

Kat Maliklerinin Yapı Maliki Sıfatıyla Hukuki Sorumluluğu

Ferhat CANBOLAT*

Dila OKYAR**

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK–ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Doç. Dr., Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD.
f.canbolat@hacettepe.edu.tr, **ORCID ID:** 0000-0003-2894-7119.

** Dr. Öğr. Üyesi, Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD.
dilaokyar@hacettepe.edu.tr, **ORCID ID:** 0000-0002-7829-2133.

Makale geliş tarihi: 18 Temmuz 2022 **Makale kabul tarihi:** 7 Mart 2023

Atf önerisi: Canbolat, Ferhat ve Okyar, Dila. “Kat Maliklerinin Yapı Maliki Sıfatıyla Hukuki Sorumluluğu.” *Ankara Barosu Dergisi* 81, no. 2 (Nisan 2023): 27-55. **DOI:** 10.30915/abd.1142842

KAT MALİKLERİNİN YAPI MALİKİ SIFATIYLA HUKUKİ SORUMLULUĞU

ÖZ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde ağırlaştırılmış bir sebep sorumluluğu olarak düzenlenmiş olan yapı malikinin sorumluluğunun kat mülkiyeti ilişkisinde ortaya çıkması mümkündür. Kat mülkiyeti düzenine tâbi bir yapı eserindeki yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişinin uğradığı zarardan kimin veya kimlerin yapı maliki sıfatıyla sorumlu olduğu belirlenirken bağımsız bölüm-ortak yer ayrımı belirleyicidir. Ayrıca, klâsik kat mülkiyetinden farklı olarak toplu yapı düzeninde, ortak yerler nicelik bakımından artmakta ve nitelik bakımından çeşitlenmekte olup, bu durum, ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan sorumlu kişilerin tespitinde önem arz eder. Ortak yerlerdeki yapım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişilerin uğradığı zarardan kat maliklerinin sorumluluğunun hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu tartışmanın çözüme kavuşturulmasında TBK m. 69 hükmünde düzenlenen sorumluluğun dayandığı esas ve kanun hükmünün ruhuna göre bir değerlendirme yapılmalıdır.

Anahtar kelimeler:

kat mülkiyeti

yapı maliki

ortak yer

paylı mülkiyet

toplu yapı

THE LEGAL LIABILITY OF FLAT OWNERS AS STRUCTURE OWNERS

ABSTRACT

The liability of the structure owner, which is regulated as an aggravated strict liability under Article 69 of the Turkish Code of Obligations (TCO), no. 6098, might arise in the relation to flat ownership. When determining the liable person for the damage suffered by a third party due to construction defect or lack of maintenance in a building subject to flat ownership, the distinction between the independent section and the common place is decisive. Additionally, unlike the classical flat ownership relationship, in the collective structure scheme, common areas increase in terms of quantity and diversify in terms of quality, which is important for determining the subject of the liability. The legal nature of the liability of flat owners for the damage suffered by third parties due to the construction defect or lack of maintenance in the common areas is controversial. In the resolution of this debate, the spirit of Article 69 TCO and the legal basis on which the liability is based need to be evaluated.

Keywords:

flat ownership

structure owner

common area

co-ownership

collective structure

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK)^[1] 69. maddesinde bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu, bir bina ya da diğer yapı eserindeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişinin uğradığı zarardan hukuki sorumluluğu ifade eder. Kurtuluş kanıtı getirme imkânı bulunmayan bu ağırlaştırılmış sebep sorumluluğunda sorumluluğun süjesi, söz konusu yapı eserinden en üst düzeyde faydalanan kişiler olarak malik, intifa hakkı ve oturma hakkı sahibi olarak belirlenmiştir.

Yapı malikinin sorumluluğunun bir kat mülkiyeti ilişkisinde ortaya çıkması durumunda, kat mülkiyeti düzenine tâbi bir yapı eseri bakımından TBK m. 69 uyarınca yapı maliki sıfatının kime veya kimlere ait olduğunun tespiti önem arz eder. 1966 yılında yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK)^[2] ile öngörülen kat mülkiyeti, tek başına mülkiyet ile toplu mülkiyetin bir arada bulunduğu bir mülkiyet düzeni öngörür. Bu kendine özgü mülkiyet düzeninde yapı maliki sıfatıyla sorumlu kişinin tespitinde, bağımsız bölüm ve ortak yer ayrımı belirleyicidir. Kat mülkiyetinde yönetimin etkinlik alanını, ana taşınmaz ve ana taşınmazın ortak yerleri oluşturur^[3]. Klasik kat mülkiyetinden farklı olarak, toplu yapı düzeninde ise ortak yerler çeşitlenmekte olup, ortak yerin niteliğine göre yönetimi de iç içe geçmiş üç başlı yönetim düzeni çerçevesinde birden çok kat malikleri kurulu tarafından üstlenilir^[4].

Çalışmada kat mülkiyeti ilişkisinde malik sıfatı açıklandıktan sonra, TBK m. 69 hükmünde düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu ana hatları itibariyle ele alınmakta ve ardından kat mülkiyeti ilişkisinde yapı maliki sıfatının kime veya kimlere ait olduğu, bağımsız bölüm-ortak yer ayrımı

[1] 11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, (RG 04.02.2011/27836).

[2] 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, (RG 02.07.1965/12038).

[3] Seda Öktem-Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010), 83. Toplu yapıların yönetiminde esas düşünce, bağımsız bölümlerin bulunduğu yerlerdeki ortak yerler ile diğer parsellerdeki ortak yerlerin yönetimin ayrılmasıdır. Bkz. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 15. Baskı (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2012), 718.

[4] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 720; Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021) 568-569.

çerçevesinde, zarar gören kişinin niteliği de dikkate alınarak hem klasik kat mülkiyeti hem de toplu yapı bakımından değerlendirilmektedir.

I. GENEL OLARAK YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU

A) SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ

Türk Hukukunda yapı mâlikinin hukuki sorumluluğuna ilişkin düzenleme TBK m. 69 hükmünde yer almaktadır. Buna göre;

(1) *Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür.*

(2) *İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğal zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar.*

(3) *Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır”.*

TBK m. 69 hükmü, “özen sorumluluğu” üst başlığı altında, bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmiştir. Yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği, bir anlamda özen ve gözetim yükümlülüğünün ihlâli ile ilgili olmakla birlikte,^[5] TBK m. 69 hükmünde düzenlenen sorumluluk, malik ya da malik gibi sorumlu olanlara yükletilmiş bir özen yükümlülüğünün ihlâline dayanmaz.^[6] Bina ya da diğer yapı eserini yeni satın alan (ya da bir başka sebeple devralan) kişinin, eski malik dönemindeki yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği nedeniyle kendi mülkiyeti döneminde meydana gelen zarardan sorumlu olması bunun en önemli göstergesidir.^[7] Bu nedenle, kanunda özen sorumluluğu olarak düzenlenmiş olması eleştirilmektedir.^[8]

[5] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 26. Baskı, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), N. 2036; Murat Aydoğdu ve Serdar Nart, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022) 228.

[6] Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 2*, 16. Baskı (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021), N. 517.

[7] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 517.

[8] Halûk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Baskı (İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021), N. 121

Yapı malikinin kusuru, sorumluluğun bir şartı değildir.^[9] Yapım bozukluğu veya bakım eksikliğindeki özensizlik kusur derecesine ulaşmasa bile sorumluluk doğar.^[10] Yapı maliki, kusurlu davranışından dolayı değil, yapı eserindeki ayıplı durumdan sorumludur.^[11] Sorumlu kişilere, gerekli özenin gösterilmiş olduğu olgusuna dayanan kurtuluş kanıtı getirme imkânı tanınmadığından, yapı malikinin sorumluluğu, ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu niteliğindedir.^[12]

B) SORUMLULUK ŞARTLARI

Yapı malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için öncelikle bir bina ya da başka bir yapı eseri bulunmalıdır. “Bina” kavramı, toprağa bağlılık arz

- [9] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 515; Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Cilt.1. 6. Bası. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1988), 700; Ünlütepe, *Borçlar Hukuku*, 182; Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021) 487.
- [10] Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2034; Aydoğdu ve Nart, *Borçlar Hukuku*, 228; İnan, Ali Naim ve Özge Yücel. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 4. Baskı. (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014), 425. Yapı malikinin sorumlu tutulabilmesi için, yapım bozukluğunu veya bakım eksikliğini bilip bilmemesi önem taşımaz; yapı malikinin bozukluk veya eksikliği bilmesine rağmen bunu gidermeye yönelik harekete geçmemesi ise ek kusur oluşturur (Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 485).
- [11] Ingeborg Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 8. Auflage (Bern: Stämpfli Verlag, 2020), N. 53.16. Yapı malikinin sorumluluğu, durum sorumluluğudur (*Zustandshaftung*) (Walter, Fellmann and Andrea Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht, Band I: Allgemeiner Teil sowie Haftung aus verschulden und Persönlichkeitsverletzung, gewöhnlichen Kausalhaftungen des OR, ZGB und PrHG* (Bern: Stämpfli Verlag, 2012), N. 899).
- [12] Bkz. Nomer, *Borçlar Hukuku*, N. 121; Aydoğdu ve Nart, *Borçlar Hukuku*, 228; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2036; Mustafa Ünlütepe, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021) 181; Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt. V/1,2*, 2. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), N. 1673; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 481; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Borçlar Hukuku*, 704. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ece Baş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (TBK m. 69, BK m. 58)* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 41 vd.

eden^[13], insanların konaklaması veya diğer ekonomik ihtiyaçları karşılamak amacıyla (hayvan gibi canlıların barınması veya eşya gibi cansız şeylerin saklanması), tamamen veya kısmen kapalı, insan eliyle veya gücüyle (sun'i olarak) yapılmış veya düzenlenmiş her türlü inşa eserini ifade eder.^[14] “Diğer yapı eseri” ise, bina dışında kalan, araziye bağlı, insan tarafından yapılmış her türlü eserdir^[15]. Yapı eseri kavramına, yapı eserinin bütünüleyici parçası ve eklentileri de dâhildir^[16]. Yapı eseri, yer üstünde olabileceği gibi, yer altında da (bodrum kat, sığınak, yeraltı otoparkı vb.) olabilir.

TBK m. 69 hükmünün uygulama alanı, inşaatı tamamlanmış olan yapı eserleri ile sınırlıdır.^[17] TBK m. 69 bakımından yapı eserinin en önemli

[13] Toprağa bağlılık sürekli olabileceği gibi geçici nitelikte de olabilir. Başkasının arazisi üzerinde kalıcılık maksadı olmaksızın inşa edilen taşınır yapılar ise taşınır hükümlerine tâbi olup, TMK m. 728 hükmü uyarınca arazi malikine değil, bu yapıların malikine aittir.

[14] Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht*, N. 53.18; Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 522; Aydoğdu ve Nart, *Borçlar Hukuku*, 229; Ünlütepe, *Borçlar Hukuku*, 182; Halûk Tandoğan, *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku* (Ankara: Turhan Kitabevi, 1981) 169-170.

[15] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 523; Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 173; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 482-483; Baysal, *Haksız Fiil*, N. 3.109; Nomer, *Borçlar Hukuku*, N.121.1; İnan ve Yücel, *Borçlar Hukuku*, 427. Örnekler için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, N. 2054. “Diğer yapı eseri” bakımından, bina ile benzerlik kriterinin günümüzde yeterli olmadığı, su kanalı, baraj, elektrik direği, çukur, kayak pisti gibi bina ile benzerliği olmayan yapıların da TBK m. 69 hükmü kapsamında yapı eseri olarak kabul edilmesi hakkında bkz. Baş, *Bina ve Yapı Eserleri*, 74-76.

[16] Eklenti niteliğindeki taşınırın maliki bir üçüncü kişi olsa bile, eklenti ile yapı eseri (asıl şey) arasında amaçsal bir bağlılık varsa (yapı eserinin ekonomik amacına sürekli olarak özgülünmüşse), eklentideki yapım hatası veya bakım eksikliğinden yapı maliki sorumlu olur. Bkz. Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 174; Ali Erten, *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu (BK. md. 58)* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2000), 162; Antalya, *Borçlar Hukuku*, N. 1743; Andreas Furrer, Markus Müller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), N. 1060; Nomer, *Borçlar Hukuku*, N.121.1.

[17] Yapı eserinin inşaatı devam ederken, dönüştürülmesi ya da restorasyonu esnasında meydana gelen zararlar bakımından diğer sorumluluk normlarına (örneğin, TBK m. 49, TBK m. 66) başvurulabilir. Bkz. Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, *Borçlar Hukuku*,

unsurları, sabitlik (toprağa bağlılık), yapaylık (insan eliyle meydana getirilmiş olma) ve tamamlanmış olmadır.^[18] İkinci olarak, yapı eserinin yapımında bir bozukluk veya bakımında bir eksiklik bulunmalıdır.^[19] Yapım bozukluğunun başlıca sebepleri; teknik ve fennin gereklerine uymayan bir yapım yöntemi kullanılması, kullanılan malzemenin kötü ya da eksik olması, yetersiz personel kullanılması, gerekli güvenlik donanımı olmamasıdır^[20]. Bakım eksikliği ise, yapı eserinin özgüleme amacına uygun özenin gösterilmemiş olması, yapı tamire muhtaç hâle gelmesine rağmen üçüncü kişilerin zarara uğramasını önleyici nitelikte güvenlik tedbirlerinin alınmamış olması, tamir gerekip tamiratın zamanında yapılmamış olması gibi durumları ifade eder.^[21] Üçüncü olarak, yapım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle bir üçüncü kişi zarara uğramış olmalıdır. Son olarak, yapım bozukluğu veya bakım eksikliği ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır.

C) SORUMLULUK SÜJESİ

TBK m. 69 hükmünde düzenlenmiş olan sorumluluk, yapı eserine mâlik olmaya dayanır. Sorumluluğun süjesi, yapının maliki olup, bu sıfat, eşya hukuku normlarına göre belirlenir.^[22] Yapı maliki, “üst, arza tâbidir” ilkesi gereği (TMK m. 718/II), kural olarak, arazinin maliki olan kişidir. Ancak arazi malikinden başka bir kişinin de TBK m. 69 bakımından sorumlu

N. 1062; Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 529; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2059; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Borçlar Hukuku*, 704. Konuya ilişkin farklı görüşler hakkında bkz. Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 483; Baş, 85 vd.

[18] Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 172 vd.; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2051 vd.; Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N.523; Antalya, *Borçlar Hukuku*, N. 1726; Ünlütepe, *Borçlar Hukuku*, 182; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, *Borçlar Hukuku*, N. 1058 vd.; Baysal, *Haksız Fiil*, N. 3.110 vd.; Baş, 76 vd.

[19] Yapım bozukluğu ile bakım eksikliği ayrımı, zarardan sorumlu kişilerin belirlenmesinde önem taşır. İntifa hakkı ve oturma hakkı sahipleri, sadece bakım eksikliğinden kaynaklanan zararlar bakımından malik ile müteselsilen sorumludur (TMK m. 69/ II).

[20] Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 175; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2061.

[21] Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 175; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2062.

[22] Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht*, N. 53.27.

olması mümkündür. Bakım eksikliği ile sınırlı olarak, intifa hakkı ve oturma hakkı sahibi de malik ile müteselsilen sorumlu tutulmuştur (TBK m. 69/II). Ayrıca, kanunda açıkça belirtilmiş olmasa bile, üst hakkına tâbi bir yapının mülkiyeti üst hakkı sahibine ait olacağından (TMK m. 726/I), üst hakkı sahibi de zaten malik sıfatıyla TBK m. 69 hükmünün kapsamına dâhildir. Dolayısıyla, üst hakkı sahibi, üst hakkı süresi boyunca yapı maliki sıfatına sahip olacaktır.^[23] Yapı maliki, gerçek kişi olabileceği gibi bir özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişisi de olabilir. Zarar görene tazminat ödeyen malik, TBK m. 69/III uyarınca, yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği nedeniyle kendisine karşı sorumlu olan kişilere rücu hakkına sahiptir.^[24]

TBK m. 69 bakımından malikin yapı eseri üzerinde fiilî egemenliğe sahip olması şart değildir. Önemli olan, zarara sebep olan olayın gerçekleştiği tarihte yapı eseri üzerinde kimin malik olduğudur.^[25] Dolayısıyla, mülkiyet hakkının el değiştirdiği durumlarda, yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği önceki malik zamanına dayanıyor olsa bile, TBK m. 69 bakımından zarardan sorumlu olan kişi, yapı eserinin olay tarihindeki malikidir.^[26]

[23] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 543; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2045, Nomer, *Borçlar Hukuku*, N. 219, Erten, *Bina ve İnşa Eseri*, 165, dn. 405. TBK m. 69 hükmü bakımından, üst hakkı sahibi ile arazi malikinin sorumluluğu arasındaki ilişki hakkında bkz. Gümü, *Borçlar Hukuku*, 490.

[24] TBK m. 69/III hükmünde öngörülen rücu hakkı, TBK m. 62 hükmünde düzenlenen rücu hakkından farklıdır. TBK m. 62 hükmü uyarınca yapı malikinin rücu edebileceği kişiler zarar görene karşı da sorumlu iken, TBK m. 69/III hükmüne göre rücu edebileceği kişiler sadece yapı malikine karşı sorumlu olan kişilerdir (yapı eserini ayıplı inşa eden yüklenici, yapı eserini ayıplı olarak kendisine satan eski malik vb.). Bkz. Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N.549; Antalya, *Borçlar Hukuku*, N. 1776.

[25] Fellmann and Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, N. 901.

[26] Nomer, *Borçlar Hukuku*, N. 121.8; Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N. 548; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2047; Başak Baysal, *Haksız Fiil Hukuku (BK m.49-76)* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019) N. 3.113; Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 164-5.

D) ZARAR GÖREN KİŞİNİN NİTELİĞİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME

Kat mülkiyeti düzeninde, yapı eserindeki yapım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle zarar gören kişi kat maliki^[27] olabileceği gibi, kiracı da dâhil olmak üzere, üçüncü bir kişi de olabilir. TBK m. 69 hükmünde öngörülen yapı malikinin sorumluluğunun, genel bir sorumluluk normu olarak, her iki durumda da uygulanacağı kanaatindeyiz.

Öte yandan, KMK m. 19/III hükmünde, sorumluluğa ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre, “her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur”. Burada öngörülen sorumluluk, ilk olarak, “*anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere [...] verdiği zarar*” ifadesinden hareketle, eşya zararları ile sınırlandırılmıştır. İkinci olarak, KMK m. 19/III, kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde yapacağı tadilat ve değişiklikler bakımından yükümlülük öngören üst fıkralarla birlikte bir bütün olarak değerlendirildiğinde, sorumluluğun konu itibarıyla de sınırlandırıldığı sonucuna ulaşılmaktadır.

TBK m. 69 ile KMK m. 19/III arasındaki uygulama ilişkisi değerlendirildiğinde, TBK’ye nazaran özel kanun niteliğindeki KMK m. 19/III’te öngörülen bu kusur sorumluluğu karşısında, TBK m. 69 hükmünün, genel bir sorumluluk normu olarak hâlen uygulanma kabiliyeti olduğu ve sorumluluğun kusursuz sorumluluk esasına göre kurulması gerektiği görüşünderiz.

[27] Ortak yerden kaynaklanan zararlar bakımından zarar görenin kat maliki olduğu durumda, yapı maliki sıfatı tüm kat maliklerine ait olacağından, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi söz konusu olur. Bu durumda borç, birleşen kısım (kat malikinin payına düşen kısım) kadarıyla sona erecek, kalan kısım bakımından ise diğer kat malikleri sorumlu olacaktır. “*Olay tarihi itibarıyla ilgili taşınmazda pay sahibi olan davalılar Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak yer sayılan binanın dış kolonlarındaki bakım eksikliğinden kaynaklanan ve sigortalı araçta meydana gelen zarardan payları oranında sorumlu sayılırlar. Yine olay tarihinde taşınmazda pay sahibi olduğu anlaşılan davacının payı oranında da tazminattan indirim yapılması gerekir*” (Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2007/3175, K. 2008/413, 31.01.2008, Lexpera).

II. KAT MÜLKİYETİNDE YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU

A) YAPI MALİKİ SIFATI

1- Genel Olarak

Türk Hukukunda eşya, cismani (maddi) varlığı bulunan, sınırlandırılmış, üzerinde fiili ve hukuki hâkimiyet kurulabilen ve ekonomik değere sahip olan şeyleri ifade eder.^[28] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK)^[29] eşya hukukuna ilişkin dördüncü kitabının sistematigi incelendiğinde, Cermen Hukukunun etkisi ile taşınır-taşınmaz eşya ayrımının esas alındığı görülür.^[30] Türk Hukukunda taşınır eşya, toprağa bağlı olmayan, özünde bir değişiklik olmaksızın, kendi gücüyle veya bir başka güçle yer değiştirebilen maddi şeylerdir^[31]. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler de taşınır eşya hükmünde kabul edilmiştir (TMK m. 762). Taşınmaz mülkiyetinin konusunu ise, “arazi”, “tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar” ve “kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” oluşturur (TMK m. 704/I) ve bunlar tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir (TMK m. 998/I).

Hukuki anlamda eşya, işlevsel bir kavramdır.^[32] Bir şeyin hukuken eşya olarak kabul edilmesinde, sadece fiziki yapısı değil, o şeyin ekonomik işlevi de etkilidir. Türk hukukunda bu ekonomik işlev, kat mülkiyeti düzeninde

[28] Gürsoy, Kemal, Fikret Eren ve Erol Cansel. *Türk Eşya Hukuku*. (Ankara: Sevinç Matbaası, 1978) 20 vd.; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 8; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 4; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 51; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 14 vd.; Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*. 16. Baskı (İzmir: Barış Yayınları, 2021) 6.

[29] 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, (RG 08.12.2001/24607).

[30] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 11; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991) 52; Ertaş, *Eşya Hukuku*, N. 34.

[31] Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 303; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 12; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 21; Ertaş, *Eşya Hukuku*, N. 34.

[32] Sirmen, *Eşya Hukuku*, 4. Hukuki eşya kavramı ile fiziki eşya kavramı, her zaman birbiriyle örtüşmez (Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 4). “Eşya kavramı sadece fiziksel özelliği ile izah edilmemelidir eşya amaçsal yaklaşımla özellikle ekonomik fonksiyonu, toplumsal yaşama ilişkileri

bağımsız bölümlerin bağımsız mülkiyet konusu yapılmasında açık bir şekilde görülür. 1966 yılında yürürlüğe giren KMK ile Türk Hukukuna dâhil olan kat mülkiyeti kavramı, İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde, yoğun şehirleşme nedeniyle ortaya çıkan konut sıkıntısına hukuki bir çare bulma ihtiyacından doğmuştur.^[33] KMK ile getirilen düzenleme, belirlilik ilkesi başta olmak üzere eşya hukukunun temel prensipleri ile bağdaştırılması güç esaslara dayandığı gerekçesiyle yoğun eleştirilere uğramıştır.^[34] Kat mülkiyeti düzeni ile, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri, bütüncü parça kuralına istisna teşkil edecek şekilde müstakil mülkiyet hakkının konusu hâline getirilmiştir.^[35] Her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilir (TMK m. 998/I, KMK m. 11).

Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünü *ana taşınmaz*; yalnız esas yapı kısmı *anayapı*; ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri *bağımsız bölüm*; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı *kat mülkiyeti* ve bu hakka sahip olanlar *kat maliki* olarak adlandırılır (KMK m. 2/I-a). Arsa payı, arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payını (KMK m. 2/I-d), ortak yer ise ana taşınmazın bağımsız

ve etik düşünce çerçevesinde nazara alınarak açıklanmalıdır” (Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti*, 20).

[33] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 604-5; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, 472-3; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 155-156; Ertaş, *Eşya Hukuku*, N. 1947.

[34] Kat Mülkiyeti Kanunu ile getirilen düzenin, eşya hukuku normlarına uygunluğu eleştirilmektedir. “[...] ana duvarlar paylı mülkiyete tâbi olunca, kat adı altında bağımsız mülkiyet konusu olarak kalan şey, o katın işgal ettiği hava boşluğundan başka bir şey değildir. Hava tabakası üzerinde ise gerçek anlamıyla bir mülkiyet söz konusu olamayacağına göre, nazarı bakımdan mülkiyet konusu olarak kattan söz edilmesi doğru olmaz” (Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 726). “Kat mülkiyeti kanununda kendini gösteren düzenleme ile kat mülkiyeti, âdeta, ‘hava mülkiyeti’ manzarası arz etmektedir” (Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 159).

[35] Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2016) 142; Murat Topuz, *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020) 315; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, 473.

bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerini (KMK m. 2/I-b) ifade eder.

Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür (KMK m. 3/I). Kat malikleri, bağımsız bölümler üzerinde tek kişi mülkiyetine, anayapının inşa edilmiş olduğu arsa ile ortak yerler üzerinde ise paylı mülkiyet hakkına sahiptir.^[36] Böylelikle kat mülkiyeti, tek kişi mülkiyeti ile paylı mülkiyetin bir arada bulunduğu, kendine özgü (*sui generis*) mahiyette bir toplu mülkiyet türüdür.^[37] Arsadaki ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyete ilişkin pay oranı aynı olup bu pay, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına ayrılmaz bir şekilde bağlanmış ve böylelikle *eşyaya bağlı paylı mülkiyet* düzeni kurulmuştur.^[38] Bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahip olur.^[39]

2-Kat Mülkiyetinde Yapı Maliki Sıfatı

a) Klasik Kat Mülkiyeti Bakımından

TBK m. 69 hükmünde düzenlenmiş olan yapı malikinin sorumluluğunun kat mülkiyeti ilişkisinde de ortaya çıkması ve kat maliklerinin yapı maliki sıfatıyla sorumlu tutulması mümkündür.^[40] Kat mülkiyetine tâbi bir taşınmaz bakımından TBK m. 69 hükmüne göre yapı maliki sıfatının kime veya kimlere ait olduğu belirlenirken, öncelikle, yapım bozukluğu ya da bakım eksikliği bulunan yerin niteliğine, diğer bir ifadeyle, zararın nereden kaynaklandığına bakılmalıdır. Zararın bağımsız bölümden mi yoksa ortak yerden mi kaynaklandığına göre sorumlu kişiler de değişecektir.

[36] Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, 475; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti*, 93.

[37] Jale Akipek ve Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2009), 417.

[38] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 608-9; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 463; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 144; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 524.

[39] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 610; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, 475-476; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 524.

[40] KMK m. 9 gereği, KMK'de hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklara Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanunların hükümleri uygulanır.

Klasik kat mülkiyeti düzeninde^[41] kat maliki, bağımsız bölüm ve o bağımsız bölüme özgülünmüş olan eklentiler^[42] üzerinde tek başına mülkiyet, ortak yerler üzerinde ise, eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde paylı mülkiyet hakkına sahiptir. Kat malikleri, ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olur (KMK m. 16/I). Her kat maliki, bu yerler üzerinde paylı mülkiyetten doğan hak ve yetkilere sahiptir.^[43] Ortak yerler, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri ifade eder (KMK m. 2/I-b). Bu tanım doğrultusunda, ortaklaşa kullanım yerleri (asansör, koridor, çamaşırılık, garaj vb.), ortaklaşa faydalanma yerleri (ana taşınmazın bahçesinden elde edilen ürünler vb.), ortaklaşa korunma yerleri (kiriş, kolon, sığınak, yangın merdiveni vb.) şeklinde üçlü bir ayırım yapılabilir. Ortak yerlerin bir kısmı bağımsız bölümün tamamen dışında bulunurken (örneğin, kuyu, sığınak, genel kömürlük), bir kısmı ise bağımsız bölüm ile irtibatlıdır (örneğin, bağımsız bölümün içindeki su boruları). Bu

[41] “Klasik kat mülkiyeti” kavramı, tek parsel üzerine inşa edilmiş tek anayapıdan oluşan kat mülkiyeti düzenini ifade etmek üzere kullanılmaktadır. Bkz. Şengül, Mehmet, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 18, no. 3 (Aralık, 2012): 204.

[42] KMK m. 6/I: “Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur”. Eklentilerin bütünleyici parça niteliğinde olmaması nedeniyle, söz konusu hükümde geçen “bütünleyici parça” kavramının, eşya hukukuna özgü teknik anlamında kullanılmadığı yönünde bkz. Sirmen, *Eşya Hukuku*, 464; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 145.

[43] Burada öngörülen paylı mülkiyet ilişkisi ile klasik anlamdaki paylı mülkiyet ilişkisi arasında önemli bir fark vardır. TMK m. 688/III uyarınca, “paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yetkilerine sahiptir. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir”. Ancak kat maliklerinin, ortak yerlerdeki payı üzerinde bu tür yetkileri yoktur. Ortak yerler üzerindeki hak, bağımsız bölümün hukuki kaderine bağlanmıştır. KMK m. 6/son uyarınca, “bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur”. Ortak yerler üzerindeki bu paylı mülkiyet hakkı, kat mülkiyetine bağlı bir hak olduğundan, kat maliklerinin yetkileri belirlenirken bu husus göz önünde bulundurulmalıdır (Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, 424).

şekilde, KMK m. 4 hükmünde, ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği belirtilmiş ve kanun gereği her halde^[44] ortak yer olarak kabul edilmesi gereken yerler üç bent hâlinde sayılmıştır.

Kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde, ana taşınmazın yönetimi, kat malikleri kurulu (genel kurul) tarafından yürütülür (KMK m. 27). Kat malikleri kurulu, ana taşınmazın yönetimiyle ilgili karar organıdır.^[45] Kat mülkiyetinde yönetimin etkinlik alanını, ortak yerler oluşturur.^[46] Tüm kat maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği yoktur.^[47] Kat malikleri, ana taşınmazın yönetimini kendi aralarından ya da dışarıdan seçecekleri bir kimseye (yönetici) ya da üç kişilik bir kurula (yönetim kurulu) bırakabilirler (KMK m. 34/I). Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki vekalet sözleşmesi niteliğinde olup, yönetici, kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludur (KMK m. 38/I).

Klasik kat mülkiyeti düzenindeki bu mülkiyet ilişkisinden hareketle; bir bağımsız bölümdeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişinin uğradığı zarardan TBK m. 69 uyarınca kat maliki tek başına, ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu ya da bakım eksikliğinden kaynaklanan zararlar bakımından ise tüm kat malikleri birlikte sorumlu olur.^[48]

Bir taşınmazdaki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle ortaya çıkan zarardan TBK m. 69 hükmüne göre sorumluluk bakımından yapı maliki sıfatınının kime ya da kimlere ait olduğu, çeşitli ihtimallere göre değerlendirilebilir;

[44] KMK m. 4/I hükmünde geçen “her halde” ifadesinin katı bir şekilde yorumlanmaması gerektiği; burada sayılan yerlerin ortak yer olduğu karineten kabul edilmekle birlikte, niteliği elverdiği ölçüde, kat maliklerinin arzusuna göre bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilebileceği ya da başlı başına bir bağımsız bölüm niteliği taşıyabileceği kabul edilmektedir. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 611, dn. 29; Şengül, “Kat Mülkiyetinde,” 226, dn. 57.

[45] Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, 425.

[46] Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Eşya Hukuku*, 184.

[47] Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 165; Topuz, *Taşınmaz Mülkiyeti*, 102; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009), N. 81.

[48] Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, *Borçlar Hukuku*, N. 1056; Nomer, *Borçlar Hukuku*, N. 121.10; Erten, *Bina ve İnşa Eseri*, 186; Ünlütepe, *Borçlar Hukuku*, 182.

- Üç kardeş arasında paylı mülkiyete tâbi (kat mülkiyetine tâbi olmayan) üç katlı bir apartmanda, TMK m. 689/I uyarınca yapılan taşınmaz kullanma anlaşması ile, her paydaşa bir kat özgülenmiştir. Örneğin, üçüncü kattaki balkonun çökmesi nedeniyle apartmanın yanındaki yolda park hâlinde bulunan bir başkasına ait aracın zarara uğraması durumunda, tüm paydaş kardeşler yapı maliki sıfatıyla müteselsilen sorumlu olur.
- Klasik kat mülkiyetine tâbi bir apartmanda, bağımsız bölümden kaynaklanan zararlar bakımından kat maliki tek başına, ortak yerlerden kaynaklanan zararlar bakımından ise tüm kat malikleri müteselsilen sorumludur. Örneğin; teslimata gelen kuryenin kolunun bozuk asansör kapısına sıkışması olayında, (giriş katındaki dairede oturan, asansörü kullanmayan kat maliki de dâhil olmak üzere) tüm kat malikleri, ortak yerden kaynaklanan bu zarardan TBK m. 69 hükmüne göre sorumludur.
- Öte yandan, kanunen ortak yer kabul edilen bir yer, somut olayda ortak kullanımda olmayıp, sadece bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiş olabilir. Böyle bir durumda, buradaki yapım bozukluğu ya da bakım eksikliğinden sadece söz konusu yerin özgülendiği bağımsız bölüm maliki sorumlu olup, diğer bağımsız bölüm sahiplerinin sorumluluğu doğmayacaktır. Konuyla ilgili somut bir uyuşmazlıkta, KMK m. 4/I-c hükmü uyarınca, baca, kanunen ortak yer sayılan yerlerden olmakla birlikte, ortak kullanımda olmayıp sadece bir bağımsız bölümün kullanımına özgülenmiş ise, diğer bağımsız bölüm sahiplerinin bacanın düşmesi nedeniyle üçüncü bir kişinin uğradığı zarardan sorumlu olmayacağına hükmedilmiştir^[49].

[49] Apartmandaki doğalgaz bacasının bir aracın üzerine düşerek hasara uğramasına neden olduğu olayda, “mahkemeye, sigortalı aracın üzerine düşerek zarara sebebiyet veren bacanın apartmanın ortak kullanımında mı, yoksa davalı A.’nın dairesine münhasır olmak üzere onun tarafından mı yaptırıldığının, gerektiğinde mahallinde konusunda uzman bilirkişilerle keşif yapılarak tespit edilmesi, bacanın ortak kullanıma ait olmadığı belirlenmesi halinde kazanılmış haklar da gözetilerek kullanan daire sahibi dışındaki temyize gelen tüm davalıların zarardan sorumlu olmayacakları hususunun gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi” gerektiğine hükmedilmiştir. Bkz. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2008/2332, K. 2008/4087, 16.09.2008 (HukukTürk).

- Toplu yapı düzeninde ise, yine her kat maliki kendi bağımsız bölümünden kaynaklanan zararlardan sorumlu olmaya devam etmekle birlikte, ortak yerler bakımından, blok, ada ya da toplu yapı ortak yeri olup olmamasına göre bir ayırım yapılması gerekir. Örneğin; bir blokun giriş kapısında bulunan camın düşmesi neticesinde bir çocuğun yaralanması olayında, söz konusu giriş kapısı, blok ortak yeri olduğundan, sadece o blok kat malikleri müteselsilen sorumlu olur; diğer blok kat maliklerinin ise sorumluluğu doğmaz.

Öte yandan, tüm bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilen, toplu yapı ortak yeri niteliğindeki bir çocuk parkında oynayan çocuğun bindiği salıncağın zincirinin kopması, yüzme havuzuna giren kişinin elektrik kaçağı nedeniyle elektrik akımına kapılması, açık otopark alanındaki aydınlatma direğinin, park halindeki aracın üzerine düşmesi olaylarında, tüm kat malikleri müteselsilen sorumludur.

b) Toplu Yapı Bakımından

i. Toplu Yapı Kavramı

1965 kabul tarihli 634 sayılı KMK hazırlanırken *tek parsel, tek yapı* düşüncesinden hareket edilmiştir.^[50] Ancak zaman içerisinde ortaya çıkan nüfus artışı ve kente göç nedeniyle artan konut ve işyeri ihtiyacını karşılamak amacıyla, bir ya da birden fazla parsel üzerinde birden fazla yapıdan (blok) oluşan siteler inşa edilmeye başlamıştır. Bu tür yerleşim düzenlerini de kanunun kapsamına dâhil etmek amacıyla, öncelikle 1983 yılında KMK'ye eklenen madde ile tek parsel üzerinde birden fazla blok bulunması olgusu düzenlenmiştir (ek madde 3). 2007 yılında ise 5711 sayılı Kanun^[51] ile

[50] “Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken, uygulamada, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununda da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anagayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir”. Bkz. 5711 sayılı Kanun Genel Gerekeçe, <https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0332.pdf> (E.T. 10.01.2023). Ayrıca bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 186.

[51] 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, (RG 28.11.2007/26714).

KMK'ye yeni bir bölüm eklenerek, “toplu yapılara ilişkin özel hükümler” başlıklı dokuzuncu bölüm altında yapılan düzenleme ile “toplu yapı” kavramı mevzuatımıza girmiştir (KMK m. 66-74). Günlük dilde, toplu yapı yerine daha ziyade “site” kavramı kullanılmaktadır. Böylelikle, “toplu kat mülkiyeti” adı verilen bu sistem ile site şeklinde kat mülkiyeti müşterek yönetimin kurulmasına olanak verilmiştir^[52]. Toplu yapılar bakımından öngörülen özel hükümler saklı kalmak üzere, KMK'de yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyasen uygulanır (KMK m. 74).

Toplu yapı kavramı, “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/I). Bu tanımdan hareketle, toplu yapının unsurları şu şekilde sıralanabilir^[53]: tek ya da birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş birden fazla yapı bulunması, bu yapılar arasında altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler yönünden bağlantı bulunması ve bu yapılar ile ortak yerler arasında yönetim bakımından bağlantı bulunmasıdır. Birden fazla yapı, blok şeklinde olabileceği gibi, blok niteliğinde olmayan yapılar (örneğin, müstakil olarak inşa edilen bağımsız bölümler) da olabilir.

ii. Toplu Yapılarda Ortak Yerlere İlişkin Yönetim Düzeni

Toplu yapı rejiminin en önemli sorunu, ortak yerlerin belirlenmesi ve bu tür yerlere uygulanacak olan hükümlerin tespitidir.^[54] Toplu yapılarda yönetimin etkinlik alanını, ana taşınmaz ve ana taşınmazda yer alan ortak yerler oluşturur.^[55] “Yönetim” başlıklı KMK m. 69 hükmünde, toplu yapılar bakımından üç başlı yönetim tarzı benimsenmiş ve bu doğrultuda, birden fazla kat malikleri kurulu öngörülmüştür.^[56] Toplu yapılarda ana yapıda ortak

[52] Ertaş, *Eşya Hukuku*, 487.

[53] Akçaal, *Eşya Hukuku*, 567.

[54] Aybay ve Hatemi, *Eşya Hukuku*, N. 7.

[55] Seda Öktem-Çevik, *Toplu Yapılar*, 83.

[56] Toplu yapının tek ya da birden fazla ada üzerine kurulu olduğu durumlarda, toplu yapı yönetimi, blok kat malikleri kurulu ile toplu yapı kat maliklerinden oluşur. Ada kat malikleri kurulu ise, toplu yapının birden fazla adadan oluşması durumunda

yerleri olan yapılar, “blok yapı” olarak adlandırılır. 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 kurulu tarafından yönetilir (KMK m. 69/I, c.1). Bir adada birden fazla parsel bulunuyorsa, aynı adada yer alan parsellerin ortak yerlerinin yönetimi, o adada bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu ada kat malikleri kurulu tarafından üstlenilir (KMK m. 69/II, c.1). Birden fazla adaya yayılan toplu yapılar bakımından ise toplu yapı ortak yerlerin yönetiminde, toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “toplu yapı kat malikleri kurulu” yetkilidir (KMK m. 69/III, c.1).

Bu düzenlemelerden hareketle, toplu yapılarda ortak yerler üçlü bir ayrıma tâbi tutulur: blok ortak yeri, ada ortak yeri ve toplu yapı ortak yeri. Blok kat malikleri kurulunun yetkisi, “blokun kendi sorunları ile yalnız o bloka ait ortak yerler” ile sınırlandırılmıştır. Bu kapsamda ilk akla gelen blok ortak yerleri, bloğun çatısı, asansörü, merdiven boşluğu vb. yerlerdir. Ada ortak yerlerinin başlıca örnekleri ise sosyal tesis, bahçe, yüz havuzu, parklar vb. yerlerdir. Toplu yapıya ilişkin ortak yerlerin kapsamını belirleyen KMK m. 67 hükmünde ise, iki çeşit toplu yapı ortak yeri düzenlenmiştir. Bunlardan ilki, bir ya da birden fazla parsel üzerinde yer alan ortak yerlerdir. Bu tür yerler, özgülendikleri parsellerde yer alan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur (KMK m. 67/I). Esasında, KMK m. 67/I hükmünde, bir ya da birden fazla parsel üzerinde yer alan, toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin kullanımına tahsisli ortak yerler tanımlanmamış, sadece bu tür yerlerle ilgili tapu kaydının nasıl tutulacağı belirtilmiştir.^[57] İkincisi ise, ortak yer için ayrı bir parsel tahsis edilmemiş olmasına rağmen, söz konusu ortak sosyal ya da altyapı tesisinin, sadece yer aldığı parseldeki bağımsız bölümlere, o parselde birlikte diğer parsellere ya da tüm bağımsız bölümlere özgülendiği olmasıdır. Bu durumda da söz konusu yer, özgülendiği bağımsız bölümün ortak yeri kabul edilir (KMK m. 67/II).

Bu ayrıma rağmen, somut olaya konu ortak yer bakımından yetkili yönetim kurulunun tespitinin her zaman kolay olmadığı durumlarla karşılaşılması mümkündür. Bu tür durumlardan ilki, blok ortak yeri olmasına rağmen,

söz konusu olur; toplu yapının tek adadan oluşması durumunda ada kat malikleri kuruluna ihtiyaç olmayacaktır. Bkz. Öktem-Çevik, *Toplu Yapılar*, 91 vd.

[57] Bkz. Aybay ve Hatemi, *Eşya Hukuku*, N. 9.

verilecek kararın niteliği gereği tüm toplu yapıyı ilgilendiriyor olmasıdır. Bunlar, artık sadece o blokun *kendi sorunu* olmaktan çıkan, toplu yapının tamamının güvenliğini, estetik görünümünü vb. etkileyen konulardır. Blokun dış cephe boyası, blok çatısına havalandırma sistemi koyulması bu tür konulara örnek teşkil eder. İkincisi ise, blok ortak yerinin aynı zamanda ada ya da toplu yapı ortak yeri olmasıdır. Her iki durumda da (yönetim planında konuya ilişkin bir düzenleme bulunmuyorsa) menfaat kriterinden hareketle yönetim yetkisinin hangi kurula ait olduğu belirlenmelidir.^[58] Bu doğrultuda, ilk tür durumlarda, toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olduğu kabul edilmeli, ikinci tür durumlarda ise, hangi tarafın menfaati ağır basıyorsa, o tarafın kat malikleri kurulunun yetkili olduğu sonucuna varılmalıdır. Klasik kat mülkiyetinden farklı olarak, toplu yapı düzeninde ortak yerin niteliğine göre toplu yapı yönetimi de iç içe geçmiş üç başlı yönetim düzeni çerçevesinde birden çok kat malikleri kurulu tarafından üstlenildiğinden,^[59] hangi kat malikleri kurulunun yetkili olduğunun tespiti, ortak yerlerden kaynaklanan zararlar bakımından kat maliklerinin yapı maliki sıfatıyla sorumluluğu bakımından hangi malikler kurulunda yer alan kat maliklerinin sorumlu olacağıın belirlenmesi bakımından önem arz eder.

Toplu yapılar da KMK çerçevesinde kat mülkiyeti düzenine tâbidir; kat malikleri, bağımsız bölüm üzerinde müstakil mülkiyet hakkına, ortak yerler üzerinde ise, eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde paylı mülkiyet hakkına sahiptir. Dolayısıyla paylı mülkiyet ilişkisinde yapı malikinin sorumluluğu bakımından benimsenen yaklaşım, toplu yapı kapsamındaki ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişilerin uğradığı zarardan, kat maliklerinin yapı maliki sıfatıyla sorumluluğu bakımından da geçerli olur. Hangi kat maliklerinin sorumlu olduğu ise somut olayda zararın kaynaklandığı ortak yerin niteliğine göre belirlenir.

[58] Ayrıntılı bilgi için bkz. Öktem-Çevik, *Toplu Yapılar*, 93 vd.

[59] Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 720; Akçaal, *Eşya Hukuku*, 568-569.

B) KAT MÜLKİYETİNDE YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

1- Genel Olarak

Klasik kat mülkiyeti düzenine tâbi olan yapılar bakımından öngörülen mülkiyet ilişkisinden hareketle, bir bağımsız bölümdeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişinin uğradığı zarardan, söz konusu bağımsız bölüm üzerinde tek kişi mülkiyeti bulunuyorsa, TBK m. 69 uyarınca kat maliki tek başına sorumlu olacaktır. Hukuki açıdan asıl çözülmesi gereken mesele ise, birden fazla kişinin malik sıfatına sahip olduğu ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle zarara uğrayan üçüncü kişilere karşı birden fazla kat malikinin sorumluluğunun hukuki niteliğinin belirlenmesidir.

2- Ortak Yerler Nedeniyle Kat Maliklerinin Yapı Maliki Sıfatı ile Birlikte Sorumluluğunun Hukuki Niteliği

Kat mülkiyeti ilişkisinde ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu veya bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişinin uğradığı zarardan kat maliklerinin birlikte sorumluluğunun niteliği tartışmalıdır. Esasında bu tartışma, zarara sebep olan yapı eserin paylı mülkiyete tâbi olması durumunda, paylı maliklerin yapı maliki sıfatıyla sorumluluğunun hukuki niteliğine ilişkin görüş farklılığından kaynaklanmaktadır. Elbirliği mülkiyeti ilişkisinde, ortakların belirlenmiş payları olmayıp^[60] her bir malikin mülkiyet hakkı o şeyin tamamına yaygın olduğundan (TMK m. 701/II), maliklerin yapı maliki sıfatıyla müteselsilen sorumlu oldukları tartışmasız kabul edilmektedir.^[61]

[60] Elbirliği mülkiyeti ilişkisinde ortaklık üyeleri, paylı mülkiyetten farklı olarak, paydaş olarak değil, *ortak* olarak nitelendirilir. Bkz. Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 128.

[61] Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, *Borçlar Hukuku*, N. 1055; Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht*, N. 53.27; Karl Oftinger and Emil Stark, *Schweizerisches Haftpflichtrecht, Zweiter Band: Besonderer Teil, Erster Teilband: Verschuldenshaftung, gewöhnliche Kausalhaftungen, Haftung aus Gewässerverschmutzung* (Zürich: Schulthess Verlag, 1987), §19 N. 30; Fellmann and Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, N. 904; Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 168; Erten, *Bina ve İnşa Eseri*, 183; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 19. Baskı, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2015), 364; Antalya, *Borçlar Hukuku*, N. 1679; Baş, *Bina veya Yapı Eserleri*, 140.

Paylı mülkiyet ilişkisi bakımından ise bu mesele tartışmalıdır.^[62] Bu tartışma çerçevesinde ileri sürülen iki temel görüşten biri, müteselsil sorumluluk esasını savunurken^[63], diğer görüş, paylı maliklerin payları oranında sorumlu olması gerektiği yönündedir.^[64] Müteselsil sorumluluk görüşünün hareket noktası, TBK m. 69 hükmünde düzenlenen sorumluluğun malik sıfatına bağlanmış olmasıdır.^[65] Buna göre, sorumluluk paya değil, malik olmaya bağlı olduğundan, malik sıfatına sahip paylı maliklerin tümü yapı maliki sıfatıyla müteselsilen sorumlu olmalıdır. Pay oranında sorumluluk görüşü ise, müteselsil sorumluluğun ancak kanunda öngörülen hâllerde söz konusu olması esasına (TBK m. 162/II) dayanmaktadır. Bu tartışmanın pratik önemi her bir paydaşın zarar görene karşı sorumluluğunun belirlenmesinde ortaya çıkar. Pay oranında sorumluluk görüşü benimsenirse, zarar gören, her bir paydaşı ayrı ayrı payı oranında dava etmek zorunda kalacakken, müteselsil sorumluluk durumunda, pay oranına bakmaksızın zararın tamamı için her bir paydaşa karşı dava açabilecektir.

Paylı mülkiyet ilişkisindeki bu tartışma çerçevesinde paylı malikler bakımından kabul edilen çözüm tarzı, kat mülkiyeti ilişkisinde paylı mülkiyete tâbi olan ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu/bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişilerin uğradığı zararlardan kat maliklerinin sorumluluğu açısından da geçerli olur. Doktrinde her iki yönde de görüş mevcuttur.^[66] İsviçre dokt-

[62] Doktrinsel tartışma hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Erten, *Bina ve İnşa Eseri*, 183 vd.

[63] Oftinger and Stark, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, §19 N. 30; Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht*, N. 53.27; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, *Borçlar Hukuku*, N. 1055; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2046; Baysal, *Haksız Fiil Hukuku*, N. 3.115.

[64] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, N.546; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku*, 363.

[65] Oftinger and Stark, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, §19 N.30; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Borçlar Hukuku*, 703, dn. 14b. Bakım eksikliğinden doğan zarardan, intifa hakkı ve oturma hakkı sahiplerinin, malik olmamalarına rağmen malik ile birlikte müteselsil sorumluluğu kabul edilmişken, paylı mülkiyette paydaşların müteselsil sorumlulukları evleviyetle kabul edilmelidir. Bkz. Baş, *Bina veya Yapı Eserleri*, 142; İnan ve Yücel, *Borçlar Hukuku*, 426.

[66] Müteselsil sorumluluk görüşünü savunan yazarlar için bkz. Tandoğan, *Kusura Dayanmayan*, 169; Eren, *Borçlar Hukuku*, N. 2046; Erten, *Bina ve İnşa Eseri*, 186;

rininde hakim görüş, müteselsil sorumluluk yönündedir.^[67] Kat mülkiyeti ilişkisinde ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan kat maliklerinin payları oranında sorumlu tutulması görüşünü savunan *Kılıçoğlu*, bu görüşüne bir başka dayanak noktası olarak, KMK m. 20/I-b uyarınca, kat maliklerinin, aksine anlaşma olmadıkça, ana taşınmazın tüm ortak yerlerinin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerinden arsa payları oranında sorumlu olmalarını, ortak yerlerin bakım ve onarımında tek başına karar yetkisine sahip olmamalarını göstermektedir.^[68] Ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan kat maliklerinin sorumluluğu bakımından, TBK m. 69 hükmünü KMK m. 20/I-b ile birlikte değerlendiren Yargıtay kararları da bulunmaktadır.^[69]

İsviçre Federal Mahkemesi, paylı maliklerin yapı maliki sıfatıyla müteselsil sorumlu olacakları görüşündedir.^[70] Yargıtay'ın eski tarihli kararlarında hem müteselsil sorumluluk^[71], hem pay oranında sorumluluk^[72] görüşüne rastlanmaktadır. Öte yandan, kat mülkiyetine ilişkin yeni tarihli kararlarda, Yargıtay'ın, pay oranında sorumluluk esasını benimsediği görülmektedir.^[73]

Kanaatimizce; bu hukuki meselenin çözümünde öncelikle söz konusu kanun hükmünün ruhu araştırılarak sorumluluk normunun amacı belirlenmelidir. TBK m. 69 hükmünde öngörülen sorumluluk, yapı eserinden

Baş, *Bina veya Yapı Eserleri*, 143-4. Pay oranında sorumluluk görüşünü savunan yazarlar için bkz. *Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku*, 363.

[67] Fellmann and Kottmann, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, N. 905.

[68] Bkz. *Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku*, 364.

[69] Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2016/270, K. 2016/1398, 09.02.2016; Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2014/5094, K. 2016/7051, 09.06.2016 (Lexpera).

[70] BGE 117 II 50.

[71] Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E. 1979/8805, K. 1980/2578, 28.02.1980 (Lexpera).

[72] Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E. 1971/10793, K. 1972/1605, 28.02.1972 (HukukTürk).

[73] Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E. 2009/6763, K. 2010/3248, 23.03.2010 (Lexpera); 17. Hukuk Dairesi, E. 2007/2869, K.2008/5694, 23.12.2008 (Lexpera); Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, E. 2007/3175, K. 2008/413, 31.01.2008 (Lexpera); Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2004/10130, K. 2005/6814, 27.06.2005 (HukukTürk); Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2003/2484, K. 2003/8484, 29.09.2003 (HukukTürk); Yargıtay 11. Hukuk Dairesi, E. 2001/10753, K. 2002/2875, 01.04.2002 (HukukTürk).

en üst düzeyde faydalanan, eşya üzerinde en geniş yetkiye sahip kişi olan malike yükletilmiştir. Diğer bir ifadeyle, sorumluluk malik olma sıfatına bağlanmış ve sorumluluğun süjesi yapı eserinin maliki olarak belirlenmiştir. Özel mülkiyet, hak sahibinin bir ya da birden çok kişi olmasına göre, “tek başına mülkiyet” ve “toplu (birlikte) mülkiyet” şeklinde ikiye ayrılır. Toplu mülkiyetin türlerinden biri olan elbirliği mülkiyeti, aralarında kanunda öngörülen bir ortaklık bağı bulunan kişilerin bir mala birlikte malik olma hâlidir. Elbirliği mülkiyetinde malvarlığı, aynı anda ortakların tümüne ait olur; ortakların her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır (TMK m. 701/II). Dolayısıyla, ortakların tümü aynı anda mülkiyet hakkının sahibidir. Elbirliği ortaklığı tüzel kişiliğe sahip olmadığından, Türk Hukukunda kabul gören görüşe göre, tek bir mülkiyet hakkına ortakların tümü hep birlikte sahiptir.^[74] Toplu mülkiyetin diğer türü olan paylı mülkiyet ilişkisinde ise paydaşlar, bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir (TMK m. 688/I). Ancak mülkiyet konusu olan eşya, paydaşlar arasında fiziken bölünmüş değildir; bölünmüş gibi görünen şey, mülkiyet hakkından doğan yetki ve ödevlerdir. Paylar, hem paydaşların eşya üzerindeki yetki ve yükümlülüklerini gösterir hem de *paydaşlar arasındaki iç ilişkiyi (karşılıklı hak ve borçlarını) belirler*.^[75] Mülkiyet hakkının kendisi, tüm olarak paydaşların hepsine birden ait olmaya devam eder.^[76]

Bu çerçevede, yapı eseri üzerinde toplu mülkiyet bulunması durumunda, elbirliği mülkiyeti ilişkisinde her ortak, paylı mülkiyet ilişkisinde ise her paydaş malik sıfatına sahiptir. Dolayısıyla her iki durumda da TBK m. 61 uyarınca birden fazla kişinin aynı zarardan aynı kusursuz sorumluluk sebebine dayanan müteselsil sorumluluğunun doğacağı kanaatindeyiz. Paylı mülkiyet ilişkisinde malikler arasındaki iç ilişkiyi belirleyen kuralların ise (taşınmazın bakım giderlerine belirli bir oranda katılma yükümlülüğünü öngören kurallar vb.), zarar gören ile aralarındaki dış ilişkide sorumluluğun niteliğini belirlemede ölçüt teşkil etmeyeceği, dolayısıyla üçüncü kişi konumundaki zarar görene karşı ileri sürülemeyeceği kanaatindeyiz.

[74] Bkz. Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, 408-410; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 346-7.

[75] Bkz. Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, 389-390; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 307-9.

[76] Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, 390.

Kat mülkiyeti ilişkisinde ortak yerler üzerinde kat malikleri paylı mülkiyet hakkına sahip olduğundan, TBK m. 69 bakımından paylı mülkiyette benimsenen yaklaşım tarzı, kat mülkiyetinde ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan sorumluluk bakımından da geçerli olur. Tüm bu gerekçelerle, kat mülkiyeti ilişkisinde kat maliklerinin, paylı mülkiyet hakkına sahip oldukları ortak yerlerdeki yapıım bozukluğu ya da bakım eksikliği nedeniyle üçüncü kişilerin uğradığı zarardan müteselsilen sorumlu tutulması gerektiği yönündeki görüşü paylaşıyoruz.

SONUÇ

TBK m. 69 hükmünde kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmiş olan yapı malikinin sorumluluğu, kat mülkiyeti ilişkisi çerçevesinde ortaya çıkabilir. Bu durumda yapı maliki sıfatının kime ya da kimlere ait olduğunun tespiti önem arz eder. Bu tespitte belirleyici olan, yapı m bozukluğu ya da bakım eksikliği sebebiyle zarara sebep olan yerin niteliğidir. Kendine özgü bir mülkiyet düzeni öngören kat mülkiyeti ilişkisinde her kat malikinin kendi bağımsız bölümü üzerinde tek başına mülkiyet, ortak yerler üzerinde ise paylı mülkiyet hakkı bulunur. Yapı malikinin sorumluluğu yapı eserine malik olmaya dayandığından, bağımsız bölümden kaynaklanan zararlar bakımından kat maliki tek başına, ortak yerlerden kaynaklanan zararlar bakımından ise tüm kat malikleri sorumludur.

Klasik kat mülkiyetinden farklı olarak, bir ya da birden fazla parsel üzerinde birbiriyle yönetim bakımından bağlantılı birden çok yapının bulunduğu toplu yapı düzeninde ise, blok-ada-toplu yapı ayrımı doğrultusunda üç başlı yönetim sistemi benimsenerek birden fazla kat malikleri kurulu oluşturulmuştur. Meydana gelen zarardan sorumlu olan kat malikleri, ortak yerin blok, ada ya da toplu yapıya ait olmasına göre belirlenecektir.

Ortak yerlerden kaynaklanan zararlardan sorumluluk bakımından kat maliklerinin payları oranında mı yoksa müteselsilen mi sorumlu olacakları meselesi tartışmalıdır. Kanaatimizce, TBK m. 69 hükmünde düzenlenmiş olan sorumluluğun yapı eserine malik olma sıfatına bağlanmış olmasından hareketle gerek elbirliği mülkiyeti gerekse paylı mülkiyet ilişkisinde maliklerin zarar gören kişiye karşı TBK m. 61 uyarınca müteselsilen sorumlu olduğu kabul edilmelidir. Kat mülkiyeti düzeninde kat maliklerinin ortak yerlerin bakım ve onarım masraflarından, kural olarak, arsa payları oranında sorumlu olmalarına ilişkin KMK m. 20/I-b hükmünde yer alan düzenleme de kat malikleri arasındaki iç ilişkiyi düzenleyen bir kural olup, zarar gören üçüncü kişi ile aralarındaki hukuki ilişkinin niteliğini belirlemede bir ölçüt teşkil etmemektedir. Ayrıca, TBK m. 69 hükmünde düzenlenen sorumluluğun, bir genel sorumluluk normu olarak, zarar görenin gerek kat maliki gerekse kat maliki sıfatına sahip olmayan bir üçüncü kişi olduğu durumlarda uygulanacağı kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

- Akçal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Akipek, Jale ve Turgut Akıntürk. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2009.
- Antalya, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt. V/1,2*. 2. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009.
- Aydoğdu, Murat ve Serdar Nart. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Baş, Ece. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk (TBK m. 69, BK m. 58)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Baysal, Başak. *Haksız Fiil Hukuku (BK m.49-76)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 26. Baskı. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. 4. Baskı. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2016.
- Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*. 16. Baskı. İzmir: Barış Yayınları, 2021.
- Erten, Ali. *Türk Borçlar Hukukuna Göre Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu (BK. md. 58)*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2000.
- Fellmann, Walter and Andrea Kottmann. *Schweizerisches Haftpflichtrecht, Band I: Allgemeiner Teil sowie Haftung aus verschulden und Persönlichkeitsverletzung, gewöhnlichen Kausalhaftungen des OR, ZGB und PrHG*. Bern: Stämpfli Verlag, 2012.
- Furrer, Andreas, Markus Müller-Chen ve Bilgehan Çetiner. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.

- Gürsoy, Kemal, Fikret Eren ve Erol Cansel. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1978.
- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- İnan, Ali Naim ve Özge Yücel. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2014.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 19. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2015.
- Nomer, Halûk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 18. Baskı. İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021.
- Oftinger, Karl and Emil Stark. *Schweizerisches Haftpflichtrecht, Zweiter Band: Besonderer Teil, Erster Teilband: Verschuldenshaftung, gewöhnliche Kausalhaftungen, Haftung aus Gewässerverschmutzung*. Zürich: Schulthess Verlag, 1987.
- Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.2*. 16. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*. 15. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2012.
- Öktem-Çevik, Seda. *Toplu Yapılarda Yönetim*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2010.
- Schwenzer, Ingeborg. *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*. 8. Auflage. Bern: Stämpfli Verlag, 2020.
- Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. 7. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Şengül, Mehmet. “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi.” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 18, no. 3 (Aralık, 2012): 201-231.
- Tandoğan, Halûk. *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 1981.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt.1*. 6. Bası. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1988.

Ferhat CANBOLAT
Dila OKYAR

Topuz, Murat. *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

Ünlütepe, Mustafa. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

