

TEBLİGAT KANUNU EK MADDE 1'E GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM SAHİPLERİNE TEBLİGAT

Araş. Gör. Akif Genç*

GİRİŞ

Tebliğat kavramı, yazılı bildirim ifade eden tebliğ sözcüğünün çoğulu olup, bir bilgi veya haberin ilgisine bildirim veya ulaştırılması anlamına gelir¹. Hukuki anlamda tebliğat ise, hukuki işlemlerin kanunda öngörüldüğü şekilde muhatabına veya muhatap adına kabule kanunen yetkili şahıslara yazılı olarak veya ilan yoluyla bildirim ve bu bildirim yapıldığının, kanunda öngörüldüğü şekilde belgelendirilmesi işlemidir². Bir hukuki işlemin tebliğat olarak nitelendirilmesi için, iki unsura ihtiyaç vardır. Bu unsurlar, kanunda öngörüldüğü şekilde yazılı bildirim ve belgelendirilmedir³. Bu iki unsurun veya birinin mevcut olmaması halinde tebliğatın usulsüzlüğü değil, yokluğu söz konusudur⁴. Tebliğat, sadece muhatapın bir hukuki işlemde haberdar edilmesi değildir. Aynı zamanda bu işlemin kanunda belirtilen koşullara uygun olarak yerine getirildiğinin belgelendirilmesi işlemidir. Yani tebliğat, bilgilendirme yanında belgelendirme özelliği de bulunan bir usul işlemidir⁵.

* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

¹ Ejder Yılmaz/Tacar Çağlar, Tebliğat Hukuku, 6. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 39; Seyithan Deliduman, Tebliğat Hukuku Bilgisi, 5. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 15; Seyithan Deliduman, "Tebliğat Giderinin (Zamanında) Yatırılmamasının Sonuçları", Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2004, s. 307.

² Moroğlu Erdoğan/Muşul Timuçin, Tebliğat Hukuku, İstanbul, 1990, s. 19; Timuçin Muşul, Tebliğat Hukuku, 6. bs., Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 45; Yılmaz/Çağlar, a.g.e., s. 39; Deliduman, Tebliğat Hukuku, s. 15.

³ Muşul, a.g.e., s. 45; Deliduman, Tebliğat Hukuku, s. 16; "Tebliğat; bilgilendirme yanında belgelendirme özelliği de bulunan bir usul işlemi olduğundan tebliğat ile ilgili olarak 7201 sayılı Tebliğat Kanunu ve buna bağlı olarak çıkarılan yönetmelik hükümleri tamamen şeklidir. Kanun ve yönetmeliğin amacı tebliğatın muhatabına en kısa zamanda ulaşması, konusu ile ilgili olan kişilerin bilgilendirilmesi ve bu hususların belgeye bağlanmasıdır. Gerek tebliğ işlemi ve gerekse tebliğ tarihi ancak yasa ve yönetmelikte emredilen şekillerle tevsik ve dolayısıyla ispat olunabilir. Tebliğat Kanunu ile Yönetmeliğinde öngörülen şekilde işlem yapılmış olmadıkça tebliğ memuru tarafından yapılan yazılı beyan onun mücerret sözünden ibaret kalır ve dolayısıyla belgelendirilmiş sayılmaz. Şu hale göre; yazılı tebliğat, bir davaya ilişkin işlemleri o davayla ilgili kişilere bildirmek için, mahkemelerde Kanuna uygun biçimde yapılan bir belgelendirme işlemidir. Dolayısıyla, kanun ve yönetmelik hükümlerinin en ufak ayrıntılarına kadar uygulanması zorunludur..." YHGK, 16.04.2014, E. 2013/10-1027, K. 2014/528 (www.kazanci.com).

⁴ Muşul, a.g.e., s. 45.

⁵ YHGK., 4.3.2009, E. 2009/9-52, K. 2009/105 528 (www.kazanci.com).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 6. maddesinin 1. fıkrasında yargılamanın makul bir süre içinde sona erdirilmesi gereği düzenlenmiştir. Anayasanın 141. maddesinin 4. fıkrasında da davaların mümkün olan süratle sonuçlandırılmasının yargının görevleri arasında olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte Türkiye'de yargı sisteminin en önemli sorunların başında hiç şüphesiz davaların makul sürede sonuçlandırılmaması gelmektedir. Bunun başlıca nedenlerinden biri de tebligatın zamanında yapılamamasıdır. Dolayısıyla tebligat, yargılamanın makul sürede gerçekleştirilip sonuçlandırılması, hak ve adaletin gecikmeden yerine getirilmesi açısından önemli bir usüli işlemdir⁶. Nitekim Tebligat Kanununun⁷ ve Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin⁸ amacı da tebligatın muhatabına en kısa zamanda ulaşması, konusu ile ilgili olan kişilerin bilgilendirilmesi ve bu hususun belgeye bağlanmasıdır⁹. Buna karşılık tebligattan beklenen faydaların elde edilebilmesi için tebligat mevzuatında değişen hayat koşullarına ve toplumsal yapıya uygun düzenlenmelerin yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda Tebligat Kanunu'na 6/6/1985 tarih ve 3220 sayılı Kanun ile gelen Ek madde 1'de günlük hayatın zorunlu ihtiyacının bir ürünüdür. Söz konusu hüküm, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazında oturmayan bağımsız bölüm sahibine apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatların yapılmasına sağlamaya yönelik özel bir düzenleme getirmiştir.

Bu çalışma kapsamında kat mülkiyetinin uygulandığı taşınmazlarda apartman yönetimi ve ortak giderler için bağımsız bölüm sahiplerine yapılacak tebligatların özellik arz eden hususları doktrin ve Yargıtay kararları çerçevesinde incelenmeye çalışılacaktır.

I. TEBLİGAT KANUNU EK MADDE 1'İN DÜZENLENME GEREKÇESİ

6/6/1985 tarih ve 3220 sayılı Kanunla, 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 62'inci maddesinden sonra gelmek üzere "Bağımsız bölüm sahiplerine tebligat" başlığı altında "Ek madde 1" numarasıyla yeni bir hüküm düzenlenmiştir. Söz konusu hükmün getirilme amacını anlayabilmek ve kapsamını doğru belirleyebilmek için öncelikle gerekçenin incelenmesi gerekir. Bununla birlikte 28184 sayılı Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe baktığımızda belirtilen ek madde ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmediğini görmekteyiz.

Getirilen düzenlemenin gerekçesi şu şekildedir " *Bugün en büyük sorun, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bulunan apartmanlarda bağımsız bölüm sahiplerini bir araya getirmek, ortak giderlere katkılarını sağlamaktır. Usulüne uygun biçimde kat maliklerinin toplanmaması, ortak giderlerin toplanmaması ve icra takiplerinin dahi gereğince sonuçsuz kalması ya da çok gecikmesi tebligat yapılamaktan kaynaklanmaktadır. Günlük hayatın zorunlu ihtiyacı olarak bu ek madde düzenlenmiştir.*" Gerekçede de ifade olunduğu üzere, bu düzenlemenin yapılmasının en önemli sebebi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı durumlarda apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebligatların yapılmasında yaşanan güçlüklerdir. Bağımsız bölümlerinde oturmayan kat maliklerine, tebligatın geç ya da hiç yapılamaması neticesinde icra takipleri sonuçsuz kalmakta ya da

⁶ YHGK, 23.11.2011, E. 2011/11-554, K. 2011/684 (www.kazanci.com).

⁷ RG 19.02.1959, S. 10139.

⁸ RG 25.01.2012, S. 28184.

⁹ YHGK, 16.04.2014, E. 2013/10-1027, K. 2014/528 (www.kazanci.com).

çok geç sonuçlanmaktadır. Bu durum ise özel bir mülkiyet çeşidi olan kat mülkiyetinde kanuni yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine gerekli yasal işlemlerin zamanında ve gereği gibi yapılamamasını bu da kat mülkiyetinin çekilmez bir hal almasına neden olmaktadır. Bu kapsamda Tebliğat Kanunu Ek m.1'de, kat mülkiyetinin uygulandığı hallerde önemli bir tebliğat kolaylığı getirmek suretiyle kat mülkiyetini işlevsel ve günlük ihtiyaçlara uygun bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Ek madde, önemli bir boşluğu doldurmakta ise de, şayet ilgili bağımsız bölümde fiilen kimse oturmamakta ise, ne yapılacağına ilişkin hüküm içermekte idi. 19/03/2003 tarih ve 4829 sayılı Kanunun¹⁰ 17'nci maddesi ile Tebliğat Kanunu Ek m.1'e yeni bir fıkra eklenmiştir. Yapılan yeni düzenleme neticesinde, bağımsız bölümde fiilen oturan bulunmaması halinde ilan tahtasına asılan tebliğat örneklerinin bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacağı kabul edilmiştir. Bu sayede bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa tebliğatın nasıl yapılacağı meselesi çözüme kavuşturulmak istenmiştir.

3220 sayılı Kanunla kabul edilen bağımsız bölüm sahiplerine tebliğat düzenlemesi için aynı kanunda bu madde ile ilgili bir de geçici hükme yer verilmiştir. Söz konusu geçici maddeye göre, "*Ortak taşınmazda oturmayan bağımsız bölüm sahiplerinin, ek maddenin birinci fıkrası gereğince, Türkiye'deki adreslerini bildirmelerine dair mükellefiyetlerini, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yerine getirmeleri zorunludur.*". Zikredilen geçici maddede kanun koyucu, Ek m.1'de yer alan adres bildirme mükellefiyetini bu düzenleme yapılmadan önce kat mülkiyeti kanununun uygulandığı hallerde de yerine getirilmesi için azami bir süre tayin etmiştir. Geçici maddede belirtilen süre içerisinde Türkiye'de bir adres yöneticiye yazılı olarak bildirilmemiş veya yazılı olarak bildirilen adrese tebliğat yapılamamış ise, bundan sonraki bütün tebliğatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacaktır. Tebliğatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebliğat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır (Teb. K. Ek m.1/f.3). Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebliğat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır (Teb. K. Ek m.1/f.4).

II. EK MADDE 1 BAKIMINDAN TEBLİĞAT KANUNU'NUN UYGULANMA ALANI

Tebliğat Kanunu'nun uygulanma alanı Tebliğat Kanunu ve Tebliğat Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilmiştir. Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tebliğat çıkarmaya hangi mercilerin yetkili olduğu bu Kanunun 1'inci maddesinde sınırlı sayıda gösterilmiştir¹¹. Yapılacak tebliğatların, Tebliğat Kanunu'na göre yapılabilmesi için Teb. K. m.1'de yer almalı ya da özel kanunlarda Tebliğat Kanunu'nun uygulanacağına ilişkin bir düzenleme bu-

¹⁰ RG 27.03.2003, S. 25061.

¹¹ Teb. K. m.1; "Kazaî merciler, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (I) sayılı cetvelde yer alan genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, (II) sayılı cetvelde yer alan özel bütçeli idareler, (III) sayılı cetvelde yer alan düzenleyici ve denetleyici kurumlar, (IV) sayılı cetvelde yer alan sosyal güvenlik kurumları ile il özel idareleri, belediyeler, köy hükmî şahsiyetleri, barolar ve noterler tarafından yapılacak elektronik ortam da dâhil tüm tebliğat, bu Kanun hükümlerine göre Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü veya memur vasıtasıyla yapılır."

lunmalıdır¹². Tebligat Kanunu m.1'in kapsamı dışında yapılacak tebligatlar için özel bir düzenleme yoksa Tebligat Kanunu hükümleri uygulanmayacaktır¹³. Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olmayan tebliğler ise posta idaresi aracılığıyla yapılacaksa 5584 sayılı Posta Kanunu hükümlerine göre yapılması gerekir¹⁴.

Tebligat Kanunu m. 1'de sınırlı olarak sayılan merciler arasında apartman yönetimi veya kat mülkiyetine ilişkin tebligatlar sayılmamıştır. Bu hususa ilişkin özel bir düzenleme de bulunmadığından kat mülkiyetinin uygulandığı hallerde tebligatın mutlaka Tebligat Kanunu hükümlerine göre veya noter aracılığıyla yapılması gerekli değildir. Bağımsız bölüm maliklerine tebliğ edilmek istenen belge veya çağrı, ilgisine gösterilmek ve imzası alınmak suretiyle yapılabilir¹⁵. Bunun dışında Tebligat Kanunu Ek m.1'den yararlanmak suretiyle de ilgili tebligat yapılabilir¹⁶. Ancak kat mülkiyetine tabi bir taşınmazda apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili bir uyuşmazlık kazai mercilere intikal etmiş ise tebligatın Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılması gerekir.

Tebligat Kanunu Ek m.1 hükmüne göre tebligat yapma imkânı varken tebligatın bu düzenlemeye göre yapılmayıp Tebligat Kanunu'nun diğer hükümlerine göre yapılması tebligatın geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır¹⁷. Zira Ek madde 1 tebligat kolaylığı sağlamaya yönelik bir imkândır.

¹² Muşul, a.g.e., s. 32; Deliduman, Tebligat Hukuku, s. 24-25.

¹³ Muşul, a.g.e., s. 32; Deliduman, Tebligat Hukuku, s. 25.

¹⁴ Muşul, a.g.e., s. 31; Deliduman, Tebligat Hukuku, s. 28; Ahmet Uğur Turan, Tebligat Hukuku, 3. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 46.

¹⁵ "...davalı taraf 20.5.1996 tarihli belgeyi ibraz ederek kat malikleri kurulu kararından ve borcundan davacının haberdar edildiğini ileri sürmüş olup, bu belgenin altında davacının borç bildirimini tebellüğ etmekten kaçındığı yazılıdır. Kat mülkiyetinde tebligatın mutlaka Tebligat Kanunu hükümlerine göre veya noter aracılığıyla yapılması gerekli olmayıp, tebliğ edilmek istenen belge veya çağrı ilgisine gösterilmek ve imzası alınmak suretiyle yapılabilir. Davacı kendisine bildirilen borcu tebellüğden imtina etmediğini ileri sürdüğü takdirde bu konudaki tutanağı düzenleyenler dinlenip savunmanın ona göre takdir edilmesi gerekirken eksik inceleme ile böyle bir tebligatın yapılmadığı ve bu suretle davacının gecikme tazminatından sorumlu tutulamayacağına kabulü doğru görülmüştür..." Y. 18. HD., 07.05.1998, E. 1998/3187, K. 1998/4980 (www.kazanci.com).

¹⁶ "...kat mülkiyeti rejiminin, kat malikleri arasında öngördüğü ilişkinin niteliği, sorumluların iyi niyetinin asıl olduğu ve anataşınmazın yönetimine yasayla yüklenen görev ve sorumluluklar ile hakkaniyet gerekleri gözetildiğinde, bu başlangıcın mutlaka bir "resmi ittıla", "belgelendirilmiş bir bilgi edinme" olması gerektiği dikkate alınmalıdır. Bu bağlamda, bir kat maliki ya da sorumlu sakin, ödeme için kendisine ya da Tebligat Kanununa 3220 Sayılı Yasa ile eklenen ek madde uyarınca bağımsız bölümlerinde oturanlara taahhütlü bir mektup veya imzalarını içeren dahili bir tebligatla duyuru yapılmış olması halinde bu duyuru tarihinden; bu da yoksa haklarındaki icra takibi nedeniyle icra veya ödeme emrinin tebliği tarihinden, doğrudan dava açılmış ise dava tarihinden; kendiliğinden asıl gider ve avansın bir bölümünü ödediği takdirde ödenmeyen bölüm için bu ödeme tarihinden itibaren gecikme tazminatından sorumlu tutulmalıdır..." YHGK., 12.06.2002, E. 2002/18-474, K. 2002/514 (www.kazanci.com).

¹⁷ "...Somut olayda borçlunun bahsi geçen apartmanda oturmadığı hususunda bir ihtilaf yoktur. Diğer yandan borçlu apartman yönetimine (yöneticiye) Türkiye'deki bir adresini yazılı olarak bildirdiğini iddia ve ispat edememiştir. Kendisine borçlu tarafından bir adres bildirilmemesine rağmen alacaklı yönetim tarafından, bu madde kapsamında kendisine tanınan yetkiden faydalanarak tebliğ işlemini gerçekleştirmeye çalışmadığı, borçlunun bilinen adresine tebligat çıkartıldığı, bu tebligatın bila tebliğ dönmesi üzerine bu kez, muhtarlıktan aldıklarını bildirdikleri adrese ödeme emri tebligatı çıkartılmış ve bu adreste Tebligat Kanunu'nun 21. maddesine göre ödeme emri tebligatı yapılmıştır.

III. TEBLİGAT KANUNU EK MADDE 1'DE YER ALAN ADRES KAVRAMI VE ADRES BİLDİRİLME MECBURİYETİ

A. Adres Kavramı

Tebligat Kanunu, kural olarak adreste tebligat esasını kabul etmiştir. Tebligat Kanunu m.10 gereği tebligat, tebliğ yapılacak şahsın en son adresinde yapılır. Adres ise, bir kişinin oturduğu veya çalıştığı yeri göstermeye yarayan bilgilerin tamamı olarak tanımlanabilir¹⁸. Adres kavramı geniş olup, yerleşim yeri, işyeri ve mesken kavramlarını kapsar¹⁹. Tebligat, muhatabın bilinen bu adreslerinden her hangi birinde yapılabilir. Yerleşim yeri, bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir (TMK m. 19/f.1). Mesken ise, bir kimsenin yerleşme niyeti olmaksızın geçici olarak kaldığı yerdir²⁰.

Bilinen son adresin süreklilik arz etmesi, kişinin orada oturması gerekmediği gibi ilgilinin iş yeri adresi de bilinen son adres niteliği taşıyabilir²¹. Bilinen en son adresin tespitinde, tebliğ isteyen beyanı, muhatabın veya diğer ilgililerin bildirimleri ya da mevcut belgeler esas alınır (Teb. Yön. m. 16/f.1, c.2).

Bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığının anlaşılması veya tebligat yapılamaması halinde, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi, bilinen en son adresi olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır (Teb. K. m. 10/f.2). Bu durumda başka bir adres araştırılmasına gerek olmaksızın adres kayıt sistemindeki adres yeterli olacaktır. Tebligat zarfında, adresin muhatabın adres kayıt sistemindeki yerleşim yeri adresi olduğu belirtilerek bu adrese tebligat yapılacağına dair meşruhata yer verilir (Teb Yön. m. 16/f.2). Gösterilen adres muhatabın adres kayıt sistemindeki adresi olup, muhatab o adreste hiç oturmamış veya o adresten sürekli olarak ayrılmış olsa dahi, tebliğ memuru tebliğ olunacak evrakı, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti azasından birine veyahut zabıta amir veya memurlarına imza karşılığında teslim eder ve tesellüm edenin adresini ihtiva eden ihbarnameyi gösterilen adresteki binanın kapısına yapıştırır. İhbarnamenin kapıya yapıştırıldığı tarih, tebliğ tarihi sayılır (Teb. K. m. 21/f.2).

Kat mülkiyetinin uygulandığı hallerde malik bağımsız bölümünde oturmuyor ise apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebligatlar için de yukarıda belirtilen prosedürün takip edilmesi gerekmemektedir. Bu halde, adres araştırılması yapmadan veya adres kayıt sistemine bakmaya ihtiyaç duymadan bağımsız bölüm sahibinin bildirdiği adrese tebligat yapılacaktır. Aksi bir düşünce hükmün düzenlenme amacına aykırı olacaktır. Buna göre, bağımsız bölüm sahibi adres bildirmemiş veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamamış ise, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde

Borçlu hakkındaki ödeme emri tebligatı, Tebligat Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca yapıldığına göre artık tebliğ işleminin. 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun Ek 1. maddesine uygun olarak yapıp yapılmadığının belirlenmesine gerek yoktur. Yapılacak iş tebliğ işleminin Tebligat Kanunu 21 ve ilgili Tüzük hükümlerine uygun olarak yapıp yapılmadığının tespit edilmesidir..." Y. 12. HD., 25.05.2010, E. 2010/765, K. 2010/12857 (www.kazanci.com).

¹⁸ Baki Kuru, Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. IV, Demir-Demir Yayıncılık, İstanbul, 2001, s. 3803; Muşul, a.g.e., s. 132; Deliduman, a.g.e., s. 99.

¹⁹ Muşul, a.g.e., s. 132.

²⁰ Muşul, a.g.e., s. 132.

²¹ Nesibe Kurt Konca, Türk Hukukunda Tebligata İlişkin Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TBB Dergisi, S. 114, 2014, s. 246.

fiilen oturana yapılacak, bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.

B. Tebligat Kanunu Ek. m.1'de Yer Alan Adres Bildirme Mecburiyeti

Ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır (Teb. K. Ek m.1/f.1). Kanun koyucu adres bildirme yükümlülüğünü taşınmazda oturmayan bağımsız bölüm sahibinin yerine getirmesini istemiştir. Böylece söz konusu durumlarda muhatabın adresinin araştırılmasına gerek olmaksızın kısa zamanda tebligatın yapılması amaçlanmıştır.

Adres bildirme yükümlülüğünün yerine getirildiğine dair bir ihtilaf çıktığında adres bildirme yükümlülüğünü yerine getirdiğini bağımsız bölüm sahibinin ispat etmesi gerekir²². Zira Teb. K. Ek m.1/f.1'e göre adres bildirme yükümlülüğü bağımsız bölüm sahibine ait olduğundan bu yükümlülüğü yerine getirdiğini de bağımsız bölüm sahibi ispat etmelidir. Bu noktada ortak taşınmazda oturmayan bağımsız bölüm sahibinin adresini yöneticiye yazılı olarak bildirdiğini ne şekilde ispat etmesi gerekeceği akla gelecektir. Kanun koyucu söz konusu hükümde yazılı bildirim nasıl yapılacağına ilişkin bir düzenlemeye yer vermemiştir. Dolayısıyla bildirim yapıldığının yazılı olarak ispat edilmesi gerekeceği şeklinde hükümde yer almayan bir sonuca varılması doğru olmayacaktır. Aksi halde yorum yolu ile bağımsız bölüm sahibinin ispat hakkını sınırlandırması söz konusu olacaktır. Bu durum ise, Anayasa m.36'da düzenlenen hak arama hürriyetine açıkça aykırı olacaktır. Bu sebeple ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirdiğini her türlü delille ispat edebilecektir.

Teb. K. Ek m.1'de belirtilen adres bildirme zorunluluğu ancak bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturmaması durumunda söz konusu olacaktır. Dolayısıyla hükmün aksi yorumundan bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturuyorsa adres bildirmesine gerek olmayacaktır.

Tebliğat Kanunu Ek m. 1 sadece apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatların yapılmasına dair usulü düzenlemiş olup, bu hususların dışında bir konuda yapılacak tebligatlarda bu hüküm uygulanmayacaktır²³. Tebligat Kanununun Ek m.1 Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebligatlar için özel bir tebliğ usulüdür.

²² "...Somut olayda borçlunun bahsi geçen apartmanda oturmadığı hususunda bir ihtilaf yoktur. Diğer yandan borçlu apartman yönetimine (yöneticiye) Türkiye'deki bir adresini yazılı olarak bildirdiğini iddia ve ispat edememiştir..." Y. 12. HD., 25.05.2010, E. 2010/765, K. 2010/12857 (www.kazanci.com).

²³ "...Davacılar vekili dava dilekçesinde davalının, kat mülkiyetli anataşınmazın tapuda dükkan olarak gösterilen 1 nolu bağımsız bölümünde projeye aykırı değişiklikler yaptığını ileri sürerek projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine karar verilmesini istemiş; mahkemece davanın kabulü ile projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi yönünde hüküm kurulmuştur. 7201 sayılı Tebligat Yasasının Ek. 1. maddesi sadece apartman yönetimine ve ortak giderler ile ilgili tebligatların yapılmasına dair usulü düzenlemiş olup, bu madde hükümleri yargılamaya ilişkin tebligatları kapsamaz. ..." Y. 18. HD., 06.12.2007, E. 2007/7421, K. 2007/10712 (Ahmet Cemal Ruhi, Tebligat Hukuku, 6. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008, s. 1276-1277).

Teb. K. m. 35, taraflardan birinin daha önce tebliğat yapılan adresini yargılama sırasında değiştirmiş olması halinde, bundan sonraki kazai tebliğlerin nasıl yapılacağı düzenlemektedir. Bu hükme göre değiştirdiği adresini kazai mercie bildirmeyen gerçek kişi muhatabın adres kayıt sistemindeki yerleşim yeri adresine tebliğ yapılır. Adres değiştiren muhatabın, yenisini bildirmediği ve adres kayıt sisteminde yerleşim yeri adresi de tespit edilemediği takdirde, tebliğ olunacak evrakın bir nüshasının eski adrese ait binanın kapısına asılacağı ve asılma tarihinin tebliğ tarihi sayılacağı kabul etmiştir (Teb. K. m. 35/f.2). Bundan sonra eski adrese çıkarılan tebliğler muhataba yapılmış sayılır (Teb. K. m. 35/f.3).

Görüldüğü üzere Teb. K. m. 35'in uygulanabilmesi için öncelikle bir davada veya takipte taraflardan birinin adresine o dava veya takip ile ilgili olarak Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tebliğ yapılmış ve bu şahıs, daha sonra adresini değiştirmiş olması gerekir. Teb. K. Ek. m.1 hükmünün uygulanması için ise daha önceden herhangi bir konu ile ilgili tebliğatın yapılması şart değildir. Bu hükme göre, bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturmayacak ise ortak giderler ve apartman yönetimi ile ilgili tebliğlerin yapılabilmesi için bir adres bildirme mecburiyeti vardır.

Teb. K. m 35 uyarınca tebliğat yapılabilmesi muhataba daha önce kanuna uygun bir tebliğat yapılmış olması koşuluna bağlı olduğundan bu koşul gerçekleşmeden yapılacak tebliğat usulsüz olacaktır. Zikredilen hükme göre adresini değiştiren kimse adres bildirmemiş ise ve adres kayıt sisteminde de yeni adresine ulaşılamamışsa eski adrese ait binanın kapısına asılmak suretiyle tebliğat yapılmaktadır. Buna karşılık Teb. K. Ek. m.1/f.3'de bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebliğat yapılamaması halinde, bundan sonraki bütün tebliğatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır ve bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebliğat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Muhataba daha önce usulüne uygun tebliğat yapmadan, Teb. K. Ek. m.1'e göre tebliğat yapma imkânı varken, Tebliğat Kanunu m. 35'e göre tebliğat yapılması tebliğatın usulsüz olmasına neden olacaktır²⁴.

Teb. K. Ek m.1/f.3'ün düzenlemesine göre, bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturmuyor ve bu nedenle de kendisine tebliğat yapılamamış ise adres kayıt sisteminde araştırma yapmaya gerek olmaksızın apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebliğatlar bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacaktır. Şayet bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebliğat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.

²⁴ "...Tebliğat Kanununun ek maddesine göre, ortak taşınmazda oturmayan bağımsız bölüm sahibine çıkarılan tebliğatın bölüm sahibinin başkaca bir adresi yöneticiye bildirmemesi halinde tebliğatın bağımsız bölümde fiilen oturan kişiye yapılması gerekir. Çıkarılan tebliğatta adreste F. Ç. oturduğu tespit edilmesine rağmen tebliğatın bu kişiye yapılmadan bila tebliğ iadesi üzerine Tebliğat Kanununun 35. maddesine göre tebliğat yapılması usulsüzdür. Tebliğat Kanununun 32. maddesi göz önüne alınarak borçlunun usulsüz tebliğata ıttıla tarihi tespit edilip, şikâyetin süresinde yapıldığının belirlenmesi halinde tebliğ tarihinin düzeltilmesine karar vermek gerekirken ödeme emri ve talebin iptaline karar verilmesi isabetsizdir. ..." Y. 12. HD., 27.05.2003, E. 2003/8923, K. 2003/12148 (www.kazanci.com).

IV. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN UYGULANDIĞI HALLER

Tebliğat Kanunu Ek m.1, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebliğatlar için getirilen bir düzenlemedir. Bu hüküm ancak Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı haller müstesna olmak üzere uygulanacağından öncelikle Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı haller neler ona bakmak gerekir. Bu kapsamda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen kat mülkiyeti, kat irtifakı, devre mülk ve toplu yapılara ilişkin genel bir takım açıklamalara yer verilip ayrıntılı inceleme yapılmayacaktır. Zira bizim inceleme konumuz Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde apartman yönetimi ve ortak giderlere ilişkin tebliğatların nasıl yapılacağı hususudur.

A. Kat Mülkiyeti

Birçok ülkede olduğu gibi yurdumuzda da kırsal kesimlerden kentlere hızlı bir göç sürecinin başlaması ile şehirlerin nüfusu kalabalıklaşmış ve oluşan konut sıkıntısı kat mülkiyeti ihtiyacını ortaya çıkarmıştır²⁵. Kat mülkiyeti, farklı hukuki şekillerde de olsa bugün geniş kitlelerin konut sıkıntısını gidermek için etkili bir çare olarak görülmekte ve birçok ülkede kanun koyucu tarafından özel olarak düzenlenmektedir²⁶. Bu kapsamda ülkemizde kat mülkiyetini düzenleyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 21.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya müşterek malikleri tarafından kurulan mülkiyet hakkını ifade eder (KMK m.1). Kat mülkiyetinde bağımsız bölüm üzerinde arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet çeşididir (KMK m.3/f.1). Kat mülkiyeti özel bir mülkiyet de olsa, eşya üzerindeki mülkiyet rejimine tabidir ve bu nedenle her bağımsız bölüm, sahibi tarafından tasarruf işlemlerine konu yapılabilir; mesela devredilebilir, üzerinde ipotek, intifa, sükna gibi haklar kurulabilir²⁷. Dolayısıyla kat mülkiyeti hak sahibine malik hak ve yetkilerini sağlayan aynı haktır. Bununla birlikte bu mülkiyet hakkı, genel olarak mülkiyet hakkına özgü sınırlamalardan başka, kat mülkiyeti kanununda gösterilen sınırlamalara da tabi olduğundan özel bir mülkiyet hakkıdır²⁸. Kat mülkiyetinin kurulması, kat maliklerinin hak ve borçları, anagayrimenkulün yönetimi ve kat mülkiyetinin sona ermesinin ilişkin detaylı hükümler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmektedir.

²⁵ Kemal Oğuzman/Özer Selici/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 17. bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 599; Aybay/Hüseyin Hatemi, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 215; Selahattin Sulhi Tekinay, Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 1-2; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 5. tıpkı bs., Mimoza, Konya, 2013, s. 393.

²⁶ Oğuzman/Selici/ Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 599; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 2. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 141.

²⁷ Tekinay, a.g.e., s. 9.

²⁸ Aybay/Hatemi, a.g.e., s. 218.

B. Kat İrtifakı

Kat mülkiyetinin kurulması için, bu tür mülkiyete konu olacak yapının tamamlanmış olması gerekir (KMK m.1/f.1). Henüz yapılmakta olan veya ilerde yapılması düşünülen bir yapı üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz²⁹. Bununla birlikte henüz inşaatı tamamlanmamış veya inşaatına hiç başlanmamış bir yapı üzerinde ilerde kat mülkiyeti kurulacaksa, kişiler, kurmayı düşündükleri kat mülkiyetine esas teşkil edecek ve aynı teminata sahip bir hukuki güvenceye duyacaklardır³⁰. Belirtilen ihtiyaçları karşılamak için Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat irtifakı kurumu düzenlenmiştir. KMK m. 1/f2'ye göre, yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanırsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır (KMK m. 17/f.3).

C. Devre Mülk

Kat Mülkiyeti Kanununun 57 inci maddesinde devre mülk şu şekilde tanımlanmıştır; "Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir (f.1). Bu hakka devre mülk hakkı denir (f.2)". Diğer bir ifadeyle, konut nitelikli bir binanın paydaşlarına paylı mülkiyet payına bağlı olarak yılın belirli döneminde tahsis edilen zaman diliminde konuttan ayrı yararlanma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır³¹. Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir (KMK m. 58/f.2). Dolayısıyla mesken olarak kullanılmaya elverişli olmayan işyeri, alış veriş merkezi, imalethane, dükkan vb. binalarda devre mülk hakkı kurulamaz³².

Devre mülke ilişkin hükümler Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ilâ 65 inci maddeleri arasında düzenlenmiştir. Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespiti ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, ilk olarak Kat Mülkiyeti Kanununun belirtilen hükümleri, burada bir hüküm bulunmaması halinde, sırasıyla önce devre mülk sözleşmesi, sonra da yönetim planı hükümleri uygulanır. Buralarda da hüküm bulunmaması halinde sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunun diğer hükümleri, Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır (KMK m. 65). Bu sebeple Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen devre mülk için yapılacak tebliğatlar bakımından Tebliğat Kanunu Ek m. 1'den istifade edilebilecektir. Devre mülkün yönetimi ile ilgili veya devre mülkün ortak giderleri için yapılması gereken tebliğatlarda Teb. K. Ek m.1'den yararlanılacaktır.

²⁹ Aybay/Hatemi, a.g.e., s. 224.

³⁰ Ayan, a.g.e., s. 413; Aybay/Hatemi, a.g.e., s. 224-225.

³¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 725; Eren, a.g.e., s. 185-184.

³² Tekinay, a.g.e., s. 134-135; Ayan, a.g.e., s. 494; Eren, a.g.e., s. 184.

D. Toplu Yapılar

Toplu yapı, tek parsel esaslı üzerinde düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejiminin aksine, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder (KMK m. 66/f.1). Toplu yapılara ilişkin kanuni düzenlemeler 14/11/2007 yılında 5711 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66 ilâ 74'üncü maddelerde yer almaktadır. Söz konusu hükümlerde çok sayıda bağımsız bölümün yer aldığı toplu yapılarda mülkiyet, yönetim ve ortak giderler gibi konularda düzenlemelere yer verilmiştir. Toplu yapılara ilişkin öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir (KMK m. 74).

Toplu yapılarda, blok yönetimi, ada yönetimi ve toplu yapı yönetimi olmak üzere üçlü yönetim tarzı vardır. Blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir (KMK m. 69).

V. APARTMAN YÖNETİMİ İLE İLGİLİ TEBLİGATLAR

Tebliğat Kanunu Ek. m.1'in gerekçesinde, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bulunan apartmanlarda bağımsız bölüm sahiplerinin bir araya getirmenin ve usulüne uygun biçimde kat maliklerinin toplanmasının önemli bir sorun olduğu ifade edilmektedir. Hükmün gerekçesinin işaret ettiği üzere inceleme konumuzla sınırlı olarak bu başlık altında, kat malikleri kurulu toplantısına veya toplu yapılarda yer alan kurul toplantılarına çağrının kim tarafından ve nasıl yapılması gerektiği üzerinde durulacaktır.

Kat mülkiyetinde yönetim organları kural olarak, kat malikleri kurulu ve yönetici olmak üzere iki tanedir. Ayrıca, kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılmışsa, bir de denetleme organı vardır. Toplu yapıların yönetimi özel olarak düzenlenmiştir. Ancak, özel hükümler dışında yönetime ilişkin genel esaslar bunlarda da geçerli olacaktır (KMK m. 74). Kat Mülkiyeti Kanunu m. 27 gereğince, anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, genel kurul tarafından kararlaştırılır. Genel kurul ana taşınmazdaki bütün kat maliklerinden oluşur. Malikler, kurul toplantısına bizzat katılabilecekleri gibi, bir temsilci aracılığıyla da katılabilir. Bu kurul bütün bağımsız bölüm sahiplerinin bir araya gelmesiyle kurulan bir karar organıdır. Tüzel kişiliği yoktur; fakat belli usullere uyarak aldığı kararlar kat maliklerinin hepsi için bağlayıcıdır³³. Kat malikleri kurulunun toplantı zamanı, karar alma usulü, yeter sayı ve oya katılmada özellikler ile ilgili diğer hususlar ayrıntılı bir şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmiştir.

³³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 666; Aybay/Hatemi, a.g.e., s. 230; Ayan, a.g.e., s. 460.

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, yani ocak ayında toplanması gerekir. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır (KMK m.29/f.1). Kat malikleri kurulu toplantısına ilişkin yönetim planındaki hükümler bağlayıcı olduğundan toplantı yönetim planında öngörülen esaslara uygun şekilde yapılmaması halinde alınan karar geçersiz olacaktır³⁴. Doktrinde Arpacı, yönetim planında, olağan toplantının yapılacağı tarih, saat ve yer belli edilmişse, toplantı için ayrıca bir çağrıda bulunulması fayda olmakla birlikte zaruri olmadığı görüşündedir³⁵. Yönetim planında olağan toplantının zamanı konusunda hüküm bulunmayan hallerde, toplantı tarih, saat ve yerini belirleyen bir çağrının yapılması gerekecektir. Olağan toplantı olarak isimlendirilen bu toplantıya kat maliklerinin nasıl çağrılacağı hususunda KMK'da bir açıklık bulunmamaktadır. Oysa, olağanüstü toplantılar için bu konu düzenlenmiştir. Doktrinde olağanüstü toplantıya ilişkin çağrı yönteminin olağan toplantılar için kıyasen uygulanması gerektiği ileri sürülmüştür³⁶. Buna göre, toplantıya çağrı, toplantı tarihinden en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılmak suretiyle veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilerek yapılmak gerekmektedir. Yargıtay ise onbeş gün önceden bildirme şartının sadece olağanüstü toplantılar için getirilmiş olduğunu savunmakta ve olağan toplantılar için bu şartın gerçekleşmiş olmasının aranmayacağını belirtmektedir³⁷.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine olağanüstü toplantı yapılır. Olağanüstü toplantı, istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir (KMK m. 29/f.2). Bu hüküm emredici nitelik taşıdığı için yönetim planına konacak aksi yöndeki kayıtlar neticesinde alınacak kararlar geçersiz sayılır³⁸. Yönetim planında belir-

³⁴ Ayan, a.g.e., s. 462.

³⁵ Abdulkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984, s. 115.

³⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., 671; Abdulkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984, s. 115.

³⁷ "...Dava kat malikleri kurulunun 13.01.1980 günlü olağan üstü toplantısı için yapılan çağrıda, 634 sayılı Yasanın 29/2. maddesinde aranan koşullara uyulmamış olduğundan, bu kurul kararının iptali istemine ilişkindir. Kat malikleri kurulunun bu toplantı için yapılan çağrı yazısı ile alınan kararda (yıllık genel kurul toplantısı) başlığı kullanılmış ve bu toplantının olağan üstü nitelikte olduğunu gösterir herhangi bir belgeye rastlanılmamış olmasına göre, ortada 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 29/2. maddesinde yazılı koşulların aranmasına gerek bulunmadığından..." Y. 5. HD. 12.01.1981, E. 1980/10230, K. 1981/36 (YKD., 1982, sayı: 7, s. 938-939); "...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 29. maddesindeki kat maliklerine 15 gün önceden bildirilmesi koşulu kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantıları için geçerli olup, olağan toplantılar için bu sürenin uygulanması uygun değildir..." YHGK., 10.11.1973, E.1971/5-445, K. 1973/856 (Nihat İnal, Apartman Site Devremülk Davalarının Çözümü, Yenilenmiş 2. Baskı, 2012, Ankara, s. 401.)

³⁸ Ayan, a.g.e., s. 463; "...Davalılar, yönetim planında olağanüstü toplantılar için 7 günlük sürenin yeterli görüldüğünü ve davacının da toplantıya katıldığını ileri sürerek davanın reddini savunmuşlar ise de, yönetim planına süreyle ilgili olarak konulan bu

lenen tarihte ya da takvim yılının ilk ayı içinde yapılmayan toplantı olağanüstü toplantı olarak kabul edilecek ve bu toplantıya ilişkin hükümler uygulanacaktır³⁹.

Olağan ve olağanüstü toplantıya ilk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir (KMK m. 29/f.3). Fakat ikinci toplantının herhalde bir hafta içinde yapılması gerekir (KMK m. 30/f.2).

Kat malikleri kurulunu toplantıya çağrılması yöneticinin görevleri arasındadır (KMK m. 35/k). Eğer yönetici yerine yönetim kurulu tayin edilmişse, çağrı görevini bu kurul yerine getirecektir (KMK m. 34/f.1). Dolayısıyla gerek olağan, gerekse olağanüstü toplantılarda toplantıya çağrıyı yapacak olan kişi yönetici veya yönetim kuruludur⁴⁰. Olağanüstü nitelikte bir toplantının yapılmasını gerekli gören denetçi veya üçte bir oranındaki kat malikleri de, toplantı isteklerini yöneticiye iletcek ve yönetici de toplantı için gerekli çağrıyı yapacaktır⁴¹. Buna karşılık bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan binalarda yönetici tayini zorunlu değildir (KMK m. 34/f.2) Bu durumda toplantıya çağrıların nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin kanun koyucu bir düzenleme getirmemiştir. Doktrinde Arpacı, kanunun bugünkü durumu karşısında, yönetim planında bu hususta bir hüküm yoksa bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan binalardaki kat maliklerinin, aralarında anlaşarak bir yönetici tayin etmelerinden başka uygun çözümün olmadığı görüşündedir⁴². Yargıtay, kat maliklerinin anlaşarak yönetici atayamamaları durumunda KMK m. 34/f.6'da yer alan düzenleme gereği yönetici tayini için anataşınmazın bulunduğu yer sulh mahkemesine başvurmak gerektiği çözümünü kabul etmektedir⁴³.

hükümün 634 sayılı Yasanın 29/2. maddesindeki buyurucu hükümlerine aykırı olduğundan geçerli değildir. Toplantıya gelen davacı da toplantının yasaya aykırı biçimde yapıldığını belirterek kararı imzaladığına göre, onun toplantıya gelmesi, dava açma hakkını ortadan kaldırmaz..." Y. 5. HD., 30.05.1988, E. 1988/335, K. 1988/8356 (YKD., C. 14, S. 9, 1988, s. 1218-1219).

³⁹ "...Davaya konu kat irtifaklı anataşınmazın tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planı bulunmadığına göre kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanı Ocak ayı olduğundan, Haziran ayında yapılmış olan toplantının olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu açıktır. Dosyaya getirilen bilgi ve belgelere göre, kat maliki olan davacıya yasaya uygun olarak olağanüstü toplantı çağrısı yapılmamış ve toplantı adı geçen bu kat maliklerinin yokluğunda yapılmış olduğundan..." Y. 18. HD., 30.04.2012, E. 2012/2897, K. 2012/4719 (www.kazanci.com).

⁴⁰ Arpacı, a.g.e., s. 116.

⁴¹ Arpacı, a.g.e., s. 125.

⁴² Arpacı, a.g.e., s. 117.

⁴³ Arpacı, a.g.e., s. 117; "...Kat Mülkiyeti Yasasının 34. maddesine göre kat malikleri ana gayrimenkulun yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra taşınmaz bir yönetici atanır. Somut olayda üç ayrı parselde bulunan bağımsız bölüm malikleri toplanarak site için üç kişiden oluşan bir yönetim oluşturmuşlarsa da, Kat Mülkiyeti Yasasının 29. maddesi, kat malikleri kurulunun aynı parsel üzerindeki bağımsız bölüm maliklerinden oluşması gerektiğinin yine aynı yasanın 30 ve 31. maddeleri, bu toplantıdaki yeter sayı ve oya katılma hususlarının aynı parseldeki bağımsız bölüm malikleri sayısı esas alınarak belirleneceğini, 34. maddesi aynı parseldeki kat maliklerinin yönetimi kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye vereceklerini öngörülmüş olmasına, aynı doğrultudaki kuralın bağımsız bölüm maliklerinin ana taşınmazlarına ait yönetim planlarında da ayrı ayrı yer almasına, ayrı parseller için müşterek bir yönetici atanmasına ilişkin istemin, aynı mahkemenin 16/12/1999 günlü

Kat malikleri kurulunu olağan toplantıya çağrı işinin hangi araçla yerine getirileceği hususunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Kat mülkiyetinde yönetim, emredici hükümler dışında, esas olarak yönetim planı çerçevesinde gerçekleştirileceğinden yönetim planında bu hususa ilişkin düzenlemeye yer verilebilir. Örneğin, “kat malikleri kurulu toplantısına çağrı ile yöneticinin görevi gereği bildireceği diğer hususlara ilişkin tebliğatin, kat malikine ait bağımsız bölümde oturanlara imza karşılığında yapılır” şeklinde yönetim planında bir düzenleme yapılabilir.

Kanun, olağanüstü toplantıların ise, bütün kat maliklerine imzalatılacak bir yazı ile veya taahhütlü mektup göndermek suretiyle yapılacağını belirtmiştir (KMK m. 29/f.2). Olağan toplantıya çağrı ile olağanüstü toplantıya çağrının hangi araçla yapılacağına yönelik ayrım yapmanın makul bir izahı olamayacağından olağanüstü toplantı için düzenlenen usulün olağan toplantılar için de geçerli olması uygun olacaktır⁴⁴. Ayrıca kanunda öngörülmemiş olsa da, noter vasıtasıyla yapılan çağrı da geçerli olmalıdır⁴⁵. Yargıtay ise olağan toplantının gün, yer ve saatinin kat maliklerine bildirilmesi için durumun ilan tahtasında belirtilmesini yeterli saymaktadır⁴⁶. Şu halde yönetim planında farklı düzenlemeler olmadıkça, olağan toplantıya çağrı kâğıdının apartman veya site girişindeki ilan tahtasına asılması yeterli iken olağanüstü toplantının ise, mutlaka, taahhütlü mektupla veya kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı ile yapılması gerekmektedir. Yargıtay olağanüstü toplantı gününün ve gündeminin kat maliklerine belirtilen şekilde tebliğ edildiğinin belgelendirilmesini aramaktadır⁴⁷.

Toplantı çağrısının kat malikine yapılması gerektiğinden bağımsız bölümden mülkiyet hakkının dışında istifade eden kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibine yapılan çağrı geçerli değildir⁴⁸. Bununla birlikte bağımsız bölümünde oturmayan kat maliklerine yapılacak çağrı için Tebliğat Kanunu Ek m.1'de düzenlenen hükümden istifade edilmesi mümkündür. Buna göre bağımsız bölümde oturmayan kat malikleri, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili

kararıyla, her parsel için ayrı yönetici gerektiği gerekçesiyle reddine rağmen müstakil yöneticiler atanmadığına göre 34. maddenin 6. fıkrasının öngördüğü kat maliklerinin toplanıp, kendi ana taşınmazları için bir yönetici atanması konusunda anlaşamadıkları koşulunun gerçekleştiğinin kabulü gerekir...” Y. 18. HD., 30.11.2000, E. 2000/12119, K. 2000/12909 (www.kazanci.com).

⁴⁴ Arpacı, a.g.e., s. 120.

⁴⁵ Arpacı, a.g.e., s. 120.

⁴⁶ Y. 5. HD. 9.11.1981, 10437- 10831 (İnal, a.g.e., s. 401.)

⁴⁷ “...İptali istenen kat malikleri kurulu toplantısı için davacılara yapılan çağrıya ilişkin belgenin sunulmadığı, bu nedenle çağrının yapılmamış olduğunun kabulünün gerektiği, 15 gün önceden bildirim şartına uyulmadığı böylelikle yasanın öngördüğü koşulların yerine getirilmediği anlaşıldığından mahkemece istem gibi sözü edilen toplantının ve alınan tüm kararların iptaline karar verilmesi gerekirken...” Y. 18. HD., 10.07.2012, E. 2012/758, K. 2012/8941 (www.kazanci.com).

⁴⁸ “...Davaya konu kat mülkiyetli anataşınmazın tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planına göre kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanı Ekim ayının birinci yarısı olduğundan, Haziran ayında yapılmış olan toplantının olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu açıktır. Dosyaya getirilen bilgi ve belgelere göre, kat maliki olan davacıya yasa-ya uygun olarak olağanüstü toplantı çağrısı yapılmamış, toplantı davacının yokluğunda yapılmıştır. Davacının kiracısına yapılan çağrının kat maliki davacıya yapılmış sayılması mümkün bulunmadığından...” Y. 18. HD., 17.06.2010, E. 2010/2228, K. 2010/9145 (www.kazanci.com).

tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturanaya yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturanaya bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

Yargıtay kararına⁴⁹ konu olan bir uyuşmazlıkta yurt dışında bulunan bağımsız bölüm sahibi davacı, kendisine tebligat yapılmadan düzenlenen kat malikleri kurulunda alınan kararın iptalini istemiştir. Yargıtay, davalı apartman yönetiminin, davacının adresinin bilinmemesi nedeniyle tebligatın yapılmadığını bildirdiğini, bu durumda yönetime adres bırakmayan davacı çağrılmadan yapılan toplantının geçersiz sayılmaması gerektiğini belirtmiştir. Dolayısıyla Yargıtay bu kararında bağımsız bölümde fiilen oturan kimsenin olmaması halinde şayet bağımsız bölüm sahibi de tebligat için bir adres bildirmemiş ise bu durumda tebligat yapılamamasını haklı görmektedir. Ayrıca Tebligat Kanunu m. 28 uyarınca ilan tebligat yapılmasını aramamıştır.

Yargıtay'ın yukarıda verdiğimiz karardan sonra Tebligat Kanunu Ek m.1'e son bir fıkra eklenmiştir. Bu hüküm uyarınca, "*bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır*". Böylece bağımsız bölüm sahibinin apartman yönetimine adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde şayet bağımsız bölümde de fiilen kimse oturmuyorsa ilan tahtasına asılan tebligat örneğinin bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacağı kabul edilmiştir.

VI. ORTAK GİDERLER İLE İLGİLİ TEBLİGATLAR

Tebligat Kanunu Ek m. 1'e göre tebligata konu olabilecek diğer husus ortak giderlerdir. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde ortak giderlerin neler olduğu tespit edilmelidir. Zira ortak giderlerle ilgili tebligatlar için söz konusu hüküm uygulanacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20'nci maddesi ortak giderlerin neler olabileceğine dair düzenleme getirmektedir. Kat malikleri bu giderlerdeki payını ödemek hatta masraf yapılmadan avans vermekle yükümlüdür. Başlıca ortak giderler, KMK 20'de belirtilmiştir. Ancak bu düzenleme emredici değildir. Kat maliklerinin yönetim planında ayrı bir ortak giderlere katılma payı düzenlemeleri mümkündür⁵⁰. Kat maliklerinin ortak giderlerle ilgili üç şekilde anlaşmaları söz konusu olabilir: Bunlardan ilki yönetim planı ile yapılmış olan anlaşmadır.

⁴⁹ "...7201 sayılı Tebligat Kanununun ve bu Kanunun uygulanmasına ilişkin tüzüğün ek maddelerinde, kat mülkiyetinin uygulandığı taşınmazlarda ortak taşınmazda oturmaya her bağımsız bölüm malikinin, apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili olmak üzere Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorunda olduğu ve belirtilen konularla ilgili tebliğlerin bu adrese yapılacağı, aksi takdirde bağımsız bölümünün kapısına ve ilan tahtasına asılıp tebligatın gerçekleştirileceği belirtilmiştir. Somut olayda, davacı apartman yönetimine adresini bıraktığı konusunda bir iddiada bulunmamış, davalı yönetici de yönetimce adresinin bilinmemesi nedeniyle tebligatın yapılmadığını bildirmiş olup, bu durumda yönetime adres bırakmayan davacı çağrılmadan yapılan toplantının bu nedenle geçersiz sayılması gerekmez..." Y. 18. HD., 22.01.2002, E. 2001/11074, K. 2002/464 (www.kazanci.com).

⁵⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 658.

İkinci olarak, ortak giderlerin ödenmesine ilişkin olarak yönetici tarafından bir işletme projesi hazırlanmış ve KMK 37'deki usule uyularak yürürlüğe konulmuş olabilir. Üçüncü olarak da ortak giderlerin paylaşımı ve ödenmesi konusunda kat malikleri kurulu karar almış olabilir⁵¹. Bu sebeple ortak giderlerin neler olduğu ve bu giderlerin kat malikleri arasında nasıl paylaşılacağı her somut örnek için farklı olabilecektir.

Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz (KMK m. 20/f.1,c). Bununla birlikte kat maliki ortak giderlerden mülkiyeti devraldığı andan itibaren sorumludur⁵². Önceki kat malikinin döneminden kalan borçlardan önceki malikin kendisi sorumlu olacaktır.

Ortak giderlere katılma payı bakımından kat maliklerinin birbirlerine karşı sorumlu oldukları ve bu katılma payını ödemekten kaçınan bir kat maliki aleyhine, diğer bir kat maliki veya yönetici, icra takibi yapabileceği veya dava açabileceği belirtilmiş (KMK m. 20/f.2). Ayrıca bağımsız bölüm üzerinde, ödenmeyen katılma payı sebebiyle bir kanuni ipotek de tescil edilebilir (KMK m. 22/f.2). KMK m. 25'de borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyerek kat mülkiyeti içinde çekilmez hale gelen kat malikinin bağımsız bölümünün elinden alınması düzenlenmiştir.

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedeki geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür (KMK m. 20/f.2). Bu bağlamda gecikme tazminatı istenebilmesi için, ödenecek miktarı ve ödeme tarihini kat malikinin bilmesi veya ona tebliğ edilmesi gerekir⁵³. Yargıtay uygulamasında ise gecikme tazminatından sorumluluk, kat malikinin aidatların belirlendiği kat malikleri kurulu toplantısına katılması, katılmamış ise alınan kat malikleri kurulu kararının veya bu karar doğrultusunda oluşturulan işletme projesinin kendisine tebliğ edilmesine ya da malik tarafından öğrenildiğinin ispatlanması (aidatın ödenmesi vb. gibi) halinde başlamaktadır⁵⁴.

Ortak giderlere katılma yükümlülüğü, toplu yapılar için özel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, toplu yapı kapsamındaki belli bir

⁵¹ Ekrem Kurt, Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükünlülüğünün Özellikleri, TAAD, S. 14, s. 308.

⁵² Y. 18. HD., 14.04.2005, E. 2005/1259, K. 2005/3657 (www.kazanci.com).

⁵³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 665.

⁵⁴ "...Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20.maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre ortak giderden payına düşeni ödemeyen bağımsız bölüm malikinin ödemedeki geciktiği günler için ödemekle yükümlü bulunduğu aylık gecikme tazminatının başlangıç gününün açıkça saptanmış olması gerekir. Dava konusu ortak giderin dayanağını oluşturan kat malikleri kurulu kararına davalı katılmışsa karar tarihi, kararın alındığı toplantıya katılmamışsa bu kararın kendisine tebliğ edildiği ya da başka bir biçimde borcunu öğrendiği tarih, bu da yoksa hakkında açılan icra takibi nedeniyle ödeme emrinin tebliğ edildiği tarih esas alınmalıdır. Mahkemece, yukarıdaki esaslar dikkate alınarak davalının aidat borcunu öğrendiği günün açıkça belirlenmesi, icra takibinden önce öğrenmediği saptandığında gecikme tazminatının ödeme emrinin tebliğinden itibaren başlatılması gerekirken, bu konuda yeterli inceleme ve araştırma yapılmadan borcun ait olduğu aydan itibaren gecikme tazminatının hesaplanıp buna göre hüküm kurulması ..." Y. 18. HD., 15.02.2011, E. 2011/248, K. 2011/1790 (www.kazanci.com).

yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır (KMK m. 72/f.1). Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır (KMK m. 72/f.2). Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar (KMK m. 72/f.3).

Ortak giderlerden payına düşen miktarı ödemekle yükümlü olan kat malikidir. Bununla birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu m. 22/f.1'e göre, kat malikinin payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmuştur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira, miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Kira sözleşmesinde ortak giderlerin kiracıya ait olacağı şeklinde genel bir hüküm, sadece olağan nitelik taşıyan giderler için geçerli olur. Sözleşmede genel giderlerin sorumluluğunun kiracıya yüklenmiş olması bağımsız bölüm malikinin kanundan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz⁵⁵.

Yönetici, kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa gecikmeksizin bir işletme projesi yaparak kat maliklerine sunulmalıdır. İşletme projesinde ana taşınmazın bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, tahmini olarak bütün giderlerden her kat malikine düşecek miktar ve tahmini giderleri karşılamak üzere toplanacak avans miktarı belirtilir (KMK m. 37/f.1,2). Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır (KMK m. 37/f.2,3).

Kat malikleri kurulunun belirli bir çoğunlukla toplanıp karar vermesi gereken hallerde, yönetim işinin yapılması öncelikle bu kararın alınmasına bağlıdır. Yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında aksi yönde bir kararlaştırma yapılmadığı takdirde, nelerin genel yönetim işi sayılacağı KMK m. 35'de sayılmıştır. Bu görevler arasında ortak gider avansının toplanması da bulunmaktadır. Ortak gider avansı, yönetici tarafından toplanarak kendi adına fakat ana taşınmazın yöneticisi sıfatı gösterilerek muteber bir bankada açtıracağı bir hesaba yatırılır (KMK 35/j). Kat maliklerinin ortak gider avansını doğrudan doğruya banka hesabına yatırmaları da mümkündür⁵⁶. Ortak gider avansına genellikle aidat adı verilmektedir. Dolayısıyla ortak giderleri toplama-

⁵⁵ Ayan, a.g.e., s. 451.

⁵⁶ Kurt, a.g.m., s. 312.

makla görevli olan yönetici, bağımsız bölüm sahiplerine bu hususa ilişkin gerekli ihtar ve tebliğatları yapabilecektir.

VII. TEBLİĞAT KANUNU EK MADDE 1'İN UYGULANMASI

Tebliğat Kanunu Ek m.1 hükmüne göre tebliğat yapma imkânı varken tebliğatın bu düzenlemeye göre yapılmayıp Tebliğat Kanunu'nun diğer hükümlerine yapılması Ek madde tebliğat kolaylığı sağlamaya yönelik bir imkân olduğundan tebliğatın geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır. Nitekim Yargıtay'ın bu yöndeki kararı şu şekildedir, “Somut olayda borçlunun bahsi geçen apartmanda oturmadığı hususunda bir ihtilaf yoktur. Diğer yandan borçlu apartman yönetimine (yöneticiye) Türkiye'deki bir adresini yazılı olarak bildirdiğini iddia ve ispat edememiştir. Kendisine borçlu tarafından bir adres bildirilmemesine rağmen alacaklı yönetimin, bu madde kapsamında kendisine tanınan yetkiden faydalanarak tebliğ işlemini gerçekleştirmeye çalışmadığı, ödeme emrini, borçlunun bilinen adresine tebliğe çıkarttığı, bu adrese tebliğatın yapılamaması nedeniyle, tapu sicil müdürlüğünün bildirdiği adrese tebliğat çıkarttığı, bila tebliğ dönmesi üzerine de bu adreste TK.nun 35.maddesine göre tebliğ işleminin gerçekleştirildiği görülmüştür. Borçlu hakkındaki ödeme emri tebliğatı, TK.nun 35.maddesine göre yapıldığına göre, artık tebliğat işleminin 7201 Sayılı Tebliğat Kanunu'nun Ek 1.maddesine uygun olarak yapılıp yapılmadığının belirlenmesine gerek yoktur. Yapılacak iş TK.nun 35.maddesine uygun olarak yapılıp yapılmadığının tespit edilmesidir”⁵⁷.

Ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebliğat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır olduğundan ilk olarak bu yükümlülüğü yerine getirip getirmediğine bakılmalıdır. Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirdiği takdirde apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebliğatlar bu adrese yapılır. Ancak bağımsız bölüm sahibi adres bildirmekle birlikte bildirdiği bu adrese tebliğat yapılamaz ise bundan sonraki bütün tebliğatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Diğer bir ifadeyle bağımsız bölüm sahibinin öncelikle yöneticiye adres bırakıp bırakmadığı araştırılacak, şayet adres bildirmiş ise bildirilen bu adrese tebliğat çıkarılmış mı bu tespit edilecek. Bağımsız bölüm sahibinin bildirdiği adrese de tebliğat yapılamaz ise, tebliğat bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacaktır. Ancak yapılan bu tebliğatın geçerli olması için tebliğatın bir örneğinin apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılması gerekir⁵⁸. Belirtilen bu usulün takip edilmesi tebliğatın geçerli olması için zorunludur.

Kanun koyucu, bağımsız bölüm sahibinin bildirdiği adrese tebliğat yapılamadığı takdirde bundan sonra apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili başka tebliğatlar için de bildirilen adrese tebliğat yapılmasını gerekli görmektedir. Nitekim Ek m. 1'e “bundan sonraki bütün tebliğatlar” ifadesi kullanarak bu yöndeki iradesini açıkça ortaya koymaktadır. Bu hükme göre yapılacak

⁵⁷ Y. 12. HD., 21.06.2011, E. 2010/31605, K. 2011/12775 (www.kazanci.com).

⁵⁸ “... Davalılar'dan Nesrin'e tebliğ çıkartılan karar muhatabın kiracısına tebliğ edilmiş ise de Tebliğat Yasasına Ek madde gereğince adı geçenin adresini yöneticiye bırakmadığı, bildirmiş ise adresine tebliğat çıkarılıp çıkarılmadığı açıklanmadığı gibi sözü edilen maddede belirtilen şekilde apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılmamış olmakla bu tebliğat geçersizdir...” Y. 18. HD., 16.02.2006, E. 2005/11221, K. 2006/1089.

diğer tebligatlar için de artık bildirilen adrese tebligat yapılmaksızın bağımsız bölümde fiilen oturana yapılan tebligat yeterli görülmektedir. Şayet bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.

Bağımsız bölüm sahibi adres bildirmemiş ise adres araştırması yapılmaksızın apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan olup olmadığı araştırılmadan tebligatın apartman ilan tahtasına asılmak suretiyle yapılması tebliğ işleminin usulsüz olmasına neden olacaktır⁵⁹. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.

Bağımsız bölüm sahibi olan kimselerin tebligat yönünden geçerli olmak üzere Türkiye’de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmemiş ve yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamazsa bundan sonraki tüm tebligatların o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılması gerekir. Dolayısıyla söz konusu kişinin adresi tespit edilemediği gerekçesiyle Tebligat Kanunu m. 28 gereğince ilan tebligat yapılamayacaktır⁶⁰. Zira Tebligat Kanunu Ek m. 1’in düzenlemesine göre bağımsız bölüm sahibi adres bildirmemiş veya bildirdiği adrese tebligat yapılamamış ise o takdirde tebligatın bağımsız bölümde fiilen oturana yapılması gerektiği, bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa tebligat örneğinin apartman ilan tahtasına asılmasını öngörmektedir.

Bağımsız bölümde fiilen oturan tebligatı almaktan imtina ettiği takdirde bu konuda bir tutanak düzenlenmelidir. Ayrıca tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. İlân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

Hükümde zikredilen ilan tahtasının nasıl ve nerede olması gerektiğine ilişkin kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kanun koyucu, apartman veya site girişlerinde çeşitli duyura ve ilanların asılacağı bir ilan panosu bulunması gerektiği kabulünden yola çıkarak bu düzenlemeye yer verdi kanaatindeyiz. İlan panosuna asılan tebligata ilişkin olarak; apartman yöneticisinin

⁵⁹ “...7201 Sayılı Tebligat Kanunu’nun Ek 1.maddesinin son fıkrası uyarınca, bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Somut olayda, kıymet takdir raporu ve satış ilanı tebligatlarının, bağımsız bölümde fiilen oturan (kiracı) olup olmadığı yönünde bir tespit yapılmaksızın apartman ilan tahtasına asılmak suretiyle yapıldığı dolayısıyla bu haliyle tebliğ işlemlerinin usulsüz olduğu görülmektedir...” Y. 12. HD., 05.06.2012, E. 2012/3846, K. 2012/19285 (www.kazanci.com).

⁶⁰ “...Yargılama sırasında adres araştırılması konusunda zabıtaya yazılan yazıda yukarıda adı geçen kişilerin yurt dışında kaldıkları, bağımsız bölümlerinde kiracılarının oturduğu saptanmış olup, mahkemece adı geçenlerin hangi ülkede hangi adreste buldukları yönünde ayrıntılı bir araştırma yapılmadan ve bu bağlamda davanın konusunun yönetimi ilgili ortak gider alacağı olduğu da gözetilerek Tebligat Yasasının ve Tüzüğü’nün ek maddesi hükmünde belirtildiği biçimde bağımsız bölüm sahibi olan davalıların tebligat yönünden geçerli olmak üzere Türkiye’de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirip bildirmediği tespit olunup bu zorunluluk yerine getirilmişse tebligatın o adrese, bildirmemiş veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamazsa bundan sonraki tüm tebligatların o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacağı ve böyle bir tebligatın bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacağı hususları dikkate alınmadan eksik inceleme ve yetersiz araştırma sonucu yapılan ilan tebligat geçerli değildir...” Y. 18. HD., 20.03.2003, E. 2003/1564, K. 2003/2127 (www.kazanci.com).

veya site yönetim kurulu üyelerinden birinin imzası ile site çalışanlarından veya o blokta oturan kat maliklerinden birinin imzasını taşıyan tutanak düzenlenmesinde yarar olacaktır. Kanun metninde bu hususa ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemekle birlikte muhtemel bir uyuşmazlıkta ilan tahtasına ilgili tebliğat örneğinin asıldığı bu yöntemle daha kolayca ispat olunabilecektir. Bununla birlikte Yargıtay tebliğatın apartman ilan tahtasına asıldığı iddiasını tutanak tutmak suretiyle ispatını aramamaktadır⁶¹.

SONUÇ

Tebliğat Kanunu Ek m.1, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı durumlarda apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebliğatların yapılmasında yaşanan güçlükler çözülmesi için hazırlanmıştır. Yapılan düzenleme ile kat mülkiyetinde kanuni yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine gerekli yasal işlemlerin zamanında ve gereği gibi yapılması ayrıca kat maliklerinin usulüne uygun biçimde toplanması ve bağımsız bölüm sahiplerini bir araya getirmede yaşanan sorunların aşılması hedeflenmiştir. Böylelikle kat mülkiyetinin uygulandığı hallerde önemli bir tebliğat kolaylığı getirmek suretiyle kat mülkiyetini işlevsel ve günlük ihtiyaçlara uygun bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Tebliğat Kanunu Ek m.1 tebliğat kolaylığı sağlamaya yönelik bir imkândır. Dolayısıyla Tebliğat Kanunu Ek m.1 hükmüne göre tebliğat yapma imkânı varken tebliğatın bu düzenlemeye göre yapılmayıp Tebliğat Kanunu'nun diğer hükümlerine yapılması tebliğatın geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır. Ayrıca Tebliğat Kanunu Ek m.1'de belirtilen adres bildirme zorunluluğu ve hükümde yer alan düzenlemeler ancak bağımsız bölüm sahibi ortak taşınmazda oturmaması durumunda söz konusu olacaktır.

Tebliğat Kanunu Ek m.1 Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde apartman yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebliğatlar için özel bir tebliğ usulüdür. Belirtilen hüküm sadece apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebliğatların yapılmasına dair usulü düzenlemiştir.

Tebliğat Kanunu Ek m.1 uygulanırken öncelikle bağımsız bölüm sahibinin yöneticiye adres bırakıp bırakmadığı araştırılacak, şayet adres bildirmiş ise bildirilen bu adrese tebliğat çıkarılmış mı bu tespit edilecektir. Bağımsız bölüm sahibinin bildirdiği adrese de tebliğat yapılamaz ise, tebliğat bağımsız bölümde fiilen oturana yapılacaktır. Ancak yapılan bu tebliğatın geçerli olması için tebliğatın bir örneğinin apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılması gerekir. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebliğat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır. Belirtilen bu usulün takip edilmesi tebliğatın geçerli olması için zorunludur.

⁶¹ "...Somut olayda, kıymet takdir raporu ve satış ilanı tebliğatlarının, bağımsız bölümde fiilen oturan (kiracı) olup olmadığı yönünde bir tespit yapılmaksızın apartman ilan tahtasına asılmak suretiyle yapıldığı dolayısıyla bu haliyle tebliğ işlemlerinin usulsüz olduğu görülmektedir..." Y. 12. HD., 05.06.2011, E. 2012/3846, K. 2012/19285 (www.kazanci.com).

KAYNAKÇA

Arpacı, Abdulkadir: Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul, 1984.

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, Mimoza, 5. tıpkı bs., Konya, 2013.

Aybay/Hüseyin Hatemi: Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 234.

Deliduman, Seyithan: Tebligat Hukuku Bilgisi, 5. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.

Deliduman, Seyithan: "Tebligat Giderinin (Zamanında) Yatırılmamasının Sonuçları", Prof. Dr. Baki Kuru Armağanı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2004.

Eren, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 2. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

İnal, Nihat: Apartman Site Devremülk Davalarının Çözümü, Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara, 2012.

Konca, Nesibe Kurt: Türk Hukukunda Tebligata İlişkin Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TBB Dergisi, S. 114, 2014.

Kurt, Ekrem: Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükünlülüğünün Özellikleri, TAAD, S. 14

Kuru, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. IV, Demir-Demir Yayıncılık, İstanbul, 2001.

Moroğlu E./Muşul T.: Tebligat Hukuku, İstanbul, 1990.

Muşul, Timuçin: Tebligat Hukuku, 6. bs., Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.

Ruhi, Ahmet Cemal: Tebligat Hukuku, 6. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008.

Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Saibe Oktay-Özdemir: Eşya Hukuku, 17. bs., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.

Tekinay, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.

Turan, Ahmet Uğur: Tebligat Hukuku, 3. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.

Yılmaz, Ejder/ Çağlar, Tacar: Tebligat Hukuku, 6. bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.