

İntihal | Plagiarism: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.

| This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.

KAT MÜLKİYETİNDE GİDERLERİN VE AVANSLARIN GÜVENCE ALTINA ALINMASI

SECURING EXPENSES AND ADVANCES IN CONDOMINIUM OWNERSHIP

Doç. Dr. Yasemin Durak*

ÖZ

Toplu konutlarda ve apartmanlarda en büyük sıkıntılardan biri maliklerden bir ya da birkaçının aidat borçlarını düzenli bir şekilde ödememesidir. Bu sorunun aşılabilmesi için de Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kanuni ipotek imkânı verilmiştir (KMK m. 22/II). Haliyle borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde diğer malikler lehine ipotek kurulabilmektedir. Burada ödenmeyen kalemler avans, ortak sigorta ve giderler olarak ifade edilebilir.

Gider ve avans borcunun ifa edilmediğinin mahkeme tarafından tespit edilmesi gerekmektedir. İpoteği tescil talebinin, yöneticinin bulunduğu hallerde yönetici, yoksa kat maliklerinden bir ya da birkaçı tarafından yapılması gerekir. 14.11.2007 yılında 5711 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893. maddesinin son fıkrasının kanuni ipotek hakkında uygulanacağı ifade edilmiştir. Hükümden dolayı kat maliki alacaklıların, bu kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir. Şayet kat mülkiyeti sözleşmesinde ya da yönetim planında yer alan ipotek hakkından vazgeçme yolundaki bir hüküm varsa geçersiz olacaktır. Haliyle hak doğduktan sonra kat maliki alacaklıları isterlerse bu haklarını kullanmayabilirler.

Kanuni ipotek hakkının sırası genel ilkelere uygun olarak tescil tarihine göre olur (TMK m. 1022). Buna karşılık KMK m. 22 f. 3'e göre "Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir." Bu hükümden anlaşılması gereken "önceliğin yalnız ortak giderlerin ilgili bulunduğu bağımsız bölümlerin paraya çevrilme bedeli üzerinde olduğu"dur.

Anahtar Kelimeler: Kanuni ipotek hakkı, kat mülkiyeti, bağımsız bölüm, genel gider, avans borcu.

* Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.

0000-0001-5301-7947 yaseminerol80@gmail.com



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.

This work is licensed under Attribution-NonCommercial 4.0 International.

ABSTRACT

One of the biggest problems in public housing and apartment buildings is that one or more of the owners do not pay their dues regularly. To overcome this problem, the Condominium Law provides for the possibility of legal mortgage (Article 22/II of the TCL). Consequently, a mortgage can be established in favor of other owners on the independent section of the owner who does not pay his/her debt. Here, the unpaid items can be expressed as advance payment, common insurance and expenses.

It is necessary for the court to determine that the expenses and advance payment debt has not been fulfilled. The request for registration of the mortgage must be made by the manager in cases where there is a manager, or by one or more of the condominium owners if there is not. On 14.11.2007, with the amendment made by Law No. 5711, it was stated that the last paragraph of Article 893 of the Turkish Civil Code No. 4721 will be applied to the legal mortgage. Due to this provision, it is not valid for the creditors of the condominium owner to waive this statutory mortgage right in advance. If there is a provision in the condominium agreement or management plan to waive the mortgage right, it will be invalid. Consequently, after the right arises, the creditors of the condominium owner may not use this right if they wish.

The order of the statutory mortgage right is according to the date of registration in accordance with the general principles (Art. 1022 of the TCC). On the other hand, according to Article 22 f. 3 of the TCL, "The receivables of the condominium owners from the other responsible persons who do not pay the expense debt shall have priority." It should be understood from this provision that "the priority is only on the monetization value of the independent sections to which the common expenses are related".

Keywords: Statutory mortgage right, condominium ownership, independent sections, public housing, common expenses debt.

GİRİŞ

Toplu konutlarda yaşamının gereklerinden biri de ortaya çıkan masrafların ödenmesidir. Bunlar güvenlik, temizlik, aydınlatma ve ısınma giderleri, apartman görevlisine ilişkin ödemeler, toplu konutların ortak alanlarına yönelik masraflar olarak sıralanabilir. Örneğin bir apartmanda bulunan asansörün yıllık bakımı ya da arızası, çatının yol açtığı masrafların giderilmesi veya dış duvarların boyanması, mantolaması ancak tüm maliklerin katılımı ile mümkündür¹. Bu giderlerin ödenmemesi ise zaten zor olan site yaşamını daha da güçleştirmektedir. Burada hukuk düzeni alacaklıları korumak için onların lehine, borçlunun talebi olmaksızın rehin hakkı kurulabilme imkanını vermektedir. Bu imkânın özel görünümü de kanuni ipotek hakkıdır. KMK m. 22 f. 2 gereği kat mülkiyetinden doğan borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümünde, diğer kat maliki lehine ipotek kurulması söz konusu olabilir. Haliyle kendi borcunu ifa eden kat maliklerinin, borcunu ifa etmeyen kat malikleri yüzünden zor duruma düşmesinin önüne geçilir. Ayrıca bu ipotek türünü diğerlerinden ayıran husus talep noktasında da kendini göstermektedir². Zira kat mülkiyetinde kanuni ipotek tesis edilebilmesi için varsa yönetici, değilse kat maliklerinden birinin talebi yeterli olmaktadır. Borçlu kat malikin talebi ya da rızası ise aranmamaktadır. Oysa kanuni ipotek haklarının dışındaki ipoteklerde tescil, TMK m. 1013 gereği taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılır.

Değinilmesi gereken bir diğer husus ise kat maliklerinden bazılarının ortak yerlerden yararlanmadıklarını ve bunun masraflarına katılmak istemediklerini belirtmeleridir. Bu iddia kural olarak dinlenmez (KMK m. 20/I/c); ancak yönetim planında kat malikin bu masraflara katılmayacağı yönünde karar alınabilir.

Ortak giderlerden sorumluluk, bağımsız bölüme malik olma anından itibaren başlar. Ancak bu hususta da önceki ve sonraki malikler farklı yönde karar alabilirler³. Haliyle sonraki malik önceki malikin kendi dönemine ilişkin giderlerin sorumluluğunu üstlenebilir.

İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZGB) konuya ilişkin 712/i'nin 1. fıkrasında kanuni ipotek hakkının kapsamı son üç yıllık gider alacaklarıyla sınırlıdır⁴. Aynı maddenin 2. fıkrasına göre tescil, yönetici tarafından, bir yönetici atanmamışsa kat maliklerinin çoğunluk kararıyla yetkili kılınan herhangi bir kat maliki tarafından, mahkeme tarafından veya katkı payı alacağının rehdildiği alacaklı tarafından talep edilebilir⁵.

¹ Ortak giderlerle ilgili örnekler için ayrıca bkz. Ahmet Ayar, "Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18/2 (2021), s. 861 vd; Musa Furkan Şahin, "Kat Maliklerinin Ortak Gidere Katılma Payının Değiştirilmesi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 73/1 (2024), s. 412 vd.

² Ekrem Kurt, "Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 14 (2013), s. 321.

³ Olcay Göçüm, *Kat Mülkiyeti Hukuku ve Kentsel Dönüşüm*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s. 428.

⁴ Heinz Rey ve Lukas Maetzke, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3. Auflage, Schulthess, Zürich 2009, s. 131. İsviçre Hukukundan farklı olarak son üç yıllık ortak gidere yönelik sınırlandırma Türk Hukukunda yer almamaktadır.

⁵ Rey ve Maetzke, *Schweizerisches Stockwerkeigentum*, s. 131.

I. KAT MÜLKİYETİNDE KANUNİ İPOTEK HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Kat malikinin ipotek hakkı KMK m. 22 f. 2’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre “... mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir.”

Bu talep aşamasına gelinebilmesi için ise bazı hususlara dikkat etmek gerekmektedir. KMK m. 22 f. 1 gereği “...payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.” Haliyle gider ve avans borcu ifa edilmezse kanuni ipotek hakkının yolu açılacaktır.

Hükümden anlaşılacağı üzere burada gider ve avans borcunun ifa edilmemesi ipotegin kurulmasına neden olmaktadır. “Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak” (KMK m. 20/I/a); “ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri⁶ ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi payı oranında (KMK m. 20/I/b) katılmakla yükümlüdür.” Avans, yaygın bir biçimde aidat olarak da ifade edilmektedir. Ancak aidatlar, yapılmış harcamalar için de toplanabilmektedir. Oysa avans, önceden henüz harcamanın yapılmadığı bir zamanda kat maliklerinden istenen ödeme olarak ifade edilebilir.

Netice itibarıyla ortak giderlerin teminatı olan rehin hakkı, ancak bu talebin kullanılması yoluyla sağlanacak olan tescille birlikte doğacaktır. Bu nedenle, bu hükümden düzenlenen kanuni ipotek hakkı, taşınmaz rehnine hâkim olan kamuya açıklık ilkesinin bir istisnası olmadığından⁷ buradaki tescil kurucu etkiye sahiptir⁸.

⁶ Geniş bilgi için bkz. Betül Özlük, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Bakımı ve Korunması Borcunun Sınırlandırılmasına İlişkin Görüşler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 204 (2023), s. 32 vd.

⁷ Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, 1982 – 1983, s. 328; Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50 Yıl Armağanı Cumhuriyet Döneminde Hukuk*, İstanbul: Fakülteler Matbaası (1973), s. 319; Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 4. Bası, 2017, s. 216, N. 681; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 21. Bası, 2018, s. 978, N. 3470; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, 2012, s. 232, N. 73; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, Ankara: Adalet Yayınevi, 10. Baskı, 2020, s. 607 – 608; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 7. Baskı, 2019, s. 481; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, Genişletilmiş ve İsviçre Medeni Kanunu Son Değişiklikleri Eklenmiş 9. Baskı, 2024, s. 797 – 798; Jale G. Akipek ve Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 1. Baskı, 2009, s. 429; Mehmet Egehan Coşkun ve Rabia Kayaaltı, “Kanundan Doğan İpotek Hakları”, *İpotek ile İlgili Makaleler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021, s. 301 vd; Kutlu-Doğar, Nurgül, “Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı”, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1 (2022), s. 64.

⁸ Bir görüş ipotegin tescil yapılmadan kazanıldığını ileri sürmüştür. Bkz. Ahmet M. Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2021, s. 293.

Tescili talep hakkının hukuki niteliği ile ilgili olarak öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bunlar; şahsi hak, yenilik doğuran hak ve aynı borç görüşleridir. Bu görüşlere aşağıda kısaca yer verilecektir.

A. TESCİLİ TALEP HAKKINI, “ŞAHSİ HAK” OLARAK KABUL EDEN GÖRÜŞ

Şahsi hak görüşü, Türk Medeni Kanunu'nun hak sahiplerine ipoteğin tesciline yönelik talep yetkisini şahsi bir hak olarak değerlendirmiştir. Teminat yükümlüsü, ipotek talebinin doğduğu andaki taşınmazın malikidir. Taşınmazın el değiştirmesi halinde ise teminat yükümlüsü aynı kişi olacaktır⁹.

İpoteğin tescilini talep hakkı, ortak giderlerin ve avansların borçlusu olan ilgili kat malikine karşı ileri sürülür. Borçlu kat maliki, ipotek hakkının tescilinden önce, bağımsız bölümün mülkiyetini üçüncü kişiye devrederse, artık yeni malik borçtan sorumlu olmayacağı için onun bağımsız bölümünde ipotek tesis edilemez¹⁰. Kat maliki, bağımsız bölümde ipoteğin tescilinden önce aynı yükler varsa rehin hakkı sırasını tescil tarihine göre elde eder¹¹.

KMK m. 20 ve 37 gereği avans borcunu yerine getirmeyen kat maliki, bağımsız bölümün mülkiyetini üçüncü bir kişiye devrederse, mülkiyetin devrinden sonrasına ilişkin giderler için avans verme borcundan kurtulur. KMK m. 22'deki şartlar gerçekleştiğinde de kanuni ipoteğin tescilini talep etmek mümkün olur¹².

B. TESCİLİ TALEP HAKKINI, “YENİLİK DOĞURAN HAK” OLARAK KABUL EDEN GÖRÜŞ

Tescili talep hakkını yenilik doğuran hak olarak değerlendiren görüş, kanuni ipotek isteme hakkı verilen kişinin, bu hakkının tescilini talep edebileceğini kabul etmektedir. Bu sebeple hak sahibinin, tescilin kurulmasını sağlayacak yenilik doğuran bir hakkının var olduğu, bu görüş tarafından ileri sürülmüştür¹³.

Kat mülkiyetinde ipoteğin tescili için hak düşürücü süre düzenlenmemiştir. Bu görüş hak sahibinin, yenilik doğuran iradesinin tapu memuruna açıklanması ile ipoteğin var olacağını kabul etmektedir¹⁴.

⁹ Ferit Hakkı Saymen ve Halid Kemal Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963, s. 582; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 328; Arzu Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, 2023, s. 851; Şafak Erel, *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1982, s. 221; Bedia Güleş, *Türk Hukukunda Yapı İpoteği*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, s. 47.

¹⁰ Bu durumun elverişsizliği eleştirilmiştir. Bunun için de eşyaya bağlı borç niteliğinde bir düzenlemeye ihtiyaç olduğu ifade edilmiştir. Bkz. Kutlu-Doğar, “Kanuni İpotek Hakkı”, s. 51.

¹¹ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 319 – 320; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 328; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 853.

¹² Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 321; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 329.

¹³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 980, N. 3476; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991, s. 740; Coşkun ve Kayaaltı, “Kanundan Doğan İpotek Hakları”, s. 293; Ali Avcı ve Buket Köksal-Oruç, “İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1/2 (2014), s. 97.

¹⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 980, N. 3476; Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, 1984, s. 1049.

C. TESCİLİ TALEP HAKKINI “AYNI (EŞYAYA BAĞLI) BORÇ” OLARAK KABUL EDEN GÖRÜŞ

Kanuni ipotek hakkının tescilini isteme yetkisini, aynı borç olarak değerlendiren bir görüş de bulunmaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus “aynı borç” ile “aynı hak” ifadelerinin farklı hukuki kavramlar oluşudur. Aynı borç, bir kişiyi, eşyaya malik olduğu için yükümlülük altına sokan borçlardır. Böylece ipotek hakkı ile üzerinde güvence kurulabilecek taşınmazın el değiştirmesi halinde yeni malike karşı da ileri sürülebilecek bir talep hakkı söz konusu olur¹⁵. Bu görüşe göre taşınmaz el değiştirdiğinde ipotegin tescilini yerine getirme yükümlülüğü eski malikten yeni malike geçer¹⁶.

Kanuni ipotek hakkının tescili, hak sahibinin (alacaklı kat maliki) talebi üzerine tapu memuru tarafından yapılır. Bu durumda borçlunun sadece bir katlanma yükümlülüğü olduğu kabul edilmektedir¹⁷.

Bir görüş inşaatçı ipoteginde eşyaya bağlı bir borcun söz konusu olmadığını belirtmiştir. Zira yapı alacaklılarında, borçlu yapılan inşaatla, değer artışından yararlandığından kanuni ipotek söz konusu olmaktadır. Bu nedenle de inşaatçı ipoteginde yenilik doğuran hak görüşü daha isabetli bulunmuştur¹⁸. İnşaatçı ipoteginin tescilini isteme hakkı, sadece hakla muhatap olabilecek kişilere karşı ileri sürülebilir¹⁹.

D. KİŞİSEL GÖRÜŞÜMÜZ

Kat mülkiyetinde kat maliklerinin, genel giderleri ve avansları ödemeyen maliklere karşı kendini hukuken güvende hissetmeleri ipotek aracılığıyla mümkündür. Bu ipotegi diğerlerinden ayıran husus kanunda özel olarak düzenlenmiş olmasıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen her ne kadar kanuni ipotek olsa da TMK m. 893’te düzenlenen kanuni ipotek haklarından farklıdır. Bu sebeple KMK m. 22 f. 2’yi içine alacak şekilde genel bir hukuki nitelik tespit etmek doğru olmayabilir. Zira kat mülkiyetinin kendine özgü yapısı ve borcun niteliği göz önünde bulundurulduğunda inşaatçı ipotegine özgü bir hukuki nitelik tespiti kat maliklerinin borcu için uygun düşmeyebilir.

¹⁵ Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s. 794; Erel, *Eşyaya Bağlı Borç*, s. 222; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 653; Tekinay, Selahattin Sulhi, “İnşaatçı İpoteginin Tescilini İsteme Hakkının Hukuki Mahiyeti”, *Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 3/4 (1969), s. 137.

¹⁶ Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, İzmir: Barış Yayınları, 12. Baskı, 2018, s. 587-588, N. 2697; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 653; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, s. 217, N. 685; Tekinay, “İnşaatçı İpoteginin Tescilini İsteme Hakkının Hukuki Mahiyeti”, s. 133; Hümevra İslamoğlu, “Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2009, s. 48; Cansın Akcan, “Yapı İpotegi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2 (2018), s. 95; Levent Bıçakçı, “Yapı Alacaklısı İpotegi”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 1-4 (1979-1981), s. 551; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, s. 988; Mert Ali Bulut, *Eser Sözleşmesi Kapsamında Yapı Alacaklısı İpotegi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022, s. 67; Fatih Reşat Kalın, “Yapı Alacaklısı İpoteginde Öncelik Hakkı”. Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019, s. 34; Tuğçe Oral, “Türk – İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpotegine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68/3 (2019), s. 672.

¹⁷ Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s. 794.

¹⁸ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 980, N. 3475.

¹⁹ Kürşat Nuri Turanboy, “Dolaylı Kanuni İpotek Haklarını Kurma Borcunun Hukuki Mahiyeti”, *Adana Barosu Dergisi*, 13 (1995), s. 38.

Kanun'un sağladığı bu kanuni ipoteğin tescili talebinin hukuki niteliği hususunda yukarıda ifade edildiği üzere temel olarak üç görüş ileri sürülmüştür. Tüm görüşler değerlendirildiğinde mevcut hukuki durum nazara alınarak şahsi hakkın varlığını kabul etmek gerekmektedir. Özellikle eşyaya bağlı borç görüşü temelini TMK m. 893'ten almaktadır ve kat mülkiyetine nitelik olarak uymamaktadır.

Taşınmazın kullanıldığı döneme ait genel giderler ve avansların ödenmemesinden dolayı bir ipotek kurulmadan bağımsız bölüm devredilirse, yeni malik döneminde de bu borçlardan dolayı ipotek tesis edilmemelidir. Bu sebeple de borcu eşyaya bağlı bir niteliğe kavuşturmamak gerekir.

Yenilik doğuran hakkın özellikleri kanuni ipoteğin tescili talep hakkında yer almamaktadır. Zira yenilik doğuran hakkın en temel özelliklerinden biri kullanıldıktan sonra geri alınmamasıdır. Oysa ipotek talebinden vazgeçmek mümkündür.

II. KAT MÜLKİYETİNDEN DOĞAN KANUNİ İPOTEK HAKKININ ŞARTLARI

Kat mülkiyetinde kanuni ipotek kurulabilmesi için bazı şartlar gerekmektedir. Bunlar; ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmiş olması, kat malikinin gider ve avans borcunun bulunması, gider ve avans alacağının ilgili kişilerden alınamaması, kat malikine (varsa müteselsil sorumlulara) karşı açılan davadan (ya da başlatılan takipten) sonuç alınamaması, borcun mahkeme tarafından tespit edilmesi ve son olarak da ipoteğin tescili için talebin gerekliliği şeklinde ifade edilebilir.

A. ANA TAŞINMAZIN KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞ OLMASI

Kanuni ipotek haklarının doğuş şartlarından ilki ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmiş olmasıdır. KMK m. 22 f. 2'nin uygulanabilmesi için, ana taşınmaz KMK m. 12 ve 13'e göre ya da KMK m. 10'a göre mahkeme kararıyla kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmelidir. Kat mülkiyetine ilişkin hükümler ancak bu takdirde uygulama olanağı bulur²⁰. Ancak kat irtifakı halinde de kanuni ipoteğin mümkün olduğu ifade edilmiştir²¹. Türkiye'de pek çok apartmanda kat mülkiyetine geçilmeden giderler ve avanslar ortaya çıktığı için kat mülkiyeti olmadan da kanuni ipoteğin varlığını kabul etmek gerekmektedir.

"BAM'ın vermiş olduğu bir karara göre "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanabilmesi için dava konusu taşınmazın tek parsel üzerinde kurulmuş bulunması ve üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olması, tek parsel üzerinde kurulmuş olmakla birlikte, henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiş bulunan ve ancak kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ana taşınmazlarda inşaatın fiilen tamamlanmış olması ve en az 2/3'ünün fiilen kullanılmaya başlanmış olması gerekir. Bu durumda iki şartın aynı anda oluşması gerekir. Yani kat irtifaklı ana taşınmazın inşaatının tamamen bitirilmiş olması ve aynı zamanda en az 2/3'ünde fiilen iskân edilmiş olması gerekir. Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan sitelerde ise Kat Mülkiyeti Kanunu

²⁰ Köprülü ve Kaneti, "Kanuni Rehin Hakkı", s. 322; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 330; Ahmet Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş İstanbul: Filiz Kitabevi, 2. Baskı, 2022, s. 172 – 173; Genç-Aridemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 846.

²¹ E. Saba Özmen ve Gülşah Vardar-Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 3. Bası, 2017, s. 342.

hükümlerinin uygulanabilmesi için yukarıda belirtilen şartlarla beraber toplu yapı yönetimine geçilmiş olması gerekir.²²

B. KAT MALİKİNİN AVANS VE GİDER BORCUNUN BULUNMASI

İkinci aranan şart ise kat malikinin avanstan, giderden veya ortak sigorta primlerinden borçlu olmasıdır. Avans, kat maliklerinin bağımsız bölüm dışında yapılacak giderlere yönelik henüz harcama yapılmadan önce ödemede bulunmasıdır. Avans yerine uygulamada aidat kavramının da kullanıldığı görülmektedir. Oysa uygulamada aidatlar, yapılmış olan harcamalar için de toplanabilmektedir. Ortak sigorta primleri ayrıca ifade edilse de genel giderler içinde yer almaktadır. Genel giderler ise taşınmazın sigorta ettirilmesi, ortak yerlerin korunması, bakımı, onarımı, ortak yerlerin işletilmesi vb. harcamalar olarak ifade edilebilir²³.

Kat malikleri “kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak” (KMK m. 20/I/a) ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler.” (KMK m. 20/I/b).

ZGB Art. 712/h/II’ye göre de mülkün ve binanın ortak bölümlerinin yanı sıra ortak tesisat ve tesislerin sürekli bakımı, onarımı ve yenilenmesi için yapılan harcamalar; yöneticinin ücreti de dahil olmak üzere idari faaliyetlerin masrafları; kat mülkiyeti sahiplerine bir bütün olarak uygulanan kamu hukuku katkı payları ve vergiler; mülkün sorumlu olduğu veya kat maliklerinin müteselsilen sorumlu olduğu, rehin sahiplerine yapılan faiz ve amortisman ödemeleri gider kalemleri olarak sayılmıştır.

Kat malikleri, zemin katta oturduğu için asansörü hiç kullanmadığını ya da çatının kendisini ilgilendirmediğini, ortak terası kullanmadığını, diğer malikler kadar ısınmadığını, apartman görevlisinin hizmetinden yararlanmadığını ileri sürerek genel giderlerden sorumlu olmadığını ileri süremez²⁴ (KMK m. 20/I/c). Ancak aksine anlaşma yapılabilir.

Ortak nitelikte bir giderin yapılmasına kat maliklerinden birinin kusurlu davranışı sebep olmuşsa, gidere katılanlar, yaptıkları ödemeler için ilgili kat malikine ya da gidere sebep olan kimseye başvurabilir (KMK m. 20/III). Bir görüşe göre kusurlu davranışıyla gidere sebep olan kat malikine karşı, diğer kat malikleri yaptıkları ödemeler oranında KMK m. 22 f. 2’de yer alan kanuni ipotek hakkından yararlanabileceklerdir. Zira kat maliki kusurlu davranışıyla sebep olduğu gideri tek başına karşılamak zorundadır²⁵. Öğretideki karşıt görüşe göre genel giderlerin yapılmasına kusuruyla sebep olan kişilerden alacak elde edilmediğinde de bu alacağın teminatı

²² İstanbul BAM 37. HD. 12.02.2019 T. ve E. 2018/ 2897, K. 2019/ 547. Erişim Tarihi: 03.11.2024 (LEGAL-BANK).

²³ Semih Akkök, “Kat Maliklerinin Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 14/154 (2019), s. 1160; Yıldırım, Abdülkerim, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2022, s. 206.

²⁴ Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, s. 164; Akipek ve Akıntürk, *Eşya Hukuku*, s. 429; Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 10/104 (2015), s. 41; Betül Özlük, “Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı”, *Gayrimenkul Hukuku Davaları Cilt II* (Editörler: Prof. Dr. Ayşe Havutçu, Prof. Dr. Müslüm Akıncı, Av. Mutlu Dinç), Ankara: Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, 2024, s. 1421 – 1422.

²⁵ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 325; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 334.

olarak da ipotek tesis edilebileceği ifade edilse de²⁶ KMK m. 22 f. 2'nin lafzından bunu çıkarmak pek de mümkün değildir²⁷. Her ne kadar KMK m. 22 f. 2'de bu konuya değinilmese de gidere kusuruyla sebep olan kişilere karşı diğer kat malikleri ipotek güvencesinden yararlanabilmelidir.

C. GİDER VE AVANS ALACAĞININ İLGİLİ KİŞİLERDEN ALINAMAMASI

Gider ve avans alacağından kat maliklerinden başka taşınmazla bağlantısı olan kişilerin de sorumlu olması mümkündür. Kat mülkiyetinde “payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından²⁸, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken²⁹ ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür” (KMK m. 22/I).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ilgili kişilerin belirlenmesi için kira sözleşmesine ve oturma hakkına değinilmiştir. Haliyle kiracı ve oturma hakkı sahibi ilgili kişi olarak yer almaktadır. Ayrıca Kanun'da devamlı bir şekilde faydalananlar yer almaktadır. Haliyle intifa hakkına, üst hakkına³⁰ ve kullanım ödücüne bağlı olarak kat mülkiyetinden devamlı olarak yararlanan kişiler şeklinde ifade edilebilir³¹. Ayrıca isimsiz sözleşme³² gereği yararlananlar da bu çerçevede değerlendirilebilecektir. Hatta haksız zilyetlerin de devamlı faydalanan kişiler olarak değerlendirilebileceği, aksinin kabulünün menfaatler dengesini ihlal edeceği ifade edilmiştir³³. Bu düşünce çerçevesinde haksız zilyetliğin iyi ya da kötü niyetli olup olmamasına göre de bir ayrıma gidilmemelidir.

Kat mülkiyetinde kanuni ipotek bakımından değinilmesi gereken bir diğer husus ise alacağın, bağımsız bölümün kiracısının kira borcundan düşürülecek olmasıdır³⁴. KMK m. 22 f. 1'e göre bağımsız bölüm kiraya verilmiş ise avanstaki giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendisine düşen payı ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağından düşürülür.

²⁶ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 325 – 326.

²⁷ Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 847 – 848.

²⁸ Gecikme tazminatı borçlu kat malikinin öğrenmesi ile başlar. Yargıtay 18. HD. 02.06.2016 T. ve E. 2016/5806 K. 2016/8905. Karar için bkz. Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 11. Baskı, 2024, s. 567.

²⁹ Müştereken ifadesinin gereksizliği yönünde bkz. Aydın Aybay ve Nezih Sanal, *Açıklamalı – İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2010, s. 124. Aynı yönde Müge Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/I ve 22/I Hükümleri Uyarınca)*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022, s. 178-179; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 951.

³⁰ Bir görüşe göre üst hakkı sahibinin devamlı şekilde faydalanan değil, mülkiyete dayan hak ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Bkz. Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 893.

³¹ Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 607; Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular*, s. 176 – 177; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 886 vd.

³² Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bir konutun, elektrik tesisatının döşenmesi karşılığında üç yıllığına kullanılması isimsiz sözleşmelere örnek olarak (karma sözleşme) gösterilebilir.

³³ Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular*, s. 176 – 177; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 916; Kutlu-Doğar, “Kanuni İpotek Hakkı”, s. 56. İsviçre Medeni Kanun'u için bkz. André Britschgi, *Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht*, Zürich: Schultess, 2008, s. 187. Malikin onayıyla bağımsız bölümden yararlanılması gerektiği de ifade edilmiştir. Bu görüş için bkz. Haluk Saruhan, *5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2018, s. 37.

³⁴ Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 1589; Ali Rıza İlgezdi, *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınevi, Ankara 3. Baskı, 2023, s. 328.

Haliyle kiracıya başvurmadan kanuni ipotek hakkından yararlanma imkânı bulunmamaktadır³⁵. Fakat kiracının yaptığı ödemeler için kat malikine başvurup başvuramayacağı taraflar arasındaki kira sözleşmesine göre belirlenmelidir³⁶. Ayrıca her bir gider için kiracı sorumlu olmayacaktır. Kiracı, doğrudan ana taşınmazı ilgilendiren harcamalardan sorumlu değildir ve yönetici bu harcamalar söz konusu olduğunda kiracıdan aidat isteyemez. Bu harcamalarda yöneticinin kat malikine başvurması gerekmektedir. Öğretideki bir görüşe göre de kiracı çatı tamiri, mantolama, ana taşınmazın boyanması, kalorifer kazan tamiri gibi masraflara katılmayacaktır³⁷. Ancak kat maliki kiracıdan bu masrafları kendisinin yapmasını ve ödeyeceği kiradan düşmesini talep edebilir. Bu sebeple malikin sorumlu olduğu gider ve avanslar için kiracıdan talep edilmesine yönelik olarak kira sözleşmesindeki hükümleri değerlendirmek gerekecektir. Kiracı, malikin, doğrudan malik olmasından kaynaklı giderlerden sorumlu olmamalıdır.

Kanun kat malikinin, kira bedelini kiracıdan alamaması durumunun ne zaman geçleşmiş sayılacağını belirtmemiştir. Zaman ve masraf kaybını önlemek amacıyla ortak giderlerin karşılığının, gerekçeleri gösterilmek suretiyle, kiracıdan istendiğinde kiracı, makul bir süre içinde herhangi bir ödemede bulunmamalıdır³⁸.

D. KAT MALİKİNE KARŞI AÇILAN DAVADAN VEYA BAŞLATILAN TAKİPTEN SONUÇ ALINAMAMASI

Kanuni ipotek hakkının tescil edilebilmesi için ilgili kişilere başvurmak yeterli değildir. Ayrıca borçlu kat malikine veya müteselsil sorumlulara karşı dava açılması ve bu davadan sonuç alınamaması gerekmektedir. Aynı husus başlatılan takipler için de geçerlidir. Zira davadan veya takipten sonuç alınırsa artık ipotek tescilinde aranan hukuki sebep ortadan kalkmış olduğundan tescile de gerek kalmayacaktır. Öğretideki hâkim görüş borçlu malike yönelik talebin dava ve icra yoluyla ileri sürülmesi gerektiğini ifade etmektedir³⁹. Bir görüşe göre borçlu borcunu kabul ediyorsa mahkeme kararına gerek olmaksızın tescil yapılabilecektir⁴⁰. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelgesine göre de “Borç miktarı konusunda bir uyuşmazlık bulunmayıp borçlu kat malikinin veya temsilcisinin de işleme katılması halinde ayrıca mahkeme kararı aranılmadan yönetici veya kat maliklerinden biri ile borçlunun borç, miktarını kabul beyanını içerir resmi senet düzenlemek suretiyle kanuni ipotek tesis edilir.” Genelge gereği borçlunun kabulüne rağmen dava ya da takip başlatılması anlamsız olacaktır.

³⁵ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 326; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 334 – 335; Süleyman Yılmaz, *Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2024, s. 372; Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, s. 173; Nihat İnal, *Apartment, Site, Toplu Konut, Devre Mülk Yönetimi*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 6. Baskı, 2022, s. 255.

³⁶ Genç-Aridemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 942; Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular*, s. 162; Kutlu-Doğar, “Kanuni İpotek Hakkı”, s. 56.

³⁷ Ertaş, Şeref, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2. Bası, 2015, s. 288.

³⁸ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 326; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 335.

³⁹ Genç-Aridemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 833; Tahsin Murat Pulak, *Açıklamalı – Örnekli – Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s. 371; Kutlu-Doğar, “Kanuni İpotek Hakkı”, s. 58.

⁴⁰ Selahattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991, s. 92; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 207; Feridun Çakır, *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024, 2. Baskı, s. 1272; Özlük, “Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı”, s. 1422.

Maddenin “kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa” şeklindeki kısım 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerde gözden kaçırılan bir husus olmuştur. Zira önce kat malikine sonra kiracıya başvuru hususu artık bulunmamaktadır⁴¹. Hükmün yeni halinin, alacağın borçludan ve varsa müteselsil borçlulardan talep edilmesi, alacak elde edilememişse -sonraki başlıkta ele alınacak olan- mahkemeye veya icraya başvurulmasına rağmen alacağın tamamen elde edilememesi şeklinde yorumlanmalıdır⁴².

E. BORCUN MAHKEME TARAFINDAN TESPİT EDİLMESİ

Kat mülkiyetinde kanuni ipoteğin tescili için kat malikinin borcunun, mahkemece tespit edilmesi gerekmektedir. KMK m. 22 f. 2’de mahkemece tespit edilmiş borcu ödemeyen kat malikinin, bağımsız bölümü üzerinde kanuni ipotek hakkının kurulacağını belirtmiştir⁴³. KMK m. 33 f. 1’e göre “Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32. madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.” Kanun metninden de anlaşılacağı gibi başvurulacak mahkeme, taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesidir. Açılacak olan dava edim veya tespit davası olabilir. Mahkemenin vereceği karar ise doğrudan ipoteğin tescilini sağlayamaz⁴⁴. Zira tescil için talep gerekmektedir. Öğretideki bir görüşe göre edim davası açılabilirken tespit davası açılmamaktadır. Bu sebeple mahkemeden borcun tespitini talep etmek anlamsız olacaktır. Edim davası açıldığında da ipoteğe ihtiyaç kalmayabilecektir⁴⁵.

Burada her ne kadar mahkeme kararı aransa da bir üst başlıkta ifade edildiği üzere kat malikinin borcunu tanıması da yeterli sayılmalıdır. Uygulamada kat maliki borcunu ödemeye yanaşmazsa mahkemeye başvurulmaktadır⁴⁶.

⁴¹ Özmen ve Vardar-Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı*, s. 341; Kutlu Doğan, “Kanuni İpotek Hakkı”, s. 56.

⁴² Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 886 vd.

⁴³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 671, N. 2262; Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 327; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 336; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 849; Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 608; Suntekin, Fatih, “Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2 (1978), s. 487; Alper Aksu, *Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2013, s. 56; Yılmaz, *Eşya Hukuku*, s. 372; Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, s. 174; Akkök, “Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü”, s. 1167; Berna Canan Üner-Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2022, s. 128; Çakır, *Kat Mülkiyeti*, s. 1272.

⁴⁴ Şerife Aksan-Nar, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 123.

⁴⁵ Tekinay, *Kat Mülkiyeti*, s. 92.

⁴⁶ Erel, Şafak, *Eşyaya Bağlı Borç*, s. 227; Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 123.

F. İPOTEĞİN TESCİLİ İÇİN TALEBİN OLMASI

Kanun'un ifadesi gereği yönetici, yoksa kat malikinin ipoteğin tescili için başvurması gerekmektedir⁴⁷ (KMK. 22/II). Haliyle yönetici varsa, kat maliki bu yola başvuramayacaktır. Yöneticinin yetkisi KMK m. 35/i bendinde de ifade edilmiştir. Hükümde "Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi" yer almaktadır. Yönetici kötü niyetli bu yola başvurmadığında kat maliklerinin de bu hakkının var olduğunu kabul etmek gerekmektedir. Borcun tespitini mahkemeden istemeye yetkili olan malikin ipoteğin tescilini isteyememesi ise bir çelişki oluşturmaktadır⁴⁸. Yöneticinin görevini ihlal etmesi halinde kat malikleri zarar uğrarsa bu zararı gidermekle yükümlü olurlar⁴⁹. Ayrıca yöneticinin bu yola başvurusu için karar alınmasına gerek bulunmamaktadır⁵⁰.

Kanuni ipoteğin tescili için, borçlu olan kat malikinin rızası aranmamaktadır. Ancak tapu memurunun bu durumu kat malikine bildirmesi gerekir⁵¹.

Tescili isteme hakkı kişisel niteliktedir⁵². Bu niteliğinden dolayı da borç için ipotek tescil edilmeden bağımsız bölüm bir üçüncü kişiye devredilirse yeni malik borçtan sorumlu olmayacaktır.

III. KAT MÜLKİYETİNDE KANUNİ İPOTEK HAKKININ TESCİLİ

Kanuni ipotek hakkı, ortak giderleri karşılama borcunu yerine getirmeyen kat malikinin ana taşınmazdaki bağımsız bölümü üzerine tescil edilir. Kat malikinin birden fazla bağımsız bölümün mülkiyeti varsa, her bir bağımsız bölüm üzerinde, ona düşen ortak gider veya avans payı oranında ipotek kurulur⁵³. Kat maliki, bağımsız bölümü bir üçüncü kişiye devretmiş ise artık üzerinde ipotek kurulamaz⁵⁴.

⁴⁷ Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 850; Pulak, *Kat Mülkiyeti Kanunu*, s. 403; Aksu, *Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu*, s. 57; Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 124; Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, s. 175; Akkök, "Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü," s. 1167; Üner-Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 128; Özlem Kaya, *Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024, s. 74. Toplu yapılarda da Yönetim kurulu kanuni ipotek için talepte bulunabilir. Bkz. Mahir Ersin Germeç ve Ezgi Tanrıverdi, *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022, s. 1217; Özlük, "Kat Mülkiyeti – Kat İrtifaki", s. 1422.

⁴⁸ Aksu, *Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu*, s. 57; Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 124; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 207; Necati Kurak, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 2. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023, s. 894; Batuhan Özkan, *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022, s. 195; Yağmur Ünsal-Karaşen, *Kat Mülkiyeti Uyuşmazlıkları*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024, s. 151; Şerafettin Gökalp ve Mete Gökalp, *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı*, 13. Baskı, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2023, s. 30; İlgezdi, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, s. 139; Mustafa Baysal ve Ethem Teke, *Apartman ve Site Yönetimi El Kitabı*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, 2023, s. 124.

⁴⁹ Çakır, *Kat Mülkiyeti*, s. 516.

⁵⁰ Yargıtay 5. HD. 09.06.2021 T. ve E. 2021/5118, K. 2021/8594. Karar için bkz. Çakır, *Kat Mülkiyeti*, s. 404.

⁵¹ Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 850 – 851.

⁵² Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 608.

⁵³ Köprülü ve Kaneti, "Kanuni Rehin Hakkı", s. 329; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Aynı Haklar*, s. 337; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 852.

⁵⁴ Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 853 – 854; Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 125.

Kanuni rehin haklarında, amaç bir alacağa teminat sağlamak olduğu için bu haklar yalnız ipotek olarak tapu kütüğüne tescil edilir. KMK m. 22 f. 2’de kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkının tescilinden bahsetmektedir⁵⁵.

KMK m. 22 f. 2’ye göre kanuni ipotek hakkının tescilini, yönetici⁵⁶ veya kat maliklerinden herhangi biri talep edebilir. Tescil için alacağı ispat eden mahkeme kararı veya borçlu kat malikinin borcunu tanıdığını gösteren belgelerle birlikte, tapu sicil memuruna yazılı bir talebin yapılması gerekir. Burada malikin izni aranmamaktadır⁵⁷.

Kanuni ipoteğin tutarı, kat malikinin ortak giderleri karşılama borcuna eşittir. Borcun mahkeme tarafından tespit edilebilmesi için yapılan giderlerle, tescil tarihine kadar işleyen yasal faizler ve tescil giderleri de ipoteğin kapsamı içerisinde. Tescil tarihinden sonra işleyecek yasal faizler için, TMK m. 875 uygulanır⁵⁸.

İpotek tutarı kat maliklerinin yararına her birinin arsa payı oranında tescil edilir. Kat maliklerinden biri ya da birkaçı, arsa payı oranlarına göre, borçlu kat malikinin ödemediği miktardan payına düşenden daha fazlasını ödemiş olabilir. Bu durum mahkeme kararında belirtilerek ipotek tutarı buna göre kat malikleri arasında paylaşılır⁵⁹.

IV. İPOTEĞİN TESCİLİNDE SÜRE

Kanuni ipotek haklarında ipoteğin tescili için süre öngören hükümler yer almaktadır. TMK m. 894’te satıcılar, mirasçılar ve elbirliği ortakları için üç aylık bir süre öngörülmüştür. TMK m. 895’te ise zanaatkarlar ve yükleniciler için üç aylık süre yer almaktadır. Ancak özel bir düzenleme olan KMK m. 22’de ipoteğin tescilinde süreye ilişkin bir düzenleme yer almaktadır. Bu sebeple kat mülkiyetindeki ödenmeyen giderler ve avanslar için Türk Medeni Kanunu’ndaki üç aylık süreyi uygulamak mümkün değildir.

Bir görüşe göre kat mülkiyetinde ortak gider alacağı için kanuni ipotek hakkının tesciline kıyas yoluyla hak düşürücü süresinin uygulanması yanlış olacaktır. Bunun nedeni hak düşürücü sürenin kanunda belirtilmiş olması gerekmektedir. KMK m. 22’deki kanuni ipotek hakkının tescili, temin edilecek alacağın zamanaşımı süresi içerisinde yapılabilir⁶⁰. Her ne kadar KMK m. 22’de tescile yönelik bir süre öngörülmemiş olsa bile sınırsız, süreye tabi olmayan bir tescil hakkının varlığını kabul etmek de doğru olmayacaktır. Alacak zamanaşımına uğradığında eksik bir borç olacağı için, alacaklı kendi iradesi ile bu gider ve avans borcunu ödemediği takdirde yargısal bir çözüm de bulunmamaktadır. Bu sebeple alacak zamanaşımına uğradığı andan itibaren ipoteğin tescili mümkün olmamalıdır. Öğretide tescilin her zaman yapılabileceği fikri de savunulmuştur⁶¹.

⁵⁵ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 329; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 337.

⁵⁶ Yargıtay 11. HD. 13.06.2016 T. ve E. 2015/12191, K. 2016/9455 Erişim Tarihi: 09.01.2025 (LEGALBANK).

⁵⁷ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 329 – 330; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 338.

⁵⁸ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 330; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 338 – 339.

⁵⁹ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 331; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 339.

⁶⁰ Köprülü ve Kaneti, “Kanuni Rehin Hakkı”, s. 330; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 338; Üner-Er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 129.

⁶¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 671, N. 2264; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 165; Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 608; Gürsoy, Eren ve Cansel, *Eşya Hukuku*, s. 456; Ertaş, *Eşya Hukuku*, s. 587, N. 2696.

V. KANUNİ İPOTEK HAKKINDAN ÖNCEDEN VAZGEÇİLEMESİ

Kanuni ipotek hakkından önceden vazgeçilemez. 5571 sayılı Kanun'la 14.11.2007 tarihinde KMK m. 22 f. 2'nin son cümlesinde TMK m. 893 f. 2'nin burada da uygulanacağı belirtilmiştir. TMK m. 893 f. 2'de ise alacaklıların, kanuni ipotek hakkından önceden feragat etmelerinin geçerli olmadığı belirtilmektedir. Böylece kat mülkiyeti sözleşmesinde ya da yönetim planında yer alan ipotek hakkından vazgeçme yolundaki bir hüküm geçersiz olacaktır⁶². Kanaatimizce bu ifade yer almasa da doğmamış bir haktan önceden vazgeçilemeyeceğinden dolayı KMK m. 22 f. 2'ye eklenen ifade kat mülkiyeti bakımından da konuya netlik kazandırmıştır.

İpotek hakkı doğduktan sonra ise bu haktan feragat mümkündür. Ancak buradaki feragat kararının oybirliği ile alınması gerekir. Aksi takdirde feragat katılmayan malikler tescilli talep edebilir⁶³. Bu durumda ipotek hakkından feragat eden kat maliklerinin paylarına düşenden daha fazla gider ve avans borcu ödemesi gerekecektir. Zira feragatle birlikte alacak haklarından vazgeçmiş olacaklardır.

VI. KANUNİ İPOTEK HAKKININ SIRASI

Kanuni ipotek hakkının sırası genel ilkelere uygun olarak tescil tarihine göre olur (TMK m. 1022). Buna karşılık KMK m. 22 f. 3'e göre "Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir⁶⁴." Bu hükümde önceliğin kat malikinin, hangi değerleri üzerinde olduğu ve diğer alacaklılara oranla sırasının ne olduğu belirtilmemiştir. Burada önceliğin yalnız ortak giderlerin, ilgili bulunduğu bağımsız bölümlerin paraya çevrilme bedeli üzerinde olduğunu kabul etmek gerekmektedir. Ortak giderler alacağının öncelikli olmasının, bağımsız bölümün üzerindeki tapuya tescilli yüklerden önce gelmesi anlamını taşımamaktadır. Bu alacağın sadece bağımsız bölümün paraya çevrilmesi bedelinden,

⁶² Safa Reisoğlu, *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*, Ankara: Sevinç Matbaası, 1966, s. 48; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 671, N. 2267; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, s. 165; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 854; Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 608; Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*, s. 172; Üner-er, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 129; Kaya, *Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*, s. 74; Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 208. Bir görüş ipotek hakkından önceden feragat etmenin geçerli olduğunu belirtmiştir. Bkz. Özge Yenice-Ceylan, *Yapı İpoteki (TMK m. 893/I-3, m. 895 -897)*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2022, s. 25; Özlük, "Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı", s. 1422.

⁶³ Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim*, s. 208.

⁶⁴ Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karara göre "... 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesine göre kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü sözleşme olmadıkça taşınmazın giderlerine katılmakla yükümlüdürler. Aynı Kanunun 22/son maddesinde kat maliklerinin gider borcunu ödemeyen kat maliki ve diğer sorumlulardan olan alacağının öncelikli olduğu belirtilmiştir. Hükümde öngörülen öncelik KMK'nın 22/2. maddesinde öngörülen kanuni ipoteğin tescilini istemekten ayrı bir hak olup ipotek tescil edilmemiş olsa bile ortak gider alacağının önceliği bulunmaktadır. Somut olayda şikâyetçi Yönetiminin alacaklı olduğu dosyaların incelenmesinde takibe konu alacakların aidat borcu, ortak gider alacağı ve kıdem tazminatı fonundan oluştuğu; sıra cetvelinde ilk sırada ipotek alacağı bulunduğu bu durumda şikâyetçinin takibe konu Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi kapsamında belirlenen alacaklarının doğduğu tarihlerin belirlenerek ipotekten önce doğan alacak var ise ipotek alacağından önce ödenmesi, ipotekten sonra doğan aidat alacaklarının ise ipotekten sonra ancak sıra cetvelinde yer alan diğer alacaklardan önce gerekirken, eksik inceleme ve yanlış gerekçeye dayalı olarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamış kararın bozulması gerekmiştir." Yargıtay 6. HD. 7.12.2023 T. ve E. 2023/1145 K. 2023/4121 (LEXPRA) Erişim Tarihi: 02.10.2024

diğer teminatsız alacaklardan önce tahsil edilme imkânını sağlamaktadır⁶⁵. Bu çözüm tarzı tapuya güven ilkesi açısından da uygundur.

Ortak gider alacaklısının, alacağını elde etmede tescilin gecikmesine karşı korunması sorunu ortaya çıkmaktadır. Alacağın tespit edilmesini sağlayan davanın uzaması, bu arada malikin bağımsız bölümünü başkasına geçirmesi ya da aynı bir hakkın tescilin sağlanması tehlikesi vardır. Bu durumda TMK m. 1010 f. 1'e göre tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına ilişkin bir şerhin düşürülmesi istenebilir. Bu şerhin bazı sonuçları bulunmaktadır. Bağımsız bölümün mülkiyetini devralanlar veya üzerinde sonradan aynı hak kazanan kişiler, iyiniyet iddiasında bulunamazlar. Ayrıca ortak gider alacaklılarının ipotek hakkını tescil ettirmesine katlanırlar. Bağımsız bölümün maliki, şerhten sonra iflas etse bile, ortak gider alacaklısı kat malikleri, ipotek hakkını iflas masasında da ileri sürebilirler. İflas, ipotegün tescilini engellemez. İpotek hakkı sırasını şerh tarihinde tescil edilmiş gibi alacağından, kanuni ipotek hakkının gecikmesinden kaynaklanan sakıncalar da böylelikle önlenmiş olacaktır⁶⁶.

VII. ORTAK GİDER ALACAĞINI KARŞILAYACAK YETERLİ GÜVENCE VERİLMESİ VE İPOTEĞİN SONA ERMESİ

Türk Medeni Kanunu'nda malikin güvence göstermesi halinde tescil istenemeyeceği ifade edilmiştir (TMK m. 895/III). Kat Mülkiyeti Kanunu'nda benzer bir düzenleme yoktur. Buna karşılık kanuni ipotek hakkının tescili ile amaç, ortak giderler için kat maliklerine güvence sağlamaktır. Bu güvence gösterildiği takdirde tescilin istenemeyeceği hükmünün burada da uygulanması gerekmektedir⁶⁷.

Malik giderleri öderse ipotek kendiliğinden sona erer. Burada borcu ödeyen kat maliki, diğer maliklerden ipotegün terkinini talep eder⁶⁸. Alacaklı kat malikleri terkinini kendiliğinden talep etmezse, borçlu kat malikinın mahkemeye başvurması gerekecektir⁶⁹. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Genelge'sine göre de "Borçlu malike ait taşınmazın tapu kütüğünün rehin sütunundaki alacaklı bölümüne, "Kat Malikleri" ibaresi yazılmak suretiyle tescil edilir. İpotegün terkinini için genel hükümlere göre kat malikleri kurulunun borçtan ibraya dair kararı ile birlikte alacaklı kat maliklerinden birinin veya kat malikleri kurulunca yetki verilen yöneticinin terkin talebi gerekir. Bunun mümkün olmaması halinde mahkeme kararı ile ipotegün terkinini gerekir (m. 12/c)." Bu Genelge'den de anlaşılacağı üzere borçlu borcunu ifa ettiğinde kat maliklerinin bunu belgeyerek terkinini tapu memurundan talep edebilirler.

SONUÇ

Kat mülkiyetinde yaşanan sorunların belki de en büyüğü ortaya çıkan masrafların malikler tarafından hiç ya da zamanında ödenmemesidir. Bu sebeple de kanun koyucu konunun

⁶⁵ Köprülü ve Kaneti, "Kanuni Rehin Hakkı", s. 331 – 332; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 340; Genç-Arıdemir, *Kat Mülkiyeti*, s. 854; Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 126; Ayan, *Eşya Hukuku*, s. 608; Yargıtay 6. HD. 25.01.2023 T. ve E. 2022/501 K. 2023/251. Karar için bkz. Çakır, *Kat Mülkiyeti*, s. 1273.

⁶⁶ Köprülü ve Kaneti, "Kanuni Rehin Hakkı", s. 333; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 341.

⁶⁷ Köprülü ve Kaneti, "Kanuni Rehin Hakkı", s. 334; Köprülü ve Kaneti, *Sınırlı Ayni Haklar*, s. 342.

⁶⁸ Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 126.

⁶⁹ Aksan-Nar, *Hukuki Rejim*, s. 126 – 127; Çakır, *Kat Mülkiyeti*, s. 1272 – 1273.

öneminden dolayı tescile tabi kanuni ipotek hakkını kat maliklerine vermiştir. Genel giderlerin ve avansların temin edilmesine yönelik bazı problemlerin ise çözülmesi gerekmektedir. Önem sırasına göre değinilecek olursa bunlardan ilki ipotek hakkının belirli bir dönemi kapsayacak süre ile sınırlandırılması gereğidir. Bu konuda İsviçre Hukukundan yola çıkılarak mevzuata bir ekleme yapılabilir. ZGB Art. 712/i'nin 1. fıkrasında ortak giderler için öngörülen kanuni ipotek hakkının kapsamı son üç yıllık ortak gider alacaklarıyla sınırlıdır. Türk Hukukunda da kat maliklerini mağdur etmeyecek bir süre öngörülebilir.

Kanuni ipotek hakkının uygulanmasını zorlaştıran hususlardan biri de alacağın mahkeme tarafından tespit olunması şartıdır. Aynı durum icra takibinin sonuçsuz kalması halinde de söz konusudur. Zira icra takibi ya da mahkeme kararını elde etmek, ödemelerini zamanında yapan kat maliklerini zor duruma düşürebilir. Yargı yükü göz önüne alındığında mahkeme kararını almak çok geç olabilir. Bu sebeple de süreci hızlandırmak adına borçlu kat malikine yapılacak bir ihtarla uygun bir süre içerisinde borcunu zamanında ödememesi halinde ipotek hakkı diğer kat maliklerine verilebilmelidir.

Hukuki güvenlik açısından da ipotek hakkı, alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresince talep edilebilmeli, zamanaşımı dolduktan sonra ipotek hakkının tanınması mümkün olmamalıdır. Kanuni ipoteğin şartlarından biri de borcun mahkemece tespit edilmiş olmasıdır. Ancak bu borç zamanaşımına uğramış ve eksik borç halini almışsa ipoteğin tescilini kabule tereddütle yaklaşılmalıdır.

KMK m. 22'de açık bir biçimde ifade edilmese de ortak giderlere kusuruyla sebep olanlardan bu giderler karşılanmamışsa, bu alacağa yönelik olarak da kat malikleri kanuni ipotekten yararlanabilmelidir. Netice itibariyle ortaya çıkan borç yine ortak gider veya avanslar kaleminde yer almakta ve ayrı bir hukuki çözüm üretmeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

- Akcan, Cansın. "Yapı İpoteği". *Ankara Barosu Dergisi*. 2 (2018): 69 – 110.
- Akıpek, Jale G. ve Turgut Akıntürk. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 1. Baskı, 2009.
- Akkök, Semih. "Kat Maliklerinin Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğü". *Terazi Hukuk Dergisi*. 14/154 (2019): 1154 – 1171.
- Aksan-Nar, Şerife. *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.
- Aksu, Alper. *Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Avcı, Ali ve Buket Köksal-Oruç. "İnşaatçı İpoteği (Yapı Alacaklısı İpoteği)". *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*. 1/2 (2014): 93 – 124.
- Ayar, Ahmet. "Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu". *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 18/2 (2021): 861 – 873.
- Ayar, Ahmet. *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*. İstanbul: Filiz Kitabevi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, 2022.
- Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, 2012.
- Aybay, Aydın ve Nezih Sanal. *Açıklamalı – İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2010.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II, Mülkiyet*. Ankara: Adalet Yayınevi, 10. Baskı, 2020.
- Baysal, Mustafa ve Ethem Teke. *Apartman ve Site Yönetimi El Kitabı*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2023.
- Bıçakçı, Levent, "Yapı Alacaklısı İpoteği", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 1-4 (1979 – 1981): 537 – 568.
- Britschgi, André. *Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfändrecht*. Zürich: Schulthess, 2008.
- Bulut, Mert Ali. Eser Sözleşmesi Kapsamında Yapı Alacaklısı İpoteği. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Coşkun, Mehmet Egehan ve Rabia Kayaaltı. "Kanundan Doğan İpotek Hakları". *İpotek ile İlgili Makaleler*. İstanbul: Filiz Kitabevi (2021): 255 – 316.
- Çakır, Feridun. *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, 2024.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 4. Baskı, 2016.
- Erel, Şafak. *Eşyaya Bağlı Borç*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1982.
- Ertaş, Şeref. *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2. Bası, 2015.
- Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*. İzmir: Barış Yayınları, 14. Baskı, 2018.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, Genişletilmiş ve İsviçre Medeni Kanun'u Son Değişiklikleri Eklenmiş 9. Baskı, 2024.
- Genç-Arıdemir, Arzu. *Kat Mülkiyeti I*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, 2023.
- Germeç, Mahir Ersin. "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri". *Terazi Hukuk Dergisi*. 10/104 (2015): 32 – 42.
- Germeç, Mahir Ersin. *Kat Mülkiyeti Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 11. Baskı, 2024.
- Germeç, Mahir Ersin ve Ezgi Tanrıverdi. *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022.
- Göçüm, Olcay. *Kat Mülkiyeti Hukuku ve Kentsel Dönüşüm*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

- Gökalp, Şerafettin ve Mete Gökalp. *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 13. Baskı, 2023.
- Güleş, Bedia. *Türk Hukukunda Yapı İpoteği*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Gürsoy, Kemal Tahir, Fikret Eren ve Erol Cansel. *Türk Eşya Hukuku*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2. Baskı, 1984.
- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, 2023.
- İnal, Nihat. *Apartman, Site, Toplu Konut, Devre Mülk Yönetimi*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 6. Baskı, 2022.
- İslamoğlu, Hümeysra. “Yapı Alacaklılarının Kanuni İpotek Hakkı”. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2009.
- Kalın, Fatih Reşat. “Yapı Alacaklısı İpoteğinde Öncelik Hakkı”. Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019.
- Kaya, Özlem. *Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.
- Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti. “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50 Yıl Armağanı Cumhuriyet Döneminde Hukuk*. İstanbul: Fakülteler Matbaası (1973): 317 – 334.
- Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti. *Sınırlı Ayni Haklar*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, 1982 – 1983.
- Kurak, Necati, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, 2023.
- Kurt, Ekrem. “Kat Maliklerinin Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğünün Özellikleri”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 14 (2013): 299 – 328.
- Kutlu-Doğar, Nurgül. “Kat Maliklerinin Kanuni İpotek Hakkı”. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1 (2022): 51 – 70.
- Nomer, Haluk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. *Eşya Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 4. Bası, 2017.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 21. Bası, 2018.
- Oral, Tuğçe. “Türk – İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 68/3 (2019): 665 – 706.
- Özkan, Batuhan, *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2022.
- Özlük, Betül, “Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Bakımı ve Korunması Borcunun Sınırlandırılmasına İlişkin Görüşler”. *Terazi Hukuk Dergisi*. 204 (2023): 32 – 44.
- Özlük, Betül. “Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı”, *Gayrimenkul Hukuku Davaları Cilt II* (Editörler: Prof. Dr. Ayşe Havutçu, Prof. Dr. Müslüm Akıncı, Av. Mutlu Dinç), Ankara: Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, 2024.
- Özmen, Etem Saba ve Gülşah Vardar-Hamamcıoğlu. *Kat İrtifakı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 3. Bası, 2017.
- Pulak, Tahsin Murat. *Açıklamalı – Örnekli – Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Reisoğlu, Safa. *Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1966.
- Rey, Heinz ve Lukas Maetzke. *Schweizerisches Stockwerkeigentum*. Zürih: Schulthess, 3. Auflage, 2009.
- Saruhan, Haluk. *5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Saymen, Ferit Hakkı ve Halid Kemal Elbir. *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963.

- Sirmen, A. Lâle. Eşya Hukuku. Ankara: Yetkin Yayınları, 7. Baskı, 2019.
- Suntekin, Fatih. "Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları". *İstanbul Barosu Dergisi*. 2 (1978): s. 482 – 488.
- Şahin, Musa Furkan. "Kat Maliklerinin Ortak Gidere Katılma Payının Değiştirilmesi". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 73/1 (2024): s. 409 – 436.
- Tekinay, Selahattin Sulhi. "İnşaatçı İpoteğinin Tescilini İsteme Hakkının Hukuki Mahiyeti". *Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 3/4 (1969): 133 – 139.
- Tekinay, Selahattin Sulhi. Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2). İstanbul: Filiz Kitabevi, 1991.
- Turanboy, Kürşat Nuri. "Dolaylı Kanuni İpotek Haklarını Kurma Borcunun Hukuki Mahiyeti". *Adana Barosu Dergisi*. 13 (1995): 31 – 38.
- Üner-Er, Berna Canan. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Ünsal-Karaşen, Yağmur. *Kat Mülkiyeti Uyuşmazlıkları*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2024.
- Ürem, Müge. *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK m. 20/I ve 22/I Hükümleri Uyarınca)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Yenice-Ceylan, Özge. *Yapı İpoteği (TMK m. 893/I-3, m. 895 -897)*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2022.
- Yıldırım, Abdülkerim. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Yılmaz, Süleyman. *Medeni Hukuk Cilt V Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2024.

EXTENDED SUMMARY

SECURING EXPENSES AND ADVANCES IN CONDOMINIUM OWNERSHIP

Yasemin Durak, Assoc. Prof.

Kırıkkale University, yaseminerol8o@gmail.com

○ <https://orcid.org/0000-0001-5301-7947>

Turkish Condominium Law contains regulations that provide solutions to legal disputes and problems arising from collective living. One of these is the guarantee of common expenses regulated under Article 22 of the TCL. Various expenses arise in living spaces where condominium ownership exists. For example, security, cleaning, lighting and heating expenses, payments related to the apartment attendant, and expenses related to the common areas of public housing are some of them. From time to time, it is observed that the condominium owners do not pay the costs that arise as expenses or advance payments. This situation makes the already difficult condominium life even more difficult. For these reasons, the legal order has regulated the registration of legal mortgages subject to registration to guarantee the receivables in condominium ownership.

For a legal mortgage to be established in condominium ownership, certain conditions must be met. These conditions can be expressed as the conversion of the main immovable into condominium ownership, the existence of an expense and advance debt of the condominium owner, the inability to collect the expense and advance receivables from the relevant persons, the inability to obtain results from the lawsuit filed against the condominium owner or jointly liable persons, the determination of the debt by the court, and finally, the necessity of a request for the registration of the mortgage.

Pursuant to Article 22 f. 2 of the TCL, the main immovable must have been converted into condominium ownership for the legal mortgage to be applicable. However, legal mortgage may also be possible in the case of a condominium easement. Since expenses and advances may arise in Turkey even before the conversion to condominium ownership, the existence of a statutory mortgage must be accepted. For this purpose, the construction of the main immovable property where a condominium easement has been established must have been completed and at least 2/3 of it must have started to be used. Considering that a building has been used for ten years or more without being transferred to condominium ownership, it would be unfair not to allow the possibility of mortgage.

If a common expense is caused by the negligent behavior of one of the condominium owners, the participants of the expense may apply to the relevant condominium owner or the person who caused the expense for the payments they have

made. Here, the other condominium owners should be able to benefit from the legal mortgage right set forth in Article 22 f. 2 of the TCL in proportion to the payments they have made against the condominium owner who caused the expense with his negligent behavior.

In condominium ownership, those who benefit from one of the independent sections on a continuous basis based on a lease agreement, right of residence or any other reason are also jointly and severally liable for the expenses and advance payments and delay compensation (Article 22/I of the TCL). However, the tenant's liability is limited to the amount of rent he is obliged to pay, and the payment he makes is deducted from the rent debt. In addition, the tenant is not responsible for the expenses directly related to the main property and the manager cannot demand payment from the tenant in case of such expenses.

Mortgage is possible if the common expense and advance receivables of the condominium owners are demanded from the debtor and joint debtors, if any; if the receivable is not obtained, if the receivable cannot be obtained completely despite applying to the court or execution.

Another condition for the registration of the statutory mortgage right is that the lawsuit filed against the condominium owner should not yield any results. The same is also valid if no result is obtained from the proceedings initiated. For the registration of the legal mortgage in condominium ownership, the debt of the owner must be determined by the court. If the debtor accepts the debt, registration can be made without the need for a court decision. Here, the registration of the mortgage is requested by going to the title deed with the debtor's declaration of acceptance. In case of acceptance, there is no need for a court decision.

The application for registration must be made by the administrator or, if there is no administrator, by the condominium owner (TCL 22/II). Consequently, if there is a manager, the condominium owner will not be able to apply for registration. For the registration of the legal mortgage, the consent of the debtor condominium owner is not required. However, the land registry officer must notify the landlord of this situation. Since the right to request registration is of a personal nature, the new owner is not liable for the debt when the independent section is transferred to a third party before the mortgage is registered.

The mortgage amount is registered for the benefit of the floor owners in proportion to the land share of each of them. One or more of the floor owners may have paid more than their share of the amount not paid by the debtor floor owner, according to their land share ratios. This situation is stated in the court decision and the mortgage amount is divided among the floor owners.

Registration cannot be requested if the debtor condominium owner shows sufficient guarantee. In fact, there is no provision for this in the Condominium Law. However, the purpose of the registration of the legal mortgage right is to provide assurance to the condominium owners for common expenses. The provision that

registration cannot be requested if this assurance is shown should also be applied here (Article 895/III of the TCC). If the owner pays the expenses, the mortgage terminates automatically. Here, the landlord who pays the debt may request the other owners to cancel the mortgage. If the condominium owners do not request the cancellation of the mortgage, it will be necessary to file a lawsuit.