâkim karar verinceye kadar oy birliği sağlanırsa, dava konusuz kalır<sup>44</sup>. Zira davayı açan kat malikleri de olumlu oy verdiğinden ortada uyumsuzluk kalmamıştır.

## 2. Yönetim Planına Konulacak Hüküm

Yönetim planı, yönetimle ilgili hususları düzenleyen, kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi gereken bir belgedir. Kat malikleri, yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Yönetim planı, kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir. Yapılan değişiklik, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Bu değişiklikler de, yönetim planının ilk hâli gibi kat maliklerini, cüzi ve külli haleflerini, yönetici ve denetçiyi bağlar (KMK m. 28).

Yönetim planına beşte dört oranında bir çoğunlukla, KMK m. 24/2'ye aykırı olarak, kullanım biçimini kısıtlayan veya değiştiren bir hüküm getirilemez<sup>45</sup>. Bu fıkrada, oy birliği aranan bir hâl söz konusu olduğundan, ancak bu nitelikli çoğunluk sağlanırsa, şekil şartı gerçekleşmiş olur. Oy birliği şartı, yönetim planı değişikliği ile bertaraf edilemez. Yargıtay da, KMK m. 24/2'nin kamu düzeninden, mülkiyet hakkının özülüyle ilgili bir hüküm olduğunu, yönetim planı ile aksinin öngörülmesinin mümkün olmadığını, öngörüldüyse geçersiz olacağını vurgulamaktadır<sup>46</sup>. Yönetim planıyla kanunun emredici hükümlerine aykırı olarak

*yithdır. Buna göre dosya kapsamından Kat Mülkiyeti Yasası'nın yukarıda açıklanan esaslarına uygun kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadığı ve davacı da işyerine dönüştürülmesine muvafakat vermediğine göre 30.12.2005 tarihli kat malikleri kurulu kararlarınının 6. maddesinin de iptaline karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru görülmemiştir...*" Yarg. 18. HD E. 2014/8579 K. 2014/12982 T. 22.9.2014, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>43</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 159; **Arcak**, s. 678; **Karahacıoğlu / Veliöğlu**, s. 504; "...toplantı dışında yazılı olarak rızaları elde edildiği takdirde dahi, kat malikleri kurulunca oybirliğiyle verilmiş bir kararın varlığı kabul edilemez..." Yarg. 5. HD E. 1973/777 K. 1973/6188 T. 21.3.1973 (**Karahasan**, s. 378).

<sup>44</sup> Davanın konusuz kalması hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Hakan Pekcanitez / Muhammet Özkes / Mine Akkan / Hülya Taş-Korkmaz**, Medeni Usul Hukuku, C. III, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 2041 vd.; **Baki Kuru**, Medeni Usul Hukuku, İstanbul, Legal Yayınevi, 2015, s. 348-349; **Ramazan Arslan / Ejder Yılmaz / Sema Taşpınar-Ayvaz**, Medeni Usul Hukuku, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 473.

<sup>45</sup> **Germeç**, s. 547; "...Yönetim planı, kat maliklerinin 4/5 inin oyu ile değiştirilebilir ise de, anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün iş yeri olarak kullanılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir..." Yarg. 18. HD E. 1995/8591 K. 1995/8525 T. 12.9.1995, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; "...24. madde meskenin işyeri olarak kullanılabilmesi için kat malikleri kurulu kararı ve tapuya şerhi öngören özel bir hüküm olup, yönetim planında buna şartlı da olmak üzere izin verilmiş olması geçerli değildir..." Yarg. 18. HD E. 1997/7308 K. 1997/9340 T. 20.10.1997 (**Karahasan**, s. 376).

<sup>46</sup> "...Kanun koyucunun özel bir önem atfederek düzenlediği 634 Sayılı Kanunun 24. maddesinin 2 ve 3. fıkraları yasanın amir hükümlerinden olup bunun hilafına olan yönetim planı hükmüne itibar edilmemelidir... Mesken olan 5 numaralı bağımsız bölümün, işyeri olarak kullanım veya kiraya verilebilmesi öngören yönetim planını aksine Kat Mülkiyetine geçilirken kat maliklerinin tümünün imzalarını taşıyan noterden onaylı listede tüm bağımsız bölümlerin "mesken" olduğu belirtilip tapu kütüğüne böyle tescil edilmesi istenmiş ve istek yerine getirilmiştir. Bu beyana değil de, daha önce imzalanmış "yönetim planı"na öncelik verilmesine, Yasanın 28. maddesi yeterli dayanağı sağlayamaz..." Yarg. HGK E. 2000/18-1006 K. 2000/1069 T. 21.6.2000; "...Kanunun 24. maddesindeki bu

getirilen düzenlemeler kat maliklerini bağlamaz<sup>47</sup>. Bu sebeple de kat mülkiyetinin kurulduğu aşamada dahi olsa, yönetim planında oy birliği kararını hafifleten, ortadan kaldıran, kat maliklerinden birine diğerlerine nazaran ayrıcalık tanıyan hükümler<sup>48</sup> getirilemez. Yönetim planının daha önce imzalanmış olması da, öncelikle uygulanacağı manasına gelmez.

### 3. Şerh

Kat malikleri kurulunun kararı, yöneticinin ya da kat maliklerinden birinin talebi ile, bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir (KMK m. 24/4). Yapılan şerh, açıklayıcı fonksiyon taşımaktadır<sup>49</sup>. Bu şerhle, bağımsız bölümleri daha sonra satın alacak maliklerin olası itirazlarını önlemek, tapu sicilinde aleniyeti sağlayarak yeni malikleri uyarmak<sup>50</sup> amaçlanmaktadır. Belirtmek gerekir ki, KMK m. 24/4'teki bu hüküm olmasaydı da alınan karar bağlayıcı olacaktı<sup>51</sup>. Zira KMK m. 32/2'de, kat malikleri kurulu kararlarının, bütün kat malikleri ile külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağladığı düzenlenmiştir.

### D. Hâkim Kararının Kat Malikleri Kurulu Kararı Yerine Geçip Geçmeyeceği Sorunu

Kat malikleri kurulu toplanmasına rağmen, oy birliği ile karar alınamamış olabilir. Bu durumda, dönüşümden yararlanacak olan kat maliklerinin şekil şartını sağlamak için

*kural mülkiyet hakkının özünüyle ilgili olan ve kamu düzenine dair bulunan bir kuraldır. Anayasamızla teminat altına alınmış mülkiyet ve ticaret hakkının somut olayda olduğu gibi tamamen ortadan kaldırmak kamu düzenine aykırılık teşkil etmektedir. Anataşınmazın kat malikleri kurulunca alınmış olan bu nitelikteki karar, yok hükmündedir ve her zaman davaya konu edilebilir. Her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine göre kat maliklerinin beşte dördünün oylarıyla anataşınmazın yönetim planında değişiklik yapılabilirdi ise de, bu değişikliklerin Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesine ve bu arada kanunda düzenlenmiş ve oybirliğini gerektiren diğer maddelerine aykırılık teşkil etmemesi, kamu düzenine dair bulunmaması, anayasayla teminat altına alınmış hakların özünü zedelememesi gerekir. Mahkemece somut olayın bu özelliği dikkate alınarak davanın kabulüyle yönetim planı değişikliğinin iptaline karar verilmesi gerekir...*" Yarg. 18. HD E. 2012/5399 K. 2012/8320 T. 2.7.2012, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Yargıtay'ın KMK m. 24/2'yi emredici hüküm olarak görüp, bu hükmeye aykırı yönetim planlarının yoklukla sakat olacağı sonucuna bağlaması hukuk tekniği bakımından hatalıdır. Eğer yönetim planı, kanunun emredici hükümlerine aykırı şekilde düzenlenmişse, butlanla sakat olacaktır. Bunun sonucunda da geçersizlik, butlan davası açılarak, ihlalden etkilenen herkes tarafından, her zaman ileri sürülebilecektir.

<sup>47</sup> Germeç, s. 547.

<sup>48</sup> "...Yönetim planında, bağımsız bölümlerden birisine diğerlerine göre ayrıcalık ve üstünlük sağlanması kanuna ve hakkaniyete uygun düşmediğinden bütün kat maliklerini bağlayıcı kabul edilemez..." Yarg. HGK E. 2000/18-1006 K. 2000/1069 T. 21.6.2000, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Karşı görüşteki Bağcı, kat mülkiyeti kurulurken yönetim planında kat maliklerinden birisine mesken niteliğindeki bağımsız bölümünü zamanla değişen ihtiyaçları doğrultusunda ve belirli esaslar dahilinde kullanma imkânı tanınabileceği ve bu tür hükümlerin mesken niteliğine uygun şekilde kullanımı serbest bıraktığı düşüncesindedir. Ancak yazar bu imkânın dar yorumlanması gerektiğini, kanunun lafzı ve amacına uymayan yönetim planı hükümlerinin geçersiz olacağını da belirtmektedir. Ömer Bağcı, "Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 1, s. 310-311.

<sup>49</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 652, N. 2219; Sirmen, s. 503; Arslan / Kırmızı, s. 409; Bu şerhin TMK m. 1009 anlamında şahsi hakkın şerhi niteliğinde olduğu hakkında Ertaş, s. 378.

<sup>50</sup> Arpacı, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 95; Aynı yönde Germeç, s. 543.

<sup>51</sup> Arpacı, Yönetim, s. 163 dn. 257.

başvurabilecekleri bir imkân var mıdır sorusu akla gelmektedir. Kararın alınmaması, hakkın kötüye kullanılması niteliğindeyse, hâkimin müdahalesi istenilerek, olumsuz oy kullanan kat maliklerinin oyu yerine geçen bir karar verilip verilemeyeceği konusunda doktrinde tartışma bulunmaktadır.

Bir görüşe göre<sup>52</sup>, olumsuz oy kullanan kat malikine karşı dava açılarak hakkını kötüye kullandığı gerekçesiyle olumlu oy vermiş sayılmasına karar verilemez. Zira kanun koyucu, meskenlerin, iş yerine çevrilmesine ilişkin karar için, gerekli nisap sağlanamadığında hâkime başvurulmasını isteseydi, açık bir düzenleme getirirdi. Örneğin, KMK m. 28/3'te yönetim planı değişikliği için aranan nisabın sağlanamaması hâlinde, KMK m. 33'e göre hâkimin müdahalesinin istenebileceği öngörülmüştür. Bu hüküm gereğince, gerekli nisap sağlanamazsa, hâkimin olumsuz oy kullanan kat maliklerinin yerine geçerek karar vermesi mümkündür. KMK m. 24'te ise, böyle bir atf yoktur. Şu hâlde, gerekli nisabı sağlamak için hâkime gitme imkânı, KMK m. 28/3 ile sınırlıdır. Kanaatimizce dürüstlük kuralının uygulanması için kanunda açık bir hüküm bulunmasına gerek olmadığından bu gerekçe yerinde değildir.

Diğer bir görüşe göre<sup>53</sup>, bir ya da birkaç kat maliki, KMK m. 24/2'de söz edilen karara muhalefet ederek kararın alınmasını hakkın kötüye kullanılması suretiyle engellerse, kararı elde etmekte menfaati olan kat maliki, kurul kararının iptali ve kararın yerine geçecek bir hüküm verilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilir. Dava, olumlu oy vermeyen kat maliklerine karşı açılacaktır. Hâkim, bu karar alındığında davacının elde edeceği menfaatin çok fazla olacağı ve diğer kat malikleri aleyhine de sonuç doğmayacağı kanaatine ulaşması durumunda, davanın kabulüne karar verecektir. Verdiği karar da, kat malikleri kurulu kararı yerine geçecektir. Söz gelimi, zaman içinde yapının bulunduğu çevredeki binaların giriş katlarında iş ve ticaret yerleri yoğunluk kazanmışsa ve bu değişim ekonomik açıdan da zorunluysa, giriş katta mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün iş yerine dönüştürülmesi yönündeki karara olumsuz oy veren kat maliklerinin davranışı, hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir<sup>54</sup>.

Yargıtay'ın da eski tarihli kararları<sup>55</sup> ikinci görüşe paralel yöndeysen, daha sonraki kararları kat malikinin olumsuz oy vermesinin kanundan doğan hakkını kullanmak olduğu<sup>56</sup>,

<sup>52</sup> **Arcak / Erdoğan**, s. 502. Bu görüş yönetim planındaki değişikliklerin kat maliklerinin oy birliğine bağlı olduğu dönemde ileri sürülmüş olsa da, KMK m. 28/3'teki özel düzenleme, kanundaki diğer karar nisabı düzenlemelerinde yer almadığından hâlâ geçerliliğini korumaktadır.

<sup>53</sup> **Reisoğlu**, s. 76; **Arpacı**, Yönetim, s. 161; **Abdülkadir Arpacı**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Devre Mülk Sistemi, İlaveli 3. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 1990, s. 123; **Arpacı**, Apartman Yaşamının Sorunları, s. 147; **Arcak**, s. 678; **Gökalp**, s. 99; **Karahacıoğlu / Velioglu**, s. 504; Kat malikine yönetim planında bağımsız bölümde değişen gereksinimler doğrultusunda kullanım yetkisi veren bir hüküm söz konusu olduğunda da talebinin reddedilmesinin dürüstlük kuralına aykırılığını iddia edebileceğini ekleyen görüş için bkz. **Bağcı**, s. 314.

<sup>54</sup> **Reisoğlu**, s. 76; "...ana yapıda birden fazla bağımsız bölüme sahip bulunan kimsenin her bağımsız bölüm için ayrı ayrı onay verebileceği gibi maliki bilindiği başka bir daire için farklı şekilde karar vermiş olması onun kötü niyetli olduğunu göstermez..." Yarg. 18. HD E. 2007/11319 K. 2008/2659 T. 10.3.2008, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>55</sup> "...diğer kat malikleri veya bunlardan birisinin muvafakat etmediği veya oybirliği temin edilemeyen hallerde değişiklik isteyen kat maliki aynı kanunun 33. maddesi hükümlerine dayanarak hakim m. müdahalesini talep edebilir. Mahkemenin de muvafakat edilmemesinin haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığını inceleyerek sonucuna göre bir karar vermesi gerekir..." Yarg. 5. HD E. 1973/8154 K. 1973/17643 T. 28.12.1973 (**Karahasan**, s. 383-384).

<sup>56</sup> "...Davalı kat maliki, meskenin işyerine çevrilmesi konusundaki karara olumlu oyla katılmamakla, yasadan doğan hakkını kullanmıştır. Böyle bir hakkın kullanımının sırf gayri ızzar amacına yönelik

toplantıya katılan kat malikinin olumlu oy vermeye zorlanamayacağı gibi, bu davranışının hakkın kötüye kullanılması sayılamayacağı<sup>57</sup>, bu nedenle de hâkim kararının olumlu oy yerine geçmeyeceği<sup>58</sup> yönündedir.

Kanaatimizce, kat malikleri kurulunun toplanma isteği engellenen ya da toplantıda istediği yönde karar verilmeyen kat maliki, kararın alınmasının TMK m. 2'ye aykırı şekilde engellendiği iddiası ile hâkimin müdahalesini talep edebilmelidir. Kanun koyucu bir nisap getirerek, bunun sağlanmasını, irade özgürlüğü ile alınacak karara bırakmıştır. Olumsuz oy kullanmak, kat malikinin en doğal hakkıdır. Bu yüzden, kural olarak, KMK m. 24/2'deki çoğunluk sağlanmadığı için hâkimin bu hakka müdahale etmesi mümkün değildir. Ancak kararın alınması, dürüstlük kuralına uygun olmayan şekilde engellenmiş olabilir. Örneğin, üst kat dairelerin konut, alt kat dairelerin çoğunun iş yeri olarak kullanıldığı bir apartmanda, üst kattaki kat maliklerinin, bodrum kattaki mesken nitelikli dairenin iş yerine çevrilmesine, ilgili kat maliki ile daha önceden yaşadıkları anlaşmazlıklar yüzünden işini güçleştirmek gayesiyle olumsuz oy vermeleri, hakkın kötüye kullanılması mahiyetindedir. Bu oyu kullanmalarında kendi rahatsızlıklarından ziyade, o kat malikiyle kişisel husumetleri etkili olmuştur. Zarar verme kastının açık olduğu bu eylem, hukuken korunmamalıdır.

Yine taşınmazın bulunduğu yer zamanla iş ve ticaret bölgesi hâline gelmiş, apartmanın bir kısmı iş yerine dönüşmüş ve dönüştürülmek istenen dairenin apartman kapısı dışında başka bir girişi varsa, diğer bağımsız bölümlerin olumlu oy vermemesi hakkaniyete aykırılık teşkil eder. Kat malikleri özgürce karar alma hakkını hukuka uygun şekilde kullanmadığı için, dürüstlük kuralı uyarınca müdahale edilmelidir. Bu müdahale de, hâkim kararı ile sağlanacaktır. Bunun için kanunda, haklı sebep durumunda hâkime başvurulacağı açıkça yazmasına gerek yoktur. Hukuk düzeni, dürüstlük kuralına aykırı şekilde yapılan engellemeleri korumaz. Adaleti sağlamak adına pratik açıdan en uygun çözüm, aykırı hareket eden bu kişilerin gerçekleşmesini istemediği sonucun hâkim kararıyla tesis edilmesidir. Aksi takdirde, kararın iptali ile yetinip tarafların yeni bir karar alması beklenirse, ilk kararda olumlu oy vermeyen kat malikleri, çoğu örnekte oylarını değiştirmeyeceğinden, adil olmayan bir sonuç ortaya çıkacaktır.

## E. Meskenlerin Büro Olarak Kullanımı

### 1. Genel Olarak

Yargıtay kararlarına göre, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümler, kat maliklerinin oy birliği ile alacağı karara gerek olmadan büro (yazıhane) olarak kullanılabilir<sup>59</sup>.

*olduğu ve bu suretle hakkın suistimali niteliğinde bulunduğu söylenemez...*" Yarg. 18. HD E. 1995/5452 K. 1995/6104 T. 22.5.1995, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>57</sup> "...Bir kimsenin yasanın kendisine verdiği yetki ve hakka dayanarak bir şeye razı olup olmaması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde görülemez..." Yarg. HGK E.1971/5-66 K. 1973/577 T. 30.6.1973 (Arcak / Erdoğan, s. 501-502).

<sup>58</sup> "...Kat mülkiyetli taşınmazda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılması kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar ile mümkündür. Hakim kat malikleri yerine onay veremez..." Yarg. 18. HD E. 2008/10150 K. 2009/783 T. 9.2.2009; "...Projesinde ve tapu kaydında "düşün salonu" ve "gece kulübü" olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümün, aynı şekilde kullanılmasına Kat Mülkiyeti Kanunu yönünden diğer bağımsız bölüm maliklerinin onayına bağlı değildir. Ancak; içkili yerlerin açılması için idari mercilerce ruhsat verilmesinde kat maliklerinin muvafakatları aranmakta ise de, bunlardan onay vermemeyi seçenlerin iradesi yerine kaim olmak üzere hakim müdahalesi istenemez..." Yarg. 18. HD E. 1996/10337 K. 1996/11129 T. 12.12.1996; "...Hakim bağımsız bölüm maliklerinin yerine geçerek onların adına yapılan işe onay veremez..." Yarg. 18. HD E. 1994/10530 K. 1994/12720 T. 21.10.1994, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.



Zira büro kavramı, KMK m. 24/2'de sayılan ve benzeri nitelikteki yerlerden değildir; meskenlerde muayenehane bile açılabilirken evleviyetle büro da açılabilir. Büro olarak kullanım mesken niteliğine zarar vermemektedir. Büro, bir kişinin tek başına ya da yanında bir yardımcı şahısla emeğe dayalı olarak mesleki faaliyet icra ettiği yerdir<sup>60</sup>. Birden fazla kişinin aynı ya da farklı amaçlarla bir araya gelerek meskenin odalarını kullanmaları<sup>61</sup> ya da bir ticari şirkete bağlı olarak yürütülen faaliyet<sup>62</sup> yahut vakıf merkezi<sup>63</sup>, dernek şubesi<sup>64</sup>, mü-

<sup>59</sup> "...Büro niteliğindeki yazıhaneler KMK.nun 24. maddesinin 1.fikrasına giren yasak işlerden olmadığı gibi diğer kat maliklerinin oyunu da gerektirmez..." Yarg. 3. HD E. 2005/598 K. 2005/808 T. 7.2.2005; "...634 sayılı yasanın 24 maddesinin ikinci fıkrası "ana gayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde" ne gibi yerlerin kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararla açılabilmesi sayılıp gösterilmiştir. Büro, bu fıkra yazılan işyerlerinin hiç birinin veya benzerinin kapsamı içine girmez. Her ne kadar daire kararında büronun sözü geçen fıkra sayılan işyerlerinden dükkâna benzetildiği belirtilmiş ve buna göre, sonuca varılmış ise de; dükkân ile büro, gerek içinde çalışanların uğraşı biçimleri, gerekse herkese açıklık derecesi ve gerekse buraya girip çıkanların sayısı ve sürekliliği yönünden farklı niteliktedir. Nitelik 634 sayılı yasanın 1. maddesinde de tamamlanmış bir yapının başlı başına kullanmaya elverişli olan hükümleri sayılırken (iş bürosu) ve (dükkân) ayrı ayrı belirtilmiştir. Bu yönden de: büronun dükkân gibi kabul edilmesi olanağı yoktur... Büro, sözü geçen ikinci fıkra yazılı işyerlerinden ne açık ve ne de kapalı olarak hiçbirinin veya benzerlerinin kapsamına girmez. Doktor muayenehaneleri için bile meskenlerin kullanılmasında bir sakınca görülmediği anlaşıldığından mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümünün büro (Yazıhane) olarak kullanılması veya kiraya verilebilmesi için kat malikleri kurulunun herhangi bir kararına gerek olmadığı dikkate alınmalıdır..." Yarg. HGK E. 1970/5-19 K. 1973/853 T. 10.11.1973, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>60</sup> "...Mesken nitelikli bağımsız bölümün muhasebe ve mali müşavirlik bürosu şeklindeki kullanımı için kat maliklerinin muvafakatinin aranmayacağı Yargıtay uygulamalarıyla kabul edilmekte ise de, bu faaliyetin tek bir bağımsız bölümü, bağımsız olarak çalışan bir kişinin en fazla bir elemantasyla birlikte yazıhane niteliğinde kullanması şeklinde olması gerekir..." Yarg. 18. HD E. 2012/5735 K. 2012/7143 T. 6.6.2012; "...Büro, bağımsız olarak çalışılan yerlere münhasır faaliyet tarzında bulunan yerdir..." Yarg. 18. HD E. 1995/3970 K. 1995/4462 T. 11.4.1995; "...Belli meslek mensuplarının münferiden kendi emeğiyle yürüttüğü faaliyetler, meskende yapılabilecek büro hizmetleri olarak kabul edilebilir..." Yarg. 18. HD E. 2002/7572 K. 2002/10144 T. 22.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>61</sup> "...Dava dilekçesinde, işyeri olarak kullanılan bağımsız bölümün mesken olan eski haline getirilmesi ve davalı şirketin tahliyesi istenilmiştir. Anataşınmazın kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün işyeri olarak kullanılması ancak kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararla mümkündür. Her ne kadar Yargıtay uygulamalarında tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bir yerin mimarlık bürosu olarak kullanılması, bir mimar ile yanında çalıştırabileceği tek bir kişi bulunması kaydıyla kabul edilmekte ise de, somut olayda böyle bir durumun sözkonusu olmadığı, bir çok kimsenin burada çalışmak suretiyle bağımsız bölümün işyeri olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Davanın kabulüne karar verilmelidir..." Yarg. 18. HD E. 2011/1580 K. 2011/2519 T. 24.2.2011; "...Değişik işlerle her biri meslekleri icabı uğraştıkları anlaşlan beş kişinin bir araya gelerek tek bir bağımsız bölümü işgal etmeleri büro kullanımının dışındadır..." Yarg. 18. HD E. 1997/3982 K. 1997/4243 T. 1.5.1997, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>62</sup> "...Ticaret şirketinin merkez ve şubeleri ise işyeri olup Yargıtay uygulamalarında tanımlanan büro niteliğinde değildir..." Yarg. 3. HD E. 2005/598 K. 2005/808 T. 7.2.2005; "...Mesken nitelikli dava konusu bağımsız bölümün davalı şirketçe işyeri olarak kullanıldığı anlaşıldığına göre..." Yarg. 18. HD E. 2005/2330 K. 2005/4786 T. 9.5.2005; "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre şirketlerin gerek merkezleri ve gerekse irtibat büroları da dahil faaliyet gösterdikleri tüm yerler, ticari işletmenin uzantısında bir işyeri niteliğinde olup..." Yarg. 18. HD E. 2004/345 K. 2004/1603 T. 4.3.2004; Yarg. 18. HD E. 2010/5702 K. 2010/12206 T. 30.9.2010; "...bu nitelikte olmayan her tür ticari faaliyet (emlak bürosu şeklindeki kullanım) meskende yürütülebilecek büro faaliyeti olarak kabul edilemez..." Yarg. 18. HD E. 2002/7572 K. 2002/10144 T. 22.10.2002; "...bir ticari faaliyet için irtibat bürosu olarak dahi kullanılması işyeri nitelikli kullanım olarak nitelendirilmekte ve mes-

hendisler odası temsilciliği<sup>65</sup> şeklindeki kullanım büro kapsamında değerlendirilemez. Yönetim planında bağımsız bölümlerin özgülendiği amaçta kullanılacağına ya da büro olarak kullanılmayacağını düzenleyen bir hüküm olması hâlinde ise, bu dikkate alınarak yönetim planındaki hüküm uygulanmalıdır<sup>66</sup>.

Doktrinde Yargıtay'ın bu içtihatları, eleştiri konusu olmuştur. Tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümde mesken kavramıyla bağdaşmayan, diğer kat maliklerinin rahatsızlık duymasına sebep olabilecek nitelikteki kullanımların, oy birliği ile alınacak karara muhtaç olduğu şeklinde görüş beyan edilmektedir<sup>67</sup>. Yargıtay'ın tapuda mesken olarak görünen bağımsız bölümlerin büro olarak kullanılmasına izin vermesinin, tapudaki kayda güvenerek bir daire satın alan kişi bu kullanımdan rahatsızlık duyacağından, kanunun mesken sahiplerini koruma amacı ile uyumadığı ifade edilmektedir<sup>68</sup>. Meskenin, mesken dışı amaçlarla kullanılması, kat maliklerinin oy birliği sonucu alacağı karar ile mümkündür<sup>69</sup>.

*kende bu işlemin görülebilmesi için bütün kat maliklerinin muvafakati aranmaktadır...*" Yarg. 18. HD E. 2002/10502 K. 2002/10286 T. 24.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>63</sup> "...Yargıtay uygulamalarına göre vakıf merkezleri büro kapsamında değerlendirilemez. Bu nedenle tapuda mesken niteliğinde olan bağımsız bölümün mevcut biçimde kullanımı yasaya aykırı olup, kullanılan kuruluşun vakıf veya dernek ya da başka bir nitelikte olması sonuca etkili değildir. Bu durumda Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesinde ve bu maddeye göre yapılan uygulamalardaki istisnalar arasında yer almayan ve vakıf merkezi olarak kullanılan bağımsız bölümün bu tür kullanımına son verilmesi ile tapuda belirlenen mesken niteliğine uygun olarak eski haline getirilmesine karar verilmesi gerekirken 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesi gereğince büro kapsamında kaldığı ve yönetim planının 27/c maddesi gözetilerek davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir..." Yarg. 18. HD E. 2011/11879 K. 2012/435 T. 23.1.2012, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>64</sup> "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre dernek ile şubelerinin işgal ettikleri mekanlar işyeri niteliğinde olup, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesi hükmü uyarınca tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün bu amaçla kullanılması, tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile verecekleri karara bağlıdır..." Yarg. 18. HD E. 2012/316 K. 2012/900 T. 2.2.2012, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>65</sup> "...Sendika, dernek veya siyasi parti temsilciliklerinden farkı bulunmayan, Mühendis Odaları temsilciliğinde; bir çok üyesi bulunan bir kuruluşun faaliyetleri söz konusu olacağından, bu faaliyetlerin yürütüldüğü bölümün, büro değil, işyeri olarak kullanıldığının kabulü gerekir..." Yarg. 18. HD E. 1995/3970 K. 1995/4462 T. 11.4.1995, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>66</sup> "...Yönetim planında yasaklanmadığı sürece mesken olarak kayıtlı yer avukatlık, mimarlık bürosu veya doktor muayenehanesi olarak kullanılabilir..." Yarg. HGK E. 2008/18-546 K. 2008/556 T. 24.9.2008, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Yönetim planında iş yeri olarak kullanımı yasaklanan bağımsız bölümlerin, büro olarak da kullanılmayacağı görüşü için bkz. **Gökalp**, s. 98.

<sup>67</sup> **Reisoğlu**, s. 72-73.

<sup>68</sup> **Reisoğlu**, s. 74-75; Aynı yönde büronun iş yeri niteliğinde olduğu görüşü için bkz. **Arpacı**, Yönetim, s. 155 vd., dn. 239; **Arpacı**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 95; **Germeç**, s. 540.

<sup>69</sup> "...Davaya konu kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu, davalı kat maliki tarafından diğer davalıya işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği ve davalı kiracı tarafından mimarlık bürosu olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasasının 24/2 maddesi uyarınca tapuda mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılabilmesi için anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin bu konuda oybirliğiyle karar vermeleri gerekir..." İstanbul BAM 36. HD E. 2017/267 K. 2017/347 T. 13.3.2017; "...Somut olayda, dava konusu binanın, 2.kat 3 nolu dairenin tapu kaydı ve yönetim planında mesken niteliğinde olduğu ve davalı tarafından diğer davalı şirkete model ve tasarım ofisi olarak kiralandığı sabittir. Dava konusu dairenin iş yeri olarak kullanılması yönünde kat malikleri kurulu tarafından oy birliği ile alınmış bir karar bulunmamaktadır..." Yarg. HGK E. 2012/18-834 K. 2013/308 T. 6.3.2013, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

Kanaatimizce, büro da, bir iş yeridir, mesken niteliğiyle bağdaşmayan bir kullanımdır<sup>70</sup>. Bürolar da, iş yerleri gibi kazanç elde etme amacıyla faaliyet göstermektedir. Faaliyetlerin birbirinden farklı olmaması, böyle bir istisnanın kabulünü zorlaştırmaktadır. Yargıtay'ın iki faaliyeti ayırt etmek için somut bir kriter sunamaması da düşüncemizi desteklemektedir. Hâlbuki büro faaliyetine bir ayrıcalık tanınacaksa, getirilen istisnanın kanunda örnek niteliğinde sayılan yerler arasına neden girmediğinin, farklılık arz eden yönlerinin neler olduğunun somut şekilde belirlenmesi gerekir. Ayrıca avukatlık ve mali müşavirlik faaliyetleri dışında meskenlerde, büro açılabilmesine yönelik bir düzenleme mevcut değildir. Şu hâlde, Yargıtay'ın bu faaliyetler dışında yaptığı uygulama, kanuni dayanaktan yoksundur.

## 2. Avukatlık ve Mali Müşavirlik Bürolarının Durumu

KMK m. 24'e 6111 sayılı Kanun'un 194. maddesi<sup>71</sup> ile eklenen geçici nitelikteki üçüncü fıkrasında, kütükte mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl süreyle avukatlık ve hukuk büroları ile serbest muhasebeci ve yeminli mali müşavirlik bürolarının faaliyette bulunabileceği düzenlenmiştir. Kanunun bu emredici hükmü gereği, iki yıllık süreçte yönetim planlarında yasaklama getiren hükümler uygulanmamıştır. Sürenin dolması ile de ilgili kanunlarda düzenleme yapılarak geçiş döneminde uygulanan hâl korunmuştur.

KMK m. 24/3 uyarınca, 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 43/1'de, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde, kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmadan avukatlık bürolarının faaliyet gösterebileceği, ayrıca yönetim planlarındaki bunun yapılamayacağına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiştir<sup>72</sup>.

Yine 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu m. 45'e de benzer bir düzenleme getirilerek, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde, serbest muhasebeci, mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunmasına izin verilmiş, yönetim planlarında aksine yer alan hükümlerin uygulanmayacağı belirtilmiştir<sup>73</sup>.

Bu iki mesleki faaliyet, hem oy birliği ile alınacak karardan muaf tutulmuş, hem de yönetim planlarında aksine bir düzenleme yapılması yasaklanmıştır. Peki avukatlık, yeminli mali müşavirlik ve mali müşavirlik faaliyetlerini diğer büro faaliyetlerinden üstün kılan

<sup>70</sup> İş yerlerinin niteliklerinin değiştirilmesi bakımından yaptığımız açıklamalar bürolar için de geçerlidir. Bkz. Bölüm II. B.

<sup>71</sup> RG 25.2.2011 - 27857.

<sup>72</sup> RG 30.4.2013 - 28633, 6460 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesi ile 19/3/1969 tarihli ve 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 43 üncü maddesinin birinci fıkrasına birinci cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir. "23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz."

<sup>73</sup> RG 30.4.2013 - 28633, 6460 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 9. maddesi ile 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'nun 45 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir. "23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz."

nedir? Örneğin noterlik, mühendislik, mimarlık büroları ile avukatlık bürolarının arasında bu ayrımı haklı kılacak bir fark var mıdır?

Yargıtay, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki düzenlemeden önce mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin avukatlık veya mali müşavirlik bürosu olarak kullanılabileceğini, KMK m. 24/2'deki oy birliği şartına tâbi olmayacağını kabul ediliyordu<sup>74</sup>. Ancak yönetim planlarında, büro açılmasını engelleyen bir hüküm varsa, açılmayacağı görüşünü benimsemekteydi<sup>75</sup>. Avukatlık Kanunu ile getirilen düzenlemede geçen “*avukatlık büroları faaliyet gösterebilir.*” şeklindeki ifade Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına uygunsuz da, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu'ndaki “*serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir.*” ifadesi, ticari şirket olarak kullanılan mali müşavirlik bürolarının, meskenlerde açılmasına müsaade edecek mahiyette olduğundan içtihatlarla aykırıdır<sup>76</sup>. Aynı amacı taşıyan bu düzenlemelerin farklı şekilde kaleme alınması kanun yapma tekniğine de uygun değildir<sup>77</sup>. 3568 sayılı Kanun'daki bu düzenlemeyi de, büro olarak yürütülen mali müşavirlik faaliyeti olarak anlamak gerekir. Yoksa meskenlerde, mali müşavirlik faaliyetinin ticari şirket çatısı altında yürütülmesine izin verildiği düşünülmemelidir.

Şunu da belirtmek gerekir ki, getirilen düzenlemelerle, Yargıtay'ın düzenleme öncesi içtihatlarından farklı olarak, yönetim planlarına konulacak hükümler sınırlandırılmıştır. Doktrinde, avukatlık ve mali müşavirlik faaliyetlerinin, diğer mesleki faaliyetlerden farklı uygulamaya tâbi tutulmasının nedenini ve yönetim planı ile bu faaliyetlere niçin sınırlama getirilemeyeceğini açıklayan haklı bir gerekçe bulmanın zor olduğu ileri sürülerek yapılan düzenlemeler eleştirilmektedir<sup>78</sup>.

KMK m. 9'da, kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların, yönetim planı veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hüküm bulunmayan hâllerde, diğer kanun hükümlerine göre çözüme bağlanacağı düzenlenmiştir. Bu durumda, yönetim planında hüküm bulunuyorsa, bunun diğer kanun hükümlerinden önce uygulanması gerektiği ileri sürülebilir. Ancak avukatlık ve mali müşavirlik büroları için getirilen düzenlemeler -Kat Mülkiyeti Kanunu dışında bir kanunla getirilmiş olsa da- emredici nitelikte olduğundan, yönetim planlarına bu hükümlere aykırı olarak konulan düzenlemeler butlanla malul olur. Dolayısıyla, yönetim planına, meskenlerin, avukatlık ya da mali müşavirlik bürosu olarak kullanımını yasaklayan bir hüküm konulsa da, bu nitelikteki bürolar açılabilir. Keza, geçici nitelikteki KMK m. 24/3 hükmü de, emredici nitelikte olduğundan, yürürlükte olduğu iki yıllık dönemde de yönetim planlarına aksi yönde konulan hükümler butlan yaptırımına tâbiydi.

Kanaatimizce, kat maliklerinin yönetimi belirleme hakkına kısıntı koyan bu hükümlere yapılan eleştiriler haklı olmakla birlikte, yasal düzenlemeler açıktır. Mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde, yönetim planlarında aksine hükümler olsa dahi, avukatlık ve mali müşavirlik faaliyetleri yürütülebilecektir. Bahsi geçen kanunlarda yapılan düzenleme-

<sup>74</sup> Yarg. HGK E. 2008/18-546 K. 2008/556 T. 24.9.2008, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>75</sup> “...Yönetim Planında yer alan, bağımsız bölümlerin münhasıran mesken olarak kullanılacağı hükmü karşısında dava konusu bağımsız bölümün avukatlık bürosu olarak kullanılması mümkün değildir. Yönetim planında sadece doktor muayenehaneleri için bu kurala istisna getirilmiş olup; bu istisna da yorum yoluyla genişletilemez. Davanın kabulüne karar verilmelidir...” Yarg. HGK E. 2010/18-617 K. 2010/637 T. 8.12.2010, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>76</sup> Pulak, s. 418.

<sup>77</sup> Pulak, s. 418. Bu düzenlemelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılarak geçici nitelik taşıyan üçüncü fıkranın yerini almasının daha uygun olacağı yönünde bkz. Germeç, s. 542, dn. 186; Pulak, s. 417.

<sup>78</sup> Sirmen, s. 504; Pulak, s. 419; Aynı yönde yapılan değişikliklerin hukukun genel ilkeleri ve yorum ilkeleri bir kenara bırakılarak keyfi olarak yapıldığı hakkında bkz. Bağcı, s. 313.

lerle, iki mesleki faaliyet açısından Yargıtay'ın mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde büro açılabilceği yönündeki içtihadı da hukuki zemine oturtulmuştur.

### III. KANUNA AYKIRILIĞIN GİDERİLMESİ İÇİN HÂKİME BAŞVURU İMKÂNI

#### A. Davacı Sıfatı

##### 1. Klasik Kat Mülkiyetinde

Bir kat malikinin, bağımsız bölümünü özgülediği amaca uygun kullanmaması, bütün kat maliklerini etkileyecektir<sup>79</sup>. Bu yüzden her bir kat maliki, KMK m. 33'e dayanarak dava açma hakkına sahiptir. Kat maliklerinden birinin davayı açması yeterlidir<sup>80</sup>. Davayı bir bağımsız bölüm maliki açmış olsa da, dava sonucunda alınan karardan bütün kat malikleri faydalanır.

Kat malikinin dava hakkı, yönetici olup olmamasından bağımsızdır. Sekizden az bağımsız bölümden oluşan kat mülkiyetli binalarda, yönetici seçmek zorunlu olmadığından, bu hakkın doğrudan yöneticiye tanınmaması isabetli olmuştur. (KMK m. 34/2) Yönetici aynı zamanda kat maliki ise, kat maliki sıfatıyla dava açabilir. Ancak kat maliki olmayan yöneticinin bu davayı açıp açamayacağı konusunda, Yargıtay'ın farklı doğrultuda kararlar verdiği görülmektedir. Bazı kararları<sup>81</sup>, kat maliki olmayan yöneticinin, kat maliklerinden yetki almışsa, dava açabileceği; bazı kararları<sup>82</sup>, yönetici sıfatının yeterli olduğu yönündedir. KMK m. 35/1/i'de, kat maliklerinden birinin borçlarını yerine getirmemesi hâlinde, ona karşı dava açılmasının, yöneticinin görevlerinden olduğu düzenlenmiştir. Dolayısıyla kat maliki olmayan yönetici de, kat maliklerinin düzen içerisinde yaşayabilmeleri amacıyla, düzene aykırı davranan kat malikinin bu aykırılığının giderilmesi için hâkime başvurmak konusunda kanun tarafından yetkilendirilmiştir. Şu hâlde, Yargıtay'ın, yöneticinin ancak kat malikleri kurulundan alacağı özel yetkiyle bu davayı açabileceği yönündeki kararları, kanunun açık hükmü ile bağdaşmamaktadır. Başka bir anlatımla, yönetici, özel yetki verilmesine gerek olmadan, kanundan kaynaklanan yetkisi ile hâkimin müdahalesini isteyebilecektir.

<sup>79</sup> Arpacı, Yönetim, s. 298 vd.; Yasak işlerin engellenmesinde her kat malikinin hukuki menfaati vardır. bkz. Arcak, s. 634.

<sup>80</sup> Kemal T. Gürsoy / Fikret Eren / Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984, s. 454; Reisoğlu, s. 77; "...meskende işyeri açılması halinde bağımsız bölüm maliklerinden her biri dava açma hakkına sahiptir..." Yarg. 18. HD E. 1997/9968 K. 1997/11235 T. 24.11.1997, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>81</sup> "...Yönetici; kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirmekle görevli olup kat malikleri kurulu kararında ruhsata aykırılık ve işyeri olarak kullanıma izin verilmediği belirtilerek dava açılması ve Avukatın yetkili kılınması kararlaştırılmıştır. Yönetici tarafından Avukata verilen vekalet-nameyle de dava açılmıştır. Buna göre yönetim tarafından açılan davaya bakılması gerekmektedir. Yöneticinin kat maliki olmayıp yöneticiye açıkça kat malikleri kurulunca verilmiş yetki bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yarg. 18. HD E. 2014/743 K. 2014/5001 T. 18.3.2014; "...Konut olan bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılması nedeniyle meskene dönüştürme davasını ana taşınmazda bağımsız bölüm maliki olanlar açabilir. Yöneticinin bu davayı açabilmesi için kendisine kat malikleri kurulunca özel yetki verilmiş olması gerekir..." Yarg. 18. HD E. 2005/1118 K. 2005/3174 T. 4.4.2005, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Aynı yönde Arcak, s. 683; Germeç, s. 548.

<sup>82</sup> Bkz. Yarg. 5. HD E. 2336 K. 2809 T. 15.5.1970; Yarg. 5. HD E. 6738 K. 8037 T. 7.10.1971 (Arcak, s. 682).

Yargıtay'a göre, kendi bağımsız bölümünü de kanun hükmüne aykırı kullandıran<sup>83</sup> ya da anataşınmazda niteliğine uygun kullanılmayan başkaca bağımsız bölümler varken, sadece birine karşı<sup>84</sup> dava açan kat malikinin davası kabul edilmelidir. Buna karşılık, mesken niteliğindeki bağımsız bölümün, iş yerine çevrilmesi için yapılan toplantıda olumlu oy kullanan kat malikinin, daha sonra eski hâle iade için dava açması, çelişkili davranış yasasına aykırıdır<sup>85</sup>. Kanuna aykırı kullanım uzun bir süre devam etmesine rağmen, sessiz kalan<sup>86</sup> kişinin açtığı dava da dürüstlük kuralı ile bağdaşmamaktadır.

Bağımsız bölüm, kiracı ya da sınırlı aynı hak sahibi tarafından kullanılıyorsa, yapılan değişiklikten etkilenen ve dolayısıyla aykırılığın giderilmesinde menfaati olan onlardır. Bu yüzden, KMK m. 33/1 geniş yorumlanarak, kat maliki olmayan kiracı, intifa hakkı sahibi, oturma hakkı sahibi gibi kişilerin de dava açabilmeleri mümkün olmalıdır<sup>87</sup>. Zira oturdukları bağımsız bölümün maliki, kendisi orada yaşamadığı, ileride de yaşamayı düşünme-

<sup>83</sup> "...Davacının da mesken niteliğindeki bağımsız bölümünü işyeri olarak kullandırması onun davalı kat malikleri hakkında böyle bir davayı açma hakkını ortadan kaldırmaz ve kötüniyetli olarak nitelendirilemez..." Yarg. 18. HD E. 2008/9827 K. 2008/10977 T. 27.10.2008; "...Mahkemeye, zaman içerisinde diğer bağımsız bölümlerin kullanım biçimlerinin değişerek eylemli olarak "işyeri-ofis" olarak kullanılır hale geldiği belirtilmiş ise de, mesken niteliğinde kullanılması gereken diğer dairelerin de yeniden mesken niteliğine dönüştürülmesi için her zaman dava açılması olanaklı olup, davacı kanundan doğan hakkını kullandığından kendi taşınmazını evvelce işyeri olarak kiralamasına rağmen bu davayı açmasının dürüstlük kuralına aykırılık oluşturduğu söylenemez..." Yarg. HGK E. 2012/18-834 K. 2013/308 T. 6.3.2013, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Bu yönde **Germeç**, s. 550.

<sup>84</sup> "...anataşınmazda işyeri olarak kullanılan mesken nitelikli başka bağımsız bölümler bulunması davalıların... eski hale getirme ve tahliye istemiyle dava açma hakkını ortadan kaldırmaz ve onun böyle bir istemde bulunması kötüniyetli bir davranış olarak yorumlanamaz..." Yarg. 18. HD E. 2010/9872 K. 2010/14898 T. 9.11.2010 (**Pulak**, s. 427).

<sup>85</sup> "...Ancak mesken olarak kayıtlı yerin işyeri olarak kullanılmasına muvafakat eden kat malikinin dava açması hakkın suistimalidir. Somut olayda, davacının bu yönde muvafakat verdiği ilişkin belge ibraz edilmiştir. Söz konusu belge dikkate alınmaksızın eksik inceleme ile karar verilmesi hatalıdır..." Yarg. 18. HD E. 2010/1955 K. 2010/9530 T. 24.6.2010; "...Dosyada fotokopisi bulunan noter onaylı muvafakatnameye göre, aynı binada 3 numaralı bağımsız bölüm maliki olan davacı Bekir Rıdvan Çetin'in dava konusu 2 numaralı meskende malik Sebahattin Kavak'ın işyeri açmasına, çalıştırmasına, keza bu hususlarda kiraya vermesine rıza ve muvafakatının bulunduğunu bildirmiş olduğundan, bu açık muvafakatına rağmen davalı Sebahattin'in söz konusu bağımsız bölümü işyeri olarak kullanmasının önlenmesini istemesi Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde anlatımını bulan dürüstlük ilkesi ile bağdaşmaz..." Yarg. 18. HD E. 2002/11869 K. 2003/927 T. 6.2.2003; "...Buna göre tüm kat maliklerinin oybirliğiyle alınmış bir karar ve meskenlerin işyeri olarak kullanılması ile ilgili davacı veya temsilcisinin açıkça bir muvafakatı bulunmadığına göre kalorifer kazanının yakılmasına ilişkin düzenleme getiren kat malikleri kurulu kararının meskenlerin işyeri olarak kullanılmasına muvafakat olarak yorumlanarak davacının iyiniyetli olmadığı gerekçesiyle davanın reddi doğru görülmüştür..." Yarg. 18. HD E. 2010/5702 K. 2010/12206 T. 30.9.2010; "...Ortaklığın giderilmesi davasında mahkemeye yargılama sırasında hazırlanan yönetim planına karşı kendisine verilen sürede itiraz etmeyip kararı da temyiz etmeyen davacının yönetim planında işyeri olarak kullanımına izin verdiği bağımsız bölümün bu şekilde kullanımına karşı çıkıp dava açması iyiniyet kuralları ile bağdaşmaz..." Yarg. 18. HD E. 1998/1406 K. 1998/2802 T. 19.3.1998, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>86</sup> "...Davacı bu daireyi, davalıların işyeri olarak işlettiklerini bilerek satın almış olmasına ve 8 sene süreyle de buna rıza gösterdiğine göre...dava konusu dairenin mesken biçimine dönüştürülmesini kendilerinin ileri sürmesi iyi niyet kuralları ile bağdaşamaz..." Yarg. 5. HD E. 1985/7760 K. 1985/7472 T. 24.6.1985 (**Karahasan**, s. 382).

<sup>87</sup> **Arpacı**, Yönetim, s. 91 vd.

diği için dava açmayabilir. Bu kişilerin, rahatsızlıklarını kat malikine iletmelerine rağmen dava açmaması mağduriyetlerine sebep olacaktır.

## 2. Toplu Yapıda Özel Durum

### a. Toplu Yapıda Yönetim

Klasik kat mülkiyeti sistemi tek parsel, tek anayapı esası üzerine şekillendirilmiştir<sup>88</sup>. Birden fazla parsel ya da tek parselde birden fazla parsel bulunduğunda, bu sistem yapıların birbiriyle bağlantısını kurmakta yetersiz kalmıştır. Bu amaçla bir parsel veya birden çok parsel üzerinde birden fazla blok ya da münferit bağımsız bölüm bulunması durumu için, toplu yapılara özgü birtakım düzenlemeler getirilmiştir<sup>89</sup>. KMK m. 66/1'de toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı olarak tanımlanmıştır.

Toplu yapı, kendi içinde alt birimler barındırmaktadır. Kendine özgü bu niteliği gereği, klasik kat mülkiyetinden farklı olarak, her bir alt birim için ayrı bir yönetim oluşturulabilir. Bu birimlerin yönetim işlerini yerine getirmek için de birden fazla yönetici seçilebilir. Çalışma konumuz açısından, bağımsız bölümünü KMK m. 24 hükümlerine aykırı olarak kullanılan kat malikine karşı, hangi birimdeki kat maliklerinin ve dolayısıyla yöneticinin birden fazla olması hâlinde, seçilen yöneticilerden hangisinin dava açabileceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu sorunun çözümü için, öncelikle, toplu yapıdaki yönetim birimleri ve görev alanlarını inceleyeceğiz. Daha sonra, bir bağımsız bölümün kullanım biçimini değiştirmenin, hangi yönetim birimini ilgilendirdiğini belirleyerek davayı açmaya yetkili kişileri tespit edeceğiz.

Toplu yapıda, blok kat malikleri kurulu; blok niteliğinde olmayan yapılar için, kat malikleri kurulu; adalardan oluşuyorsa, ada kat malikleri kurulu; toplu yapıdaki tüm kat maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulu, karar verme yetkisini haiz kurullardır. Blok, en az üç bağımsız bölümden oluşan birimdir<sup>90</sup>. Zira kanun koyucu, blok kat malikleri kurulundan bahsettiğine göre kurul oluşturup karar alabilmesi gerekir.

Kurul kararlarının uygulanması, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine uymaması hâlinde aykırılığın giderilmesi, yönetici marifetiyle sağlanacaktır. Toplu yapı yönetim planı ile toplu yapı bünyesinde yer alan yönetim birimlerinden hangileri için yönetici seçileceği, bu yöneticilerin görev alanlarının nasıl olacağı düzenlenebilir. Böyle bir düzenleme yapılmaması hâlinde, anayapıda ortak yerleri olan blok niteliğindeki yapılar<sup>91</sup> için blok yöneticisi, her biri münferit bağımsız bölümlerden oluşan yapılar varsa, blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi ve toplu yapının tamamı için toplu yapı yöneticisi seçilir. (KMK m. 71) Kat maliki olup olmamasından bağımsız olarak tek yönetici veya üç kişiden oluşan yönetim kurulunun bu görevi yürütmesi mümkündür (KMK m. 74 atfıyla KMK m. 34).

Blok yöneticisi, blok ortak yerlerinin yönetimini üstlenir. KMK m. 74 gereği, toplu yapıya ilişkin özel hüküm bulunmayan hâllerde, klasik kat mülkiyeti hükümleri kıyasen tatbik edilecektir. KMK m. 35-37 arasında düzenlenen yöneticinin görevleri ile ilgili hükümler, niteliğine uygun düştüğü ölçüde burada da uygulanabilecektir. Dolayısıyla yönetim

<sup>88</sup> Mehmet Şengül, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s. 46-47.

<sup>89</sup> Şengül, s. 47.

<sup>90</sup> Abdülkadir Arpacı, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Eşya Hukuku Lisans Dersi Notları, 2020, (Yayımlanmamış).

<sup>91</sup> Seda Öktem-Çevik, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 31.

planında aksine bir düzenleme yapılmadıysa, blok yöneticisi, blokun genel yönetim işlerini ve kanunda sayılan diğer görevleri yerine getirmekle yükümlü olacaktır. Bu çerçevede blok niteliği taşımayan yapıların yöneticisi de, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki maliklere özgülenmiş ortak yer ve tesislerin genel yönetim vb. işlerini yürütecektir<sup>92</sup>. Görev alanı diğer yöneticilerden daha geniş olan toplu yapı yöneticisi ise, toplu yapıya özgülenen ortak yer ve tesislerin yönetimiyle görevlidir<sup>93</sup>.

### b. Dava Açma Yetkisinin Sahibi

Bir bağımsız bölümün kullanım biçiminin değiştirilmesinden doğacak sorunların, yalnızca bağımsız bölümün bulunduğu yapı ya da bloku mu, yoksa toplu yapının tamamını mı ilgilendirdiğinin tespiti, diğer bir önem arz eden konudur. Doktrinde bir görüşe göre<sup>94</sup>, mesken nitelikli bir bağımsız bölümün iş yeri olarak kullanılması, bağımsız bölümün kamuya açılması anlamına gelir. Bu da, toplu yapının bütününe güvenliği ve menfaatiyle alakalı olduğu için, toplu yapının tamamını ilgilendiren bir sorundur. Toplu yapı kat malikleri kurulunun oy birliği ile kararı olmadan böyle bir kullanım gerçekleşmişse, toplu yapı kat maliklerinden her biri, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Diğer bir görüşe göre<sup>95</sup>, yönetim planında bir belirleme yapılmamışsa, o blokun ortak yerleri için bile karar verme yetkisi, blok kat maliklerine aitken, bağımsız bölümlerin kullanım biçiminin değiştirilmesi konusunda da blok kat malikleri kurulu yetkili olmalıdır. Aykırı kullanım hâlinde, blok kat maliklerinden biri dava açabilir. Başka bir görüşe göre<sup>96</sup>, bir blok içerisinde yer alan mesken nitelikli bağımsız bölümün iş yeri olarak kullanılması, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin dışında, bir bağımsız bölümün özgülenme amacındaki değişiklik ile ilgili olduğu için, o bloka ait bir sorundur. Zira böyle bir değişiklikten rahatsız olacak kişiler, kural olarak, o bloktaki kat malikleridir. Ancak yapılan değişiklik, toplu yapıdaki diğer kat maliklerini de rahatsız edecek boyuttaysa, toplu yapıyı ilgilendiren bir sorun hâline gelir.

Toplu yapı yönetim planında, bir blok içerisinde bulunan bağımsız bölümün kanuna aykırı şekilde kullanılması hâlinde, dava açmaya yetkili yönetim birimi belirlenmişse, bu belirlemeye itibar edilir. Fakat yönetim planında hüküm yoksa, kanaatimizce, bağımsız bölümlerin kullanım biçiminin değiştirilmesi, blokun iç ilişkisine ilişkin bir sorun olduğundan, blok kat maliklerini ilgilendirir. Blok yöneticisi de, KMK m. 35/1/i'nin kıyasen uygulanması sonucu, bağımsız bölümünü özgülediği amaca uygun kullanma yükümlülüğünü ihlal eden kat malikine karşı, bağımsız bölümün eski hâle dönüştürülmesi için dava açmakla görevlidir. Zira toplu yapı yöneticisi, toplu yapının tamamına özgülenmiş ortak yer ve tesisler ile toplu yapının tümünü ilgilendiren genel yönetim işlerini yerine getirmekle görevlidir. Blok yöneticisi ise, o blokun ortak yer ve tesisleri ile sadece o blokun sorunları için yönetim hakkına sahiptir. Bir blokta yer alan bağımsız bölümün niteliğinin değişmesi, yalnızca o bloktaki kat maliklerini etkileyeceğinden, o bloka ait bir sorundur. Bloklardaki bağımsız bölümler, toplu yapının tamamına özgülenen alanlar kapsamına girmediğinden, toplu yapıdaki diğer blok ve yapılardaki kat malikleri bu değişiklikten etkilenmeyecektir. Açıklanan nedenlerle, eski hâle iade davasını, KMK m. 33'ün kıyasen uygulanmasıyla, aykırı kullanım sebebiyle zarar gören blok kat maliklerinden her biri ya da blok yöneticisi açabilir (KMK m. 35/1/i).

<sup>92</sup> Öktem-Çevik, s. 200-201.

<sup>93</sup> Öktem-Çevik, s. 202.

<sup>94</sup> Öktem-Çevik, s. 159.

<sup>95</sup> Arpacı, Ders Notları.

<sup>96</sup> Şengül, s. 565.



Diğer blok kat maliklerinin, kural olarak, dava açma yetkisi yoktur. Ancak kanaatimizce, blokların birbirine çok yakın olduğu, tek girişi olan sitelerde oradaki seslerden, girip çıkan kişilerden diğer bloklar da etkileneceği için, onların da, bu davayı açabilmeleri gerekir. Konut sitesinin bir dairesini pilates salonuna, spa merkezine çevirmek ya da günübirlik kiralarak randevu evi olarak kullanırmak, blokların birbirine yakın inşa edildiği siteler bakımından, tüm kat maliklerini rahatsız edecek niteliktedir. Bu durum, sitede oturanları tanımayan ilgisiz kişilerin girişine olanak tanıyacağından, özellikle, güvenli sitelerde, sitedeki daireyi güvenli bulduğu için alan bir kat maliki, yan bloktaki kat malikinin yaptığı değişiklikten etkilenecek, giriş çıkıştaki yoğunluk huzurunu kaçırabilecektir. Bu nitelikteki bir toplu yapıda, diğer blok kat malikleri de eski hâle iadeyi isteyebilir.

## B. Davalı Sıfatı

KMK m. 24 hükümlerine aykırı hareket eden bağımsız bölüm malikleri ya da bağımsız bölümden devamlı olarak yararlananlar aleyhine, KMK m. 33 gereğince, hâkimin müdahalesi yoluna gidilebilir. Yetkili mahkeme, anataşınmazın bulunduğu yer; görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.

İlgili bağımsız bölümden yararlanan intifa hakkı sahibi, oturma hakkı sahibi, kiracı gibi diğer kişilere de davanın yöneltilmesi mümkündür<sup>97</sup>. Başka bir sebebe dayanarak bağımsız bölümü devamlı olarak kullananlar varsa kanımızca onlar da davalı olarak gösterilebilir<sup>98</sup>. Dava, aykırı hareketi gerçekleştiren kat malikine karşı, eski hâle getirme talebiyle; eğer bağımsız bölüm kiraya verilmişse, kiracıya karşı da, tahliye talebiyle açılır. Yargıtay, kiraya verilmiş bağımsız bölümler için davanın yalnızca kiracıya<sup>99</sup> ya da kat malikine karşı açılması<sup>100</sup> hâlinde, husumet yöneltilmeyen tarafın da, davaya dahil edilerek yargılamaya devam edilmesi görüşündedir<sup>101</sup>. Zira tahliye, bölünemez nitelikte bir edim olduğundan,

<sup>97</sup> Arpacı, Yönetim, s. 296.

<sup>98</sup> Ancak bağımsız bölümü geçici olarak kullanan kişilerin davalı sıfatı yoktur. Örneğin, yeğenin, amcasının malik olduğu bağımsız bölümde, üniversite öğrenimi için oturması durumunda, yeğene karşı dava yöneltilmez.

<sup>99</sup> "...Kiracının yaptığı işin yasak işlerden olması nedeniyle hakkında açılan tahliye davasının niteliği itibarıyla, yargılama sonunda verilecek karar kat malikinin haklarını yakından ilgilendirdiği gibi, diğer davalı ile arasındaki kira sözleşmesini de etkiler nitelikte olduğundan, adı geçenin davaya dahil edilmesi gerekirken kiracı aleyhine açılan dava yeterli bulunup işin esası hakkında hüküm kurulmuş olması hatalıdır..." Yarg. 18. HD E. 2002/4981 K. 2002/5983 T. 23.5.2002; "...Dava, tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümün davalı kiracı tarafından işyeri olarak kullanıldığı ileri sürülerek Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. maddesi gereğince eski haline getirilmesi istemine ilişkindir. Anataşınmaza ait yönetim planında, dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Tapuda dava konusu bağımsız bölüm maliki olarak gözükten şahsın davaya dahil edilmesi gerektiğinin düşünülmemesi, dosya içindeki bilgi ve belgeler ile özellikle bozma kararından önce alınmış olan bilirkişi raporundan; dava konusu bağımsız bölümün davalı şirket tarafından işyeri olarak kullanıldığı anlaşıldığından, mahkemece tüm deliller toplanıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, davalı E. K.'nin tapu maliki olmaması ve diğer davalı şirketin ise kat maliki ile kiracılık ilişkisinin tespit edilememesi gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir..." Yarg. 18. HD E. 2013/2063 K. 2013/2598 T. 26.2.2013, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>100</sup> "...Kat Mülkiyeti Kanununa Muhalefet sebebiyle verilen tahliye kararlarının hüküm ifade edebilmesi için davanın hem bağımsız bölüm malikleri hem de bağımsız bölümü işgal etmekte olan kiracı veya şağiller aleyhine açılması gerekir..." Yarg. HGK E. 1994/18-650 K. 1994/717 T. 23.11.1994, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>101</sup> "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre dava malike ya da malikle birlikte dava konusu bağımsız bölümü kullanan kişiye karşı açılabilmesi gibi, başlangıçta bunlardan salt birine açılmış-

kiralananmış bağımsız bölümlerde, kiracı ile kat maliki, zorunlu dava arkadaşı konumundadır<sup>102</sup>.

### C. Hâkimin Vereceği Karar

#### 1. Eski Hâle İade

Açılan davada hâkim, bağımsız bölümün, KMK m. 24 hükümlerine aykırı olarak kullanıldığı kanaatine varırsa, KMK m. 24/1'deki kesin yasaklamaya aykırılık durumunda, müessesenin kapatılmasına, KMK m. 24/2'deki kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar alması şartına aykırılık durumunda<sup>103</sup> da, kanuna uymayan kullanıma son verilmesine ve her iki durumda da bağımsız bölümün kütükte kayıtlı niteliğine dönüştürülmesine karar verir<sup>104</sup>. Verilen karar, tedbir niteliğindedir<sup>105</sup>. Hâkim, öncelikle davalı tarafa uygun bir süre vererek<sup>106</sup>, bu süre içerisinde bağımsız bölümdeki kanuna aykırılığın giderilmesini ister. Aksi takdirde, KMK m. 33/3'teki cezanın uygulanacağını ihtar eder. Hâkimin, süre verme kararını, nihai karar şeklinde vermesi gerekir<sup>107</sup>. Esasında verilen süre, fiziken eski hâle dönüşümün sağlanması için değil, davalının bağımsız bölümü tapuda kayıtlı niteliğine uygun kullanıp kullanmama arasında seçim yapması içindir<sup>108</sup>. Süre verilmeden doğrudan tahliyeye

---

*sa yargılama sırasında diğerinin yöntemince davaya katılmalarının sağlanıp toplanacak kanıtlarla hüküm kurulmalıdır...*" Yarg. 18. HD E. 2005/5370 K. 2005/9216 T. 20.10.2005, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020; Aynı yönde **Reisoğlu**, s. 77.

<sup>102</sup> Zorunlu dava arkadaşlığı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Kuru**, s. 368 vd.; **Hakan Pekcanitez / Muhammet Özkes / Mine Akkan / Hülya Taş-Korkmaz**, Medeni Usul Hukuku, C. I, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 702 vd.; **Arslan / Yılmaz / Taşpınar-Ayvaz**, s. 540 vd.

<sup>103</sup> Bu şekilde aykırı bir kullanım olmasına rağmen, bağımsız bölümün bulunduğu anataşınmaz ve çevresindeki yapılar, iş ve ticaret merkezi hâlini almışsa, uygulamada hâkimin bütün kat maliklerinin oy birliği ile anlaşmasını beklediği hakkında bkz. **Germeç**, s. 550.

<sup>104</sup> **Reisoğlu**, s. 77; **Gürsoy / Cansel / Eren**, s. 454; "...*Davanın dayanağı olan Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi hükmü dikkate alındığında, davalı şirketin doğrudan tahliyesine karar verilerek bağımsız bölümün işyeri olarak kullanımına son verilmesine, meskene dönüştürülmesine, bunun için belli bir süre verilmesi ve bu süre sonunda meskene dönüştürülmediği takdirde tahliyeye karar verilmesi gerekir...*" Yarg. 18. HD E. 1994/650 K. 1994/2528 T. 1.3.1994; "...*Mahkemece dava konusu bağımsız bölümün meskene dönüştürülmesine karar verilmesi de gerekirken salt tahliyeye hükmedilmesi isabetsizdir...*" Yarg. 18. HD E. 2002/8038 K. 2002/9586 T. 10.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>105</sup> **Ertaş**, s. 380.

<sup>106</sup> "...*mahkemece davanın kabulü ile dava konusu bağımsız bölümün tapuda yazılı daire (mesken) niteliğine dönüştürülmesi, bunun için davalılara uygun bir süre verilmesi gerekir...*" Yarg. 18. HD E. 2012/4229 K. 2012/5722 T. 17.5.2012; "...*İşyeri olarak kullanılan bağımsız bölümün eski hale getirilmesi için öncelikle davalıya uygun bir süre tanınması gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır...*" Yarg. 18. HD E. 2002/2779 K. 2002/3959 T. 11.4.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>107</sup> "...*Ancak bu süre...ara kararı şeklinde verilmeyip nihai kararlarla birlikte verilir...*" Yarg. 5. HD E.1985/11964 K. 1985/18 T. 14.1.1985 (**Karahasan**, s. 386-387).

<sup>108</sup> "...*Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde yer alan taşınmazın meskene dönüştürülmesine ilişkin süre, işyeri olarak kullanılan bağımsız bölümün meskene dönüştürülmesine yönelik fiziki tadilatın yapılması için değil, kira akdine dayalı olarak bağımsız bölümü işgal edene taşınmaz tapudaki niteliği gibi kullanıp kullanmayacağına dair tercihinin yapılması ve ayrıca işyeri olarak kullanmak zaruretinde ise işi için başka bir yer bulma ve taşınma amacına yöneliktir...*" Yarg. 18. HD E. 1994/11694 K. 1994/13041 T. 27.10.1994, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

karar verilmesi<sup>109</sup> ya da verilen süre içerisinde eski hâle getirilmezse belli bir miktarda para cezasına mahkûm edileceği şeklinde hüküm kurulması<sup>110</sup>, Yargıtay tarafından benimsenmemiştir.

Hâkimin kararı üzerine verilen sürede gereğini yerine getirmeyenler hakkında, KMK m. 33/3 hükmüne göre, idari para cezasına karar verilir. Davalı tarafın, hâkimin verdiği kararı yerine getirmemeyi bir yıl sürdürmesi ya da kat malikleri arasındaki ilişkiyi çekilmez hâle getiren diğer bir hâlin mevcut olması durumunda, diğer kat malikleri, KMK m. 25<sup>111</sup> uyarınca, ilgili bağımsız bölümün kendilerine devredilmesini talep etme hakkına sahiptirler. KMK m. 25'teki dava, ancak kat malikine karşı açılabilir. Dava sırasında bağımsız bölüm el değiştirtirse, yeni malike karşı kaldığı yerden devam edilebilir.

## 2. Kiracının Tahliyesi

Bağımsız bölümün kira sözleşmesine dayanarak kullanıldığı durumlarda, sadece eski hâle iade kararının verilmesi yeterli olmaz; aykırı kullanımı gerçekleştiren kiracı da tahliye edilmelidir. Zira kat malikinin, kiracının bu kullanımından haberi dahi olmayabilir. Kanun koyucunun, KMK m. 24/1'de kesin yasaklanan hâlleri düzenlerken KMK m. 24/2'deki hâlleri oy birliği kararına tâbi kılması, özgülenme amacına uygun kullanıma önem verdiğini göstermektedir. Bu maddenin öneminden hareketle aykırılığı gerçekleştiren, kat maliklerinin rahatsız olmasına sebep olan kiracıya da bir yaptırım uygulanmalıdır.

*Arpacı*'ya göre<sup>112</sup>, KMK m. 33, kiracıya uygulanamayacağından, bu madde kapsamında tahliye kararı verilemez. KMK m. 25'teki yaptırımlar da, kiracının aykırı kullanımı-

<sup>109</sup> "...bu dava, kiracı-kiralayan arasındaki bir tahliye davası niteliğinde olmadığından, işyeri (dersane) olarak kullanıldığı belirlenen dava konusu bağımsız bölümlerin davalılarca meskene dönüştürülmesi, bunun için kendilerine belli ve uygun bir süre verilmesine, bu süre içerisinde gereğinin yerine getirilmemesi durumunda davalı kiracı şirketin bu bölümlerden tahliyesine hükmedilmesi gerekir...doğrudan tahliyeye karar verilmiş bulunması...doğru görülmemiştir..." Yarg. 18. HD E. 2006/9494 K. 2007/412 T. 29.1.2007; "...açılan dava, kiracı-kiralayan arasındaki bir tahliye davası niteliğinde olmadığından...doğrudan tahliye kararı verilmiş olması da hatalıdır..." Yarg. 18. HD E. 2002/11869 K. 2003/927 T. 6.2.2003; Aynı yönde "...hükümde önce kiralananın eski hale getirilmesi için taraflara makul bir süre verilmesi gerekirken önce tahliyeye karar vermesi hatalı olup..." İstanbul BAM 36. HD E. 2017/267 K. 2017/347 T. 13.3.2017, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>110</sup> "...işyeri olarak kullanılan bir bağımsız bölümün yeniden mesken haline dönüştürülmesine ilişkin bir karar kesinleşip verilen süre içinde gereğinin yapılmadığı gerçekleşmeden, (Bu süre içinde yerine getirmedeği takdirde davalılardan 2000 lira para cezası alınması) biçiminde karar verilemez. Çünkü yasal olan yargısal buyruğun veya kararın yerine getirilmesi, tamamen ayrı bir olgudur. Bu olgu gerçekleşmeden ceza verilmesi doğru bulunmamıştır..." Yarg. 5. HD E.1985/11964 K. 1985/18 T. 14.1.1985 (Karahasan, s. 386-387).

<sup>111</sup> KMK m. 25: "(1) Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakim bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakinden istiyebilirler..."

(3) Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrafta yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir: ...

b) Anağayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi ..."

<sup>112</sup> *Arpacı*, Ders Notları; *Arpacı*, Yönetim, s. 296; *Abdülkadir Arpacı*, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 150 vd.; *Abdülkadir Arpacı (Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı)*, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, s. 253-254.

nın önüne geçemez. Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında, kiracının tahliyesi için gerekli sebepler sayılmıştır. Bu sebepler, kiracı ile kiraya verenin iç ilişkisini düzenlediğinden, diğer kat malikleri bu hükümlerden de yararlanamayacaktır. Ancak mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümü, randevu evi olarak işleten kiracının, taşınmazdan tahliye edilemeyeceği söylenebilir. Burada, diğer kat malikleri, eşya hukuku kaynaklı, müdahalenin önlenmesi davası açarak; kiracılar da, zilyetlik hükümlerine dayanarak, saldırının önlenmesi davasıyla rahatsız eden kiracının tahliyesini isteyebilirler (TMK m. 683/2, TMK m. 983). Böylece üçüncü kişi konumundaki kiracı ve kat maliklerinin açacakları dava, hukuki temele dayanacaktır.

Yargıtay, KMK m. 24 çerçevesinde yapılan ihlallerde, bağımsız bölüm kiraya verilmişse, eski hâle iade kararı ile birlikte kiracının tahliyesine de hükmetmektedir<sup>113</sup>. Ancak kira ilişkisi, kiracı ve kiraya veren arasında kurulan nisbi bir ilişkidir. Burada ise kiracının tahliyesi, kira akdine taraf olmayan üçüncü bir kişinin talebiyle sağlanmaktadır. Aykırılığın giderilmesinde menfaati olan kat malikleri, kiracının taşınmazdan tahliyesini KMK m. 33'e dayanarak isteyebilirler. Kanaatimizce, Yargıtay'ın bu ihlal karşısında tahliye de hükmetmesi yerindedir. İhlalin ağırlığı düşünüldüğünde, KMK m. 33'te hâkime verilen müdahale yetkisi, kiralanan taşınmazlarda kiracının tahliyesini de içerecek şekilde geniş yorumlanmalıdır. Aynı davada tahliye de hükmedilmesi, kiracının bir an önce bağımsız bölümden uzaklaştırılmasını sağlayacağından, hem taşınmazı terk etmeyen kiracı yaptırımsız kalmayacak, hem de diğer kat maliklerinin talepleri en hızlı şekilde karşılanacaktır.

Yargıtay, KMK m. 33 uygulamasında, kiracının tahliye edilebileceğini, sadece özgünlük amacı ile bağdaşmayan kullanımlarda kabul etmektedir. Diğer borç ve yükümlülüklerle aykırılık hâlinde, faaliyetten men gibi tedbir kararları vermekte, kiracının tahliyesi taleplerini reddetmektedir<sup>114</sup>. Kanaatimizce, somut ilişkiye göre, diğer borç ve yükümlülüklerle

<sup>113</sup> "...Dava dilekçesinde, meskenin eski hale getirilmesi ve davalı kiracının tahliyesi istenilmiştir. Tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümde işyeri açılabilmesi ancak; anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir karar ile olanaklıdır. Yönetim planında dairelerin mesken olarak kullanılacağı belirtilmiştir. Yönetim planı ve kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar olmadığı gözönüne alındığında bağımsız bölümün mesken niteliğine dönüştürülmesi, bunun için davalılara uygun bir süre verilmesi, meskene dönüştürülmesi halinde bölümü dersane olarak kullanan davalı kiracının tahliyesine karar verilmesi gerekir..." Yarg. 18. HD E. 2011/1568 K. 2011/2788 T. 1.3.2011; "...Dava dilekçesinde işyerine çevrilen meskendeki kiracının tahliyesi istenilmiştir. Dava konusu taşınmazın tapuda mesken niteliği taşıdığı ve davalı şirkete kiralanmış bulunduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece davalı Şirket ve taşınmaz sahibi diğer davalılar hakkındaki davanın kabulüne, bu davalılara verilecek süre içerisinde bağımsız bölümün profesine uygun mesken haline getirilmemesi durumunda davalı Şirketin taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi gerekir..." Yarg. 18. HD E. 2009/3722 K. 2009/10719 T. 23.11.2009; "...Yargıtay uygulamalarında, meskene dönüştürme istemi ve kararının, tanınan sürede yerine getirilmemesi durumunda, kiracının tahliyesini de içerdiği kabul edilmektedir..." Yarg. 18. HD E. 2002/7572 K. 2002/10144 T. 22.10.2002, www.kazanci.com.tr, e.t.: 20 Aralık 2020.

<sup>114</sup> "...Dava dilekçesinde davacı, yapılan faaliyetin (pasta, börek imalatı ve pişirilmesi) verdiği rahatsızlığı öne sürerek tahliye ve bağımsız bölümün eski halli olan dükkâna dönüştürülmesini istemiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki koşullar mevcut olmadığından tahliye söz konusu değil ise de, şikâyet edilen rahatsızlığın boyutları, alınacak önlemlerle giderilmesinin mümkün olup olmadığı hususları araştırıldıktan sonra bu önlemlere rahatsızlıkların giderilemeyeceği sonucuna varıldığı takdirde ana yapının diğer, bağımsız bölümleri mesken olarak kullanıldığından, dava konusu bağımsız bölümde börek ve pasta imalat ve pişirimine son verilmesine karar verilmelidir..." Yarg. 18. HD E. 1997/10249 K. 1997/11409 T. 27.11.1997; "...bağımsız bir bölümde oturanın diğer bağımsız bölümde oturanlara rahatsızlık vermesi durumunda o kişinin ya da kişilerin bağımsız bölümden tahliyesinin anılan madde hükümlerinde öngörülmediği bu hususun ancak 24. maddede düzenlenen yasal işler için geçerli olduğu anlaşılacaktır. Rahatsız edici kullanımın önlenmesi için mah-

aykırılık hâlleri de kiracının tahliyesini haklı kılabilir. Diğer borca aykırılıklar, genellikle bir kısım kat maliklerini rahatsız edici niteliktedir<sup>115</sup>. Ancak kiracının, bağımsız bölümde, anayapıya zarar verecek bir değişiklik yapması ya da sürekli olarak sarhoş gelip gürültü yapması gibi hâllerde, aykırılık bizzat kiracı tarafından gerçekleştirildiği ve tüm kat maliklerini etkilediği için hâkimin müdahale kapsamında tahliye kararı da verebileceği düşünce-sindeyiz.

## SONUÇ

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini özgülenme amacına uygun kullanma yükümlü-lüğü altındadır. Diğer kat maliklerinin menfaatleri göz önünde bulundurularak, kat maliki-nin, kendi mülkiyetindeki bağımsız bölümü kullanması ve sözleşme kurma özgürlüğü kısıt-lanmıştır. Bağımsız bölümlerin kütükte yazılı niteliğinin değiştirilmesi, KMK m. 24'ün izin verdiği ölçüde mümkündür.

KMK m. 24/1'de, mesken veya iş ve ticaret yeri niteliğindeki bağımsız bölümlerin, büyük ve orta ölçekli sağlık müessesesi olarak kullanılması kesin olarak yasaklanmıştır. Maddenin son kısmında da, muayenehaneler kapsam dışında bırakılarak, bu yasaklamaya istisna getirilmiştir. Ancak kanunda, muayenehanelerin ikinci fıkradaki oy birliği şartından da istisna tutulup tutulmadığı belirtilmemiştir. Yargıtay uygulaması, yönetim planında ayrık hükümler yoksa, mesken nitelikli bağımsız bölümlerde muayenehanelerin açılabilceği yönündedir. Bizce, mevcut düzenlemede, muayenehanelerin KMK m. 24/2'nin kapsamına girmediği açıkça belirtilmediğinden, muayenehanelerin meskenlerde açılması için oy birliği şartı aranmalıdır.

KMK m. 24/2'de ise, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde gelir sağlamayı he-def edinen eğlence ve toplantı yeri, gıda ve beslenme yeri, iş ve ticaret yeri gibi yerlerin açılabilmesinin, bütün kat maliklerinin katıldığı bir kat malikleri kurulu toplantısında, yine bütün kat maliklerinin oy birliği ile vereceği karar ile mümkün olduğu düzenlenmektedir. Bu düzenleme, yalnızca meskenler içindir. Yönetim planına konulmuş ya da konulacak bir hükümle, maddede aranan nisabın altında bir nisapla dönüşümün gerçekleştirilmesi, emre-dici hükme aykırı olacağından kabul edilemez. Kat maliklerinden biri ya da bir kısmı, kara-rın alınmasının hakkın kötüye kullanılması teşkil edecek şekilde engellendiği iddiasındaysa, hâkimin müdahalesini isteyerek, kurul kararı yerine geçen bir karar alabilecektir. Fakat Yargıtay, kat malikinin olumsuz oy kullanmasının kanundan doğan hakkı olduğu, hâkim kararı ile müdahale edilemeyeceği görüşündedir.

KMK m. 24'e getirilen üçüncü fıkra uyarınca, ilgili kanunlarda yapılan düzenleme-le, Yargıtay'ın mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerde büro açılabilceği yönündeki kökleşmiş içtihadı, avukatlık büroları ve mali müşavirlik büroları bakımından hukuki zemi-ne oturmuştur. Ancak diğer büro türleri açısından yasal düzenleme olmaması, Yargıtay'ın da somut kriterler sunamaması, istisna tutulma nedeninin anlaşılmasını zorlaştırmaktadır.

Madde hükümlerine aykırı davranışlarda bulunan kat malikleri veya bağımsız bö-lümden sürekli yararlanan kişilere, diğer kat maliklerince, bağımsız bölümün eski hâle iadesi için KMK m. 33 hükmüne göre dava açılması mümkündür. Hâkimin kararında, aykırı-

*kemece saptanacak olan önlemlerin alınması ve bu önlemlerin belirlenen süre içerisinde yerine ge-tirilmemiş olması durumunda ise 33. maddenin son fıkrasındaki yaptırımın uygulanması gerekecektir...*" Yarg. 18. HD E. 2009/4903 K. 2009/5003 T. 11.5.2009, www.lexpera.com.tr, e.t.: 28 Ocak 2021.

<sup>115</sup> Kat maliklerinin borç ve yükümlülükleri hakkında genel bilgi için bkz. **Arpacı (Hatemi / Serozan / Arpacı)**, Eşya Hukuku, s. 177 vd.

rılığın giderilmesi için uygun bir süre vermesi, bu sürede aykırılık giderilmezse, KMK m. 33/3'teki idari para cezasına hükmetmesi gerekir. Bağımsız bölüm kiralanarak kullanılıyorsa, kiracının tahliyesine de karar verebilir.

### KISALTMALAR LİSTESİ

bkz.	: bakınız
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
e.t.	: erişim tarihi
E.	: Esas
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
N.	: Numara
RG	: Resmî Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay

### KAYNAKÇA

**Arcak Ali**, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Son Yargıtay Kararları Işığında: Kat Mülkiyeti, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1988.

**Arcak Ali / Erdoğan Celal**, Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Ankara, Halkevleri Basımevi, 1976.

**Arpacı Abdülkadir**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Devre Mülk Sistemi, İlaveli 3. Baskı, İstanbul, Temel Yayınları, 1990.

**Arpacı Abdülkadir**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Eşya Hukuku Lisans Dersi Notları, 2020, (Yayımlanmamış). (Ders Notları)

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

**Arpacı Abdülkadir**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Apartman Yaşamının Sorunları, İstanbul, Temel Yayınları, 1994. (Apartman Yaşamının Sorunları)

**Arpacı Abdülkadir**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, Temel Yayınları, 2002.

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

**Arslan İlknur / Kırmızı Mustafa**, Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012.

**Arslan Ramazan / Yılmaz Ejder / Taşpınar-Ayvaz Sema**, Medeni Usul Hukuku, 3. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.

**Bağcı Ömer**, “Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 1, s. 301-315.

**Eren Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

**Ertaş Şeref**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2015.

**Germeç Mahir Ersin**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 7. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2017.

**Gökalp Şerafettin**, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu, Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2016.

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

**Hatemi Hüseyin / Serozan Rona / Arpacı Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.

**Hatemi Hüseyin / Serozan Rona / Arpacı Abdülkadir**, Eşya Hukuku, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991. (Eşya Hukuku)

**Karahacıoğlu Ali Haydar / Ergin Cengiz**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.

**Karahacıoğlu Ali Haydar / Veliöğlu Ahmet**, Açıklamalı-İçtihatlı: Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, 4. Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 1998.

**Karahasan Mustafa Reşit**, Kat Mülkiyeti Hukuku, C. 1, İstanbul, Arıkan Basım, 2007.

**Kuru Baki**, Medeni Usul Hukuku, İstanbul, Legal Yayınevi, 2015.

**Oğuzman M. Kemal / Seliçi Özer / Oktay-Özdemir Saibe**, Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

**Öktem-Çevik Seda**, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2010.

**Özkan Hasan**, İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1975.

**Pekcanitez Hakan / Özkes Muhammet / Akkan Mine / Taş-Korkmaz Hülya**, Medeni Usul Hukuku, C. I, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

**Pekcanitez Hakan / Özkes Muhammet / Akkan Mine / Taş-Korkmaz Hülya**, Medeni Usul Hukuku, C. III, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

**Pulak Tahsin Murat**, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Genişletilmiş 7. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2014.

**Reisoğlu Safa**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, Güneş Matbaacılık, 1976.

**Sirmen A. Lale**, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.

**Şengül Mehmet**, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2011.

**Tekinay Selahattin Sulhi**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II), İstanbul, Filiz Kitabevi, 1991.

**ELEKTRONİK KAYNAKLAR**

Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası, ([www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)).

Lexpera - Hukuk Bilgi Sistemi, ([www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr)).