

KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK YER ve TESİSLERİN NİTELİĞİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ

(Changing of Characteristics of Common Places
and Facilities in Flat Ownership)

Yrd.Doç.Dr. Mehmet ŞENGÜL*

Özet

Bağımsız bölümler, ortak yer ve tesisler ile eklentiler, kat mülkiyetinin temelini oluşturan kavramlardır. Gerek klasik kat mülkiyetinde gerekse toplu yapılarda, kat maliklerinin birlikte yönetimine ve kullanımına özgülenmiş, masraf ve giderlerden sorumluluğun kat maliklerine ait olduğu yer ve şeyler, ortak yer ve tesis özelliği taşımaktadır. Kat mülkiyetinde nelerin ortak yer ve tesis niteliğinde olduğu Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilmiş olmakla birlikte, bir yer ya da tesis, niteliği gereği ya da tahsis (özüleme) yoluyla da bu özelliği taşıyabilir. Bu çalışmada, ortak yer ve tesisleri düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin emredici nitelikte olup olmadıkları, söz konusu yer ya da tesislerden hangilerinin bağımsız bölüm ya da eklenti haline dönüştürülebileceği ve buna ilişkin usul incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kat mülkiyeti, toplu yapılar, ortak yer ve tesisler, bağımsız bölüm, eklenti, kat malikleri kurulu, yönetim planı

Abstract

Independent units, land share, common places and facilities are the concepts that underpin the flat ownership. Both in classical flat ownership and housing sites, places and things, whose costs and expenses are flat owners' responsibility, which are allocated for the collective management and use of flat owners, are featured as common places and facilities. What the common

* Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD Öğretim Üyesi

places and facilities are determined by Flat Ownership Act. Besides, a place or a thing can be qualified as a common place or facility by allocation or by its own qualities. In this study, it is examined whether Flat Ownership Act's rules regulating common places and facilities are compulsory and which ones of those common places and facilities can be converted to an independent unit or an accessory and the procedures to be followed.

Key Words: *Flat ownership, housing sites, common places and facilities, independent unit, accessory, flat owners committee, management plan*

I. Giriş

Ülkemizde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) 23.6.1965 tarihinde kanunlaşmış¹ ve 02.01.1966 tarihinde de yürürlüğe girmiştir. Zamanla eklenen yeni hükümlere rağmen kat mülkiyetine ilişkin altmışlı yıllara ait çözümler, doğuş amacı dışında ortaya çıkan yeni gelişmeler karşısında oldukça yetersiz kalmış ve günün koşullarının gerekli kıldığı kapsamlı bir Kanun değişikliği zorunluluğu doğmuştur. Nitekim bu kapsamda KMK'da 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun'la² yapılan bir değişiklikle toplu yapılara ilişkin özel düzenlemelere yer verilmiş, son olarak 2009 tarihinde 5912 sayılı Kanunla³ ve 2011 tarihinde 6111 sayılı Kanunla⁴ bazı maddelerinde değişiklik yapılarak KMK, bugünkü halini almıştır.

Kat mülkiyeti, tek parselde tek anayapıdan oluşan ve klasik dikey kat mülkiyeti olarak ifade edilen bir yapılaşmadan meydana gelebileceği gibi, ifade ettiğimiz değişiklikler çerçevesinde bu gün için tek parsel ya da çok sayıda komşu parsel üzerinde inşa edilmiş toplu yapı şeklinde bir oluşumu da mümkün kılmaktadır. Ancak, hem klasik kat mülkiyetinde hem de toplu yapıda, kat mülkiyetinin temelini oluşturan konular arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Diğer bir anlatımla, her iki sistem de bağımsız bölüm, ortak yer ve tesisler yanında eklenti şeklinde oluşan üçlü bir sistem üzerine kurulmuş, dolayısıyla KMK sadece nitelik farklılığına dayalı olarak bunların meydana gelmesi ve yönetimine ilişkin hususlarda farklı bir işleyiş öngörmüştür. Kanunda, kat mülkiyetinde ortak yer ve tesis kavramı, nelerin

¹ RG., 02.07.1965, S. 12038 (02.07.1965 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Kanun Metnindeki bazı hatalar, 17.07.1965 gün ve 12051 sayılı Resmi Gazete'de (s. 16) düzeltilmiştir.

² RG., 28.11.2007, S. 26714.

³ RG., 07.07.2009, S. 27281.

⁴ RG., 25.02.2011, S. 27857.

bu kapsamda sayılacağı ve bunlar üzerindeki hakkın niteliği, hem klasik kat mülkiyeti hem de toplu yapılar bakımından ele alınan hususlardandır. Bu nedenle çalışmada, öncelikle her iki kat mülkiyeti sistemine ilişkin ortak yer ve tesis kavramına nelerin girdiğinin tespiti yapılacaktır. Söz konusu tespit sonrası, gerek kat mülkiyetinin kurulması sırasında gerekse zaten mevcut bir kat mülkiyetinin varlığı durumunda ortak yer ve tesislerin niteliğinin değiştirilmesinin mümkün olup olmadığı meselesi üzerinde durulacaktır. Diğer bir anlatımla, niteliği elverişli bir ortak yer ya da tesisin bağımsız bölüm veya eklentiye dönüştürülüp dönüştürülemeyeceği hususları bu çalışmanın ana temasını oluşturacaktır. Hemen belirtelim, KMK belirttiğimiz hususa ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer vermediği gibi, az yukarıda ifade ettiğimiz değişikliklerde de bu konu ele alınmış değildir. Dolayısıyla, inceleme konumuza ilişkin KMK tamamen suskun kalmaktadır. Bu nedenle konu daha çok, öğretinin doğrudan ya da dolaylı olarak ileri sürdüğü görüşler çerçevesinde, kısmen de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bazı tebliğleri ve Yargıtay kararları perspektifinde ele alınarak değerlendirilecektir.

II. Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesisler

Kat Mülkiyeti Kanunu 2/b bendinde “Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan” yerlerin ortak yerler olduğu ifade edilmiş ve devam eden cümlesinde, kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerinde faydalanma ve kullanma hakkının bulunduğu belirtilmiştir. Yine KMK m. 4 hükmünde “ortak yerler” başlığı altında ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceği ifade edildikten sonra, üç bent halinde düzenlediği yer ve şeylerin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre her halde ortak yer sayılacağı hükmüne bağlanmıştır. Buna göre, a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer,

su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri Kanun gereği ortak yer niteliğindedir. KMK m. 4/son fıkrasında ise “yukarıda sayılanlar dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer” hükmü getirilmiştir. Son olarak KMK m. 16 hükmü, kat maliklerinin bütün ortak yerler üzerinde arsa payları oranında ortak mülkiyet esasları çerçevesinde malik olduklarını (f. 1) ve aksine sözleşme bulunmadıkça her kat malikinin yine arsa payı oranında ortak yerleri kullanma ve bunlardan faydalanma hakkına sahip olduğu (f. 2) düzenleme konusu yapılmıştır.

Söz konusu düzenlemeler bir arada ele alındığında tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyeti⁵ ilişkisinde ortak yer kavramından, anagayrimenkulün “korunmasına”, “kullanılmasına” veya ondan “yararlanılmasına” yarayan yerler ve şeylerin anlaşılacağı ve bunlar üzerinde kat maliklerinin arsa payları oranında, paylı mülkiyet esaslarına göre malik ve aksi öngörülmedikçe kullanım ve yararlanma hakkına sahip olacaklarını ifade etmek mümkündür⁶

Klasik kat mülkiyeti bakımından KMK m. 4 hükmünde nelerin ortak yer sayılacağı düzenlenmiş olmakla birlikte, toplu yapı⁷ ortak yer ve tesislerine ilişkin temel düzenlemenin KMK m. 67’de yer aldığını görüyoruz. “Or-

⁵ Her ne kadar KMK’da tanımlanmamış olsa da öğretide KMK m. 1’de ifade edilen bağımsız egemenlik hakkına konu edilmiş ve başlı başına kullanıma elverişli birden fazla bağımsız bölümü içeren ve halk dilinde apartman olarak adlandırılan blok kütle (anayapı) klasik dikey kat mülkiyeti olarak ifade edilmiştir. Bkz. **ARCAK** Ali, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara 1983, s. 1086; **ÖZMEN** E. Saba, Kat İrtifakı, Ankara 1997, s. 225; **ŞENGÜL** Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011, s. 47-49.

⁶ **GERMEÇ** Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Ankara 2008, s. 96; **KARAHACIOĞLU** A. Haydar, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2006, s. 83; **PULAK** Murat, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2009, s. 74; **ARCAK**, s. 148, 149.

⁷ Toplu yapı, bir ya da birden fazla parsel üzerinde yer alan alt yapı tesisleriyle, ortak kullanım yerleriyle, sosyal tesis ve hizmetleriyle, ayrıca tüm bu ortak yer ve tesislerin yönetimiyle hukuki ve/veya fiziki olarak birbiriyle bağlantılı hale gelmiş birden çok yapıyı ifade etmektedir (KMK m. 66/1). Ancak, bir ya da birden çok imar parselini ve bu parseller üzerindeki kat maliklerini birbirine bağlayan asli unsur, bağımsız bölümlere özgülenmiş “alt yapı tesisleri”, “ortak kullanım yerleri”, “sosyal tesis ve hizmetler”dir (KMK m. 67). Ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞENGÜL**, s. 189 vd.; **ÖZMEN** E. Saba/**KIR** Hafize, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010, s. 143 vd.

tak yerler”⁸ kenar başlığını taşıyan KMK m. 67 hükmüne göre, “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur. -Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”

Görüldüğü üzere, söz konusu düzenleme çerçevesinde toplu yapı ortak yer ve tesis kavramının, klasik kat mülkiyeti ortak yer kavramından daha geniş bir anlam taşıdığı açıktır. Gerçekten, tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyetinde ortak yerler KMK m. 4 hükmü çerçevesinde anayapının içinde ya da dışında bulunabilir. Örneğin, tüm kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanması bakımından zaruri olan temeller, taşıyıcı kolon ve kirişler, asansör, çatı, baca gibi yerler anayapı kapsamındaki ortak yerlerdendir. Anayapı dışında bulunan ortak yerlere ise bahçe, kuyu, sarnıç, genel çamaşırılık ve kurutma yerleri, genel kömürlük veya ortak garajlar örnek olarak verilebilir. Önemle belirtelim ki, klasik kat mülkiyeti bakımından ifade ettiğimiz yer ve tesisler, bir yönüyle toplu yapılar bakımından da ortak yer niteliğini taşımaktadır. Gerçekten, toplu yapı kapsamındaki blok yapılardan her birinde yer alan ve KMK m. 4 hükmünde belirtilen temeller, taşıyıcı kolon ve kirişler, asansör, çatı, baca gibi yerler blok ortak yeri niteliğindedir. Bunun gibi, tek ya da komşu parsel toplu yapılarda parsellerin her birinde bulunan otopark, kuyu, sarnıç gibi yerler, parsel ortak yeri niteliğindedir (KMK m. 4) ve bloklardaki bağımsız bölüm ya da münferit bağımsız bölüm kat maliklerinin paylı mülkiyetindedir (KMK m. 16/I).

Ancak, toplu yapılarda ortak yer kavramı, diğer bir yönüyle klasik kat mülkiyetine nazaran toplu yapının niteliğine ve özgüleme iradesine bağlı olarak daha geniş bir özellik arz eder. Zira komşu parsel toplu yapı ilişkisine vücut veren ve bağlantılı yapı özelliği taşıdığı için eşyaya bağlı borç ilişkisi

⁸ KMK m. 67 hükmü yanında KMK m. 4 hükmünün kenar başlığının da “ortak yerler” şeklinde olmasının aynı Kanun içinde aynı kenar başlığının iki kez kullanılmasına yol açtığı ve bunun kanun yapma tekniği açısından ve meydana getireceği tereddütler nedeniyle isabetli olmadığı yönünde bkz. ÖZMEN/KIR, s. 143; ŞENGÜL, s. 189, dn. 2.

meydana getiren ortak yer ve tesisler, toplu yapılara özgü bir nitelik taşır⁹. Örneğin, komşu parsel toplu yapı uygulamalarında bir parselde yer alan ve o parsel kat maliklerinin paylı mülkiyetinde bulunan yer ya da tesisler diğer parsel kat maliklerine de özgülenmek suretiyle ortak yer halini alabilir¹⁰. Bunun gibi, klasik kat mülkiyetinde yer almayan ve komşu parsel toplu yapılara özgü olarak bir taşınmazın eşyaya bağlı mülkiyete konu ortak yer niteliğini taşıması da mümkündür¹¹. Örneğin, ayrı bir mülkiyet konusu olan parse-

⁹ Eşyaya bağlı borç, bir kimsenin, bir malın maliki ya da zilyedi bulunduğu için onun mülkiyet veya zilyetliği süresince, bir kanun hükmü veya kanun tarafından öngörülen bir hukuki işlem gereğince, bazı edim yükümlülükleri altına girmesini ifade etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **EREL** Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s. 5. Eşyaya bağlı borç kavramına ilişkin tanımlar için ayrıca bkz. **OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 16-18; **ERTAŞ** Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 59, N. 51; **OĞUZMAN** Kemal, Eşyaya Bağlı Borçlara Hakim Olan Esaslar, İÜMHAE, Medeni Kanununun 50. Yılı Sempozyumu, İstanbul 1978, s. 225. KMK m. 66 vd. hükümleri çerçevesinde oluşan ve ortak yerlerle birbiriyle bağlantılı hale getirilen komşu parsel toplu yapılarda, parsellerin her birinde bulunan kat maliklerinin, mevcut ortak yer ve tesisler üzerinde karşılıklı borçlarla yükümlendikleri ve aynı zamanda bir takım alacak haklarına sahip oldukları eşyaya bağlı borç ilişkisinden söz etmek gerekecektir. Gerçekten, komşu parsel toplu yapının meydana gelmesiyle, ortak yerin bulunduğu parsel kat malikleri, ortak yer ve tesislere ilişkin masraf ve harcamalara katılma yanında (KMK m. 72/I), diğer parsel kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanmalarına ve bu yerleri kullanmalarına, ayrıca yönetiminde de söz sahibi olmalarına katılma yükümlülüğü altına girmektedir (KMK m. 67/II, m. 69/III). Diğer taraftan, böyle bir ilişkinin varlığı halinde, komşu parsel kat maliklerinin toplu yapı bünyesindeki ortak yerlere ilişkin masraf ve harcamalara katılmaları, aynı zamanda onlar bakımından bir yükümlük teşkil etmektedir (KMK m. 72/I). Ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞENGÜL**, s. 268, 269; **ÖZMEN/KIR**, s. 152.

¹⁰ Belirtelim ki, toplu yapılarda blok, parsel, ada ve toplu yapı yönetiminin konusunu oluşturabilecek şekilde ortak yer ve tesisler bulunabilir. Bunlardan bazıları nitelikleri gereği blok (örneğin blok asansörü) veya parsel (örneğin bahçe niteliğindeki parsel boşlukları) ortak yeri olma özelliği taşıdıkları halde bazı yer ya da tesislerin “özüleme” (tahsis) iradesiyle blok, parsel, ada veya toplu yapı ortak yer ve tesisi niteliğini kazanması mümkündür. Bkz. **ÖZMEN/KIR**, s. 172. Bu çerçevede vaziyet planı/projeleri veya yönetim planı gibi tapuya ibraz edilecek belgelerle ya da bu konuda kat maliklerinin iradesini yansıtan kurul kararları ile özüleme mümkün olabileceği gibi, fiziki bağa dayalı bir özüleme ile blok, parsel, ada veya toplu yapı ortak yer ve tesisi oluşturulabilecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞENGÜL**, s. 225 vd.

¹¹ Bir eşya üzerindeki mülkiyetin, başka bir eşyaya bağlanmasıyla meydana gelen eşyaya bağlı mülkiyette, iki eşya o derece birbiriyle bağlı hale getirilmiştir ki, kişi bir malın maliki olduğu için başka bir şeyin de kendiliğinden maliki haline gelmektedir. Bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 252, 253; **HATEMİ** Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 29; **TEKİNAY** S. Sulhi/**AKMAN** Sermet/**BURCUOĞLU** Haluk/**ALTOP** Atilla, Eşya Hukuku I, İstanbul 1989, s. 562. Bu çerçevede KMK m. 67/I. fıkrası, “Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline

lin ya da bağımsız bölümün malik hanesine kişi yerine toplu yapı bünyesindeki bağımsız bölümlere ilişkin ada, pafta ve bağımsız bölüm numarası yazı olarak eşyaya bağlı mülkiyet niteliğinde toplu yapı ortak yeri meydana getirilebilmektedir.

III. Ortak Yer ve Tesislerin Bağımsız Bölüme Dönüştürülmesi

A. Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölüm Kavramı

KMK 2/a bendi bağımsız bölümü “anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümler” şeklinde tanımlamış, KMK m. 1/I hükmünde ise ancak “Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde” bağımsız mülkiyet haklarının kurulabileceği düzenleme konusu yapılmıştır. Diğer taraftan KMK m. 50/II. fıkrasında “Tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz” şeklinde getirilen hüküm ile tamamen ya da kısmen ahşap nitelikte olan yapılar ve dolayısıyla bağımsız bölümler için kat mülkiyetinin kurulamayacağı ifade edilmiştir. Şu halde bağımsız bölüm, “tamamlanmış¹² ve tümü kargir¹³ olan bir yapının kat, dai-

kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur” şeklinde bir düzenlemeye yer vermiş ve özgüleme ile toplu yapılarda eşyaya bağlı mülkiyete konu ortak yer meydana getirilebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz. ŞENGÜL, s. 286 vd.; ÖZMEN E. Saba/ERDEN Hafize, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Eklenmesi, İBD 2000, C. 74, S. 10-11-12, s. 961, 962; ÖZMEN/KIR, s. 149-151.

¹² Kat mülkiyetine konu bir yapının tamamlanmış bir yapı olarak nitelendirilebilmesi için fiziki ve hukuki birtakım şartların varlığı gerekmektedir. Buna göre fiziki koşul, bütün yapının inşasının fiziki bakımdan bitmiş olması, hukuki koşul ise “iskan belgesi” denilen yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasını ifade etmektedir. Bkz. AYBAY Aydın/SANAL Nezih, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, İstanbul 1985, s. 5, 6; ARCAK, s. 114. 3194 sayılı İmar Kanunu m. 30 hükmüne göre “yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılması için kullanma ruhsatı alınması mecburidir.” Yine İK m. 31 hükmüne göre ise “inşaatın bitme günü kullanma izninin verildiği tarihtir.”

¹³ Her ne kadar kullanım ya da doğanın olumsuz koşullarına dayalı olarak yapılarda meydana gelecek aşınma ve eskime kaçınılmaz ise de kanun koyucu kat mülkiyetine konu yapılar bakımından “kargir olma” koşulu ile bu konuda görevli de olsa yapıların devamlılığı esasını kabul etmiştir. Böylece KMK m. 50/II hükmünün “Tümü kargir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz” şeklinde getirdiği yasaklayıcı hükümle tamamen ya da kısmen ahşap nitelikte olan ve bağımsız bölümleri bünyesinde barındıran yapılar için kat

re, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan¹⁴ ve 634 sayılı KMK hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan bölümlerinden her biri” olarak tanımlanabilir¹⁵. Toplu yapılarda ise, kat mülkiyetine konu teşkil edebilecek bağımsız bölümlerin mutlaka aynı çatı altında ya da aynı blokta yer alması zorunlu değildir. Aynı parsel üzerinde yer alan ve birden fazla bağımsız bölümü bünyesinde barındıran blok yapılarıdaki her bir bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün olduğu gibi, münferit bağımsız bölüm olarak ifade ettiğimiz ve birer katlı, dubleks ya da tripleks olarak birbirine bitişik ya da ayrık nizamda yapılmış yapılar üzerinde de bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti

mülkiyetinin kurulamayacağı ifade edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **ÖZMEN**, s. 110, dn. 160; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 167; **ARPACI** Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984, s. 18 vd.; **GERMEÇ**, s. 37. Ancak, günümüz inşaat teknolojisi karşısında, bağımsız bölümler için bu şartın artık gerekli olmadığı kanaatindeyiz. Özellikle, villa olarak ifade edilen ve parselde dağılmış birden çok münferit bağımsız bölümden oluşan toplu yapılarda, ahşap niteliğindeki yapılar dahi bağımsız bölüm olarak kabul edilmelidir.

¹⁴ Ayrı ve başlı başında kullanıma elverişli olma ile kastedilen, paya bağlı olarak tanınmış mutlak egemenlik hakkının fiziki olarak da kullanılmaya elverişli olmasıdır. Bkz. **ÖZMEN**, s. 109; **GERMEÇ**, s. 39. Daha geniş bir yorum getirmek gerekirse bağımsız bölüm, hem fiziksel-maddi yapı bakımından hem ekonomik açıdan yapılacak bir değerlendirme ile ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir hacimden oluştuğu ve kendisine arsa payı ayrıldığı ölçüde KMK anlamında bağımsız bölüm niteliği kazanacaktır. Bkz. **AYBAY/SANAL**, s. 10, 11; **ARPACI**, s. 23. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “... gerek tapu kayıt örneğinde yazılı bilgilere, gerekse yönetim planında yazılan ve kat maliklerince kabul edilen hükümlere göre dava konusu yerin değişiklik projesine uygun olarak ve kat irtifakı kurulurken dahi arsa payı verilmek suretiyle 49 numaralı bağımsız bölüm olarak tescil olunduğu ve kat mülkiyetine de buna göre geçirildiği ve böylece bağımsız bölüm olduğu gerçekleşmiş ve üzerine bina yapılan tenis kortu niteliğindeki yer dahi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölüm sayılabileceği...” görüşündedir. Bkz. Y. 5. HD., 16.6.1981, 4267/6861 (**ARCAK**, s. 127). Garaj, depo gibi yerlerin hem bağımsız bölüm, hem eklenti, hem de ortak yer niteliğinde görülebileceği ve bu gibi yerlerin arsa payı verilerek kat irtifakı sahibi ve kat maliki adına düzenlenen resmi senetle geçirildiği durumlarda, anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir bağımsız bölüm niteliği kazanacağı yönünde ayrıca bkz. Y. 5. HD., 11.4.1983, 3585/3642 (**KARAHACIOĞLU**, s. 140, 141).

¹⁵ **ARPACI**, s. 17; **TEKİNAY S. Sulhi**, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1991, s. 15; **GERMEÇ**, s. 62. Oğuzman, bağımsız mülkiyetin, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı olduğundan hareketle, KMK m. 2/a bendinde yer alan “bağımsız mülkiyete konu olan bölümler” ifadesinde mantık hatası bulunduğu ve bağımsız bölümlerin bağımsız mülkiyete konu olabileceğinin, bağımsız bölüm olma niteliğini açıklamada kullanılmaması gerektiği görüşündedir. Bkz. **OĞUZMAN Kemal**, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi, İÜHF, 1960/1-4, c. XXV (Tasarı Tenkidi), s. 181. Aynı yönde ayrıca bkz. **BAKTİR Selma**, Bağımsız Bölüm İlavesi, İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 57, Ocak 1992, s. 106 dn. 1; **ODYAKMAZ Nevzat A.**, Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Ankara 1975, s. 14, 15.

tesisi mümkündür. Şu halde, kendi kendine yeten ya da tahsis edildiği amacı gerçekleştirmeye yeterli olan kat, daire, dükkan, depo, büro gibi bir fiziksel hacim bağımsız bölüm vasfını kazanacak ve üzerindeki hak ilişkilerini yansıtan kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilebilecektir¹⁶.

B. Klasik Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Bağımsız Bölüme Dönüştürülmesi

KMK m. 1/I hükmü incelendiğinde bağımsız bölümün tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden oluşacağından söz edilmiştir. Söz konusu düzenlemede yer alan “gibi” ifadesinden de anlaşılacağı üzere bağımsız bölümün cinsine ilişkin yapılan bu sayım sınırlayıcı değildir. Dolayısıyla kendi başına kullanılmaya elverişli her yapı bölümü, bağımsız bölüm niteliğini kazanabilecektir¹⁷. Burada cevaplandırılması gereken soru ise, KMK’da zorunlu olarak ortak yerlerden olduğu belirtilen ünitelerin, başlı başına ve bağımsız olarak kullanmaya elverişli olmaları durumunda, bunların bağımsız bölüm haline dönüştürülmelerinin mümkün olup olamayacağı hususudur.

Klasik kat mülkiyetinde ortak yerlerin nelerden oluştuğu KMK m. 4 hükmünde belirtilmiştir. Buna göre söz konusu düzenlemenin birinci fıkrası ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceğini hüküm altına almıştır. Burada

¹⁶ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 160. Belirttiğimiz vasfı taşımayan yerler ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olsa dahi bağımsız bölüm niteliğinde değildir. Örneğin, bir mağaza işletmesi için onun deposu, ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir hacim de oluştursa, kural olarak bağımsız bölüm niteliği taşımaz. Aynı şekilde, bir konuttaki odalar, bağımsız olarak iş yeri veya büro olarak kullanılmakta olsa dahi, tek bir bağımsız bölüm oluşturan daireden ayrı bir kat mülkiyeti objesinin varlığından söz edilemeyecektir. Bkz. **AYBAY/SANAL**, s. 11; **GÖKNAR** Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1996, s. 68, 69. Buna karşılık, başlı başına kullanıma konu olan ve kendisine arsa payı ayrılmış bir iş hanında bulunan tek bir oda dahi kat mülkiyetine konu olabilir. Bkz. **TEKİNAY**, s. 15; **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s. 109. Yargıtay’a göre de, bir binanın mesken olarak bölümlere ayrılabilmesi için, her bölümün diğerinden bağımsız olması ve mutfak, tuvalet gibi zaruri kısımları ihtiva etmesi ve mahremiyeti ihlal edilmiş nitelikte bulunmaması gerektiği ifade edilmiştir. Bkz. YHGK., 8.2.1969, 967/6-809 (**GÖKNAR**, s. 69). Şunu da ifade edelim ki, kat mülkiyetine konu bir yapının bağımsız bölüm olup olmadığı kat mülkiyeti kütüğünden kolaylıkla anlaşılabilir. Bunun yanında uygulamada bir takım tereddütlerin yaşanmasına yol açabilecek bağımsız bölümlerin tayini, maliklerin açık arzu ve taleplerine bağlı olmakla birlikte, KMK m. 12 hükmünde ifade edilen proje ve yapı kullanma izin belgesinde yer alan liste ve ekleri de yapıdaki yerlerin bağımsız bölüm ya da ortak yer niteliğinde olup olmadığının tespitinde önemli bir işleve sahiptir. Ayrıca bkz. **ARPACI**, s. 20.

¹⁷ **ARPACI**, s. 20; **GERMEÇ**, s. 39; **GÖKNAR**, s. 36.

kastedilen sözleşme ise, KMK m. 10 ve 13 hükümleri çerçevesinde kat mülkiyeti kurulurken tapu memuru tarafından düzenlenen “resmi sözleşme”dir (KMK m. 2/e)¹⁸. İşte böyle bir sözleşme ile kat maliklerinin, yetkili mercilerce onanmış plan ve projede de açıkça gösterilmiş olma koşulu ile başlı başına kullanılmaya elverişli olan kat, daire, depo veya işyeri gibi bağımsız bölümleri dahi ortak yer olarak kararlaştırmaları mümkündür¹⁹. KMK m. 4 hükmünün birinci fıkrası bu şekilde sözleşme ile ortak yerlerin belirlenmesine olanak tanımakla birlikte ikinci fıkrasında “Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır” diyerek (a), (b) ve (c) bentlerinde bu nitelikte ortak yer ve şeyler sayılmıştır. Burada tartışmalı olan hu-

¹⁸ Birden fazla kat irtifakı sahibinin söz konusu olduğu hallerde kat mülkiyetine geçişte ya da yine birden fazla kat malikinin söz konusu olduğu hallerde doğrudan doğruya kat mülkiyetinin tesisinde KMK m. 10 ve 13 anlamında tapu memurunca hazırlanan resmi belgelerin taraflarca imzalanması “sözleşme” mahiyetindedir (Bkz. REİSOĞLU Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1976, s. 26; AYBAY/SANAL, s. 18; ARPACI, s. 21, dn. 15; GERMEÇ, s. 66). Öte yandan, bir taşınmaza tek başına malik olan ve sahip olduğu bu taşınmazda kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler inşa eden bir kimsenin de kat mülkiyetinin tesisi bakımından tapuda “resmi sözleşme”yi imza etmesi gerekmektedir. Ancak, her ne kadar KMK m. 10. ve 13. hükümlerinde sözleşmeden söz edilmekte ise de tek kişi gayrimenkul malikinin kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi ya da doğrudan kat mülkiyetinin tesisi sırasında tapuda yapmış olduğu bu işlemin “sözleşme” olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Ayrıntılı bilgi için bkz. ARPACI, s. 21, dn. 15. Ayrıca krş. AYBAY/SANAL, s. 18. Tek kişi mülkiyetindeki bir taşınmazda kat irtifakı tesisine ilişkin hukuki nitelendirme için ayrıca bkz. ÖZMEN, Kat İrtifakı, s. 112, 113.

¹⁹ GERMEÇ, s. 97. Hemen belirtelim, bağımsız bölüm niteliğinde olan yerlerin tespiti ve bu bölümlere ilişkin numaralandırma işlemi KMK m. 12/a bendinde düzenlenen mimari projede yer alan hususlardır ve kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin tesisinde tapuda KMK m. 10 ve 13 hükümleri çerçevesinde tüm kat maliklerince yapılan resmi sözleşmenin bu projeye aykırı olması düşünülemez. Diğer bir anlatımla, bir yapı, projede bağımsız bölüm olarak gösterildiği sürece, kat mülkiyetine geçiş sırasında yapılan resmi sözleşmede kat maliklerinin tümünün imzası bulunsa dahi böyle bir yer, ortak yer haline dönüştürülemez. Bu şekilde bağımsız bölüm vasfına haiz yerin kat maliklerinin tümünün imzası ile tapuda yapılacak resmi sözleşme çerçevesinde ortak yer (ya da eklenti) haline dönüştürülmesi, bu konuda KMK m. 12/a hükmünce değişiklik projesinin de tapuya ibraz edilmesi halinde mümkündür. Diğer taraftan, tapuda kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölüm olarak tescil edilmiş kat, daire, depo, işyeri, oyun salonu, kooperatif lojmanı gibi yerlerin ortak yer haline dönüştürülmesi ya da bağımsız bölümlere eklenti olarak bağlanabilmesi de mümkündür. Ancak bunun için yine kat maliklerinin tümünün kararı ve buna ilişkin değişiklik projesinin tapuya ibrazı gerekmektedir (Örneğin TKGM’nün bu yönde Çankaya 1. Bölge Tapu Sicil Muhafızlığına yazdığı 2.11.1972 tarih ve 4-1-10-10/8593 sayılı yazısı için bkz. GÖKNAR, s. 40). Bu şekilde bağımsız mülkiyete konu olabilen bir yerin sonradan ortak yer haline getirilmesi durumunda ise tipik bir eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi meydana gelecek ve TST m. 26 hükmüne göre ortaklaşa kullanılmaya ayrılmış bu yerlere ilişkin tapu sicilindeki malik sütununa faydalanan diğer taşınmaz malların ada ve parsel ya da bağımsız bölüm numaraları yazılacaktır. Bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 179.

sus, KMK m. 4 hükmünün ikinci fıkrasında sayılan bazı ortak yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülüp dönüştürülemeyeceğidir.

Hemen saf dışı bırakmak gerekirse, bağımsız bölüm içinde ya da dışında yer alan ve ortaklaşa kullanma, korunma ve yararlanma için zorunlu olan yer ve şeylerin ortak yer vasfının değiştirilmesi mümkün değildir²⁰. Örneğin, yapıya ait temeller, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar, anayapıya ait çatı, giriş kapıları, kalorifer, kanalizasyon, su, elektrik tesisleri gibi yer ve şeyler yapısal özellikleri ve nitelikleri gereği her halde ortak yerlerden sayıldıklarından, kat maliklerinin oybirliği ile alacaklar bir kararla dahi bu gibi yerleri bağımsız bölüme dönüştürmeleri nitelikleri gereği mümkün değildir. Buna karşılık, söz konusu düzenlemede her halde ortak yerlerden olduğu ifade edilen ancak aynı zamanda başlı başına kullanılmaya elverişli olma özelliği de bulunan kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülüp dönüştürülemeyeceği konusunda KMK'da bir açıklık yoktur. Öğretide bir görüşe göre zorunlu olarak ortak yer sayılan bu gibi yerler bağımsız bölüme dönüştürülemez²¹. Zira, KMK m. 4/I-a bendinde kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerler, ortak yer olarak sayılmış ve hükmün ilk cümlesinde ise "Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır" ifadesine yer verilmiştir. Söz konusu ifadedeye dayanan bu görüş taraftarlarınca, ortak yerlere ilişkin olan bu hüküm emredici hukuk kuralı niteliğinde olduğundan, ortak yer vasfına haiz bu gibi yerler başlı başına kullanılmaya elverişli bulunsada dahi bunların sözleşme ile bağımsız bölüm olarak kabul edilmesi mümkün değildir²².

Bizim de katıldığımız diğer bir görüş ise KMK m. 4/I hükmünde yer alan "herhalde ortak yer sayılır" ifadesinin başlı başına kullanıma elverişli ve bağımsız bölüm olabilecek niteliğe sahip kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerler bakımından geçerli olmadığını ve bu gibi yerlerin sözleşme

²⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28; GERMEÇ, s. 97, 98.

²¹ GÖKNAR, s. 45; GERMEÇ, s. 98; ARPACI, s. 21; GÜRİSOY Kemal T./EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s. 475; ERTAŞ, s. 417, N. 1978.

²² GÖKNAR, s. 45; GERMEÇ, s. 98; ARPACI, s. 21 (Yazar bu gibi yerlerin bağımsız bölüm olarak kullanılmaya elverişli olsalar da hiçbir zaman bağımsız bölüm sayılmayacaklarını ifade etmektedir. Ancak, sonraki cümlesinde ise bu gibi yerlere "sözleşme" ile bağımsız bölüm niteliğinin verilemeyeceğini belirtmektedir. Dolayısıyla yazarın söz konusu ifadelerinden, bu gibi yerlerin hiçbir şekilde mi yoksa sadece sözleşme ile mi bağımsız bölüm haline getirilemeyeceği hususundaki görüşü tam olarak anlaşılammaktadır.)

ile bağımsız bölüm sayılabileceğini kabul etmektedir²³. Gerçekten, ileri sürülen görüşler bakımından hareket noktası olarak kabul edilen ve kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi ortak yerleri de kapsayan KMK m. 4/I hükmündeki “bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır” şeklindeki ifadenin işlevinin farklı olduğu kanaatindeyiz. Zira bu konuda getirilen hüküm, sayılan yerlerde nitelik değişikliğinin kesinlikle mümkün olmadığı şeklindeki yorumdan daha çok, ortak yer olup olmadığı hususunda çıkan uyuşmazlıklarda bunların ortak yer sayılacağına ilişkin yasal bir karine ortaya koyduğu şeklinde yorumlanmalıdır²⁴.

Ancak, şunu da belirtelim, dikkat edilirse her iki görüş de belirttiğimiz nitelikteki ortak yerlerin, KMK m. 10 ve 13 hükümleri çerçevesinde kat mülkiyeti kurulurken tapu memuru tarafından düzenlenen “resmi sözleşme” ile bağımsız bölüm haline dönüştürülüp dönüştürülemeyeceği konusundaki saptamalara dayanmaktadır. Buna karşılık kat mülkiyetinin tesisinden ve bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğüne tescilinden sonra, belirttiğimiz nitelikteki ortak yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesine ilişkin herhangi bir görüş ileri sürülmemiştir. Ancak görüşümüzce ister kat mülkiyetinin tesisi sırasında KMK m. 10 ve 13 hükümleri çerçevesinde tapuda yapılan resmi sözleşme ile isterse kat mülkiyetinin kurulmasından sonra ortak yer olarak gösterilen kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatindeyiz. Bu çerçevede meseleyi, kat mülkiyetinin sözleşme ile tesis edilmesi sırasında ve kat mülkiyetinin kurulması sonrası ortaya çıkabilecek ihtimallere göre ele almak gerekecektir.

Şöyle ki, hukukumuzda kat mülkiyetine geçiş bakımından kat irtifakının daha önceden kurulmuş olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle kat mülkiyetine geçişte kat irtifakının kurulması ihtiyaridir²⁵. Ancak uygulamada kat mülkiyetine konu yapılaşmalarda büyük oranda öncelikle kat irtifakının kurulmuş olduğu da bir gerçektir. Buna göre, şayet yapılmakta olan veya ileride yapılacak bir yapıya ilişkin KMK m. 14 hükmünce hazırlanan belgelere göre kat irtifakı tesis edilmişse, yapıların tamamlanması sonrası

²³ **AYBAY/SANAL**, s. 29, 30; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 492, dn. 28; **VELİDEDEOĞLU Hıfzı V.**, Medeni Hukuk, İstanbul 1969, s. 364, 365; **ARCAK**, s. 150. Aynı yönde ayrıca bkz. Y. 5. HD., 1.12.1973, 18173/17254 (**ARCAK**, s. 156).

²⁴ **AYBAY/SANAL**, s. 30, 31.

²⁵ **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s. 207.

KMK m. 12 hükmünde belirtilen koşulların yerine getirilmesiyle kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilecektir. Kat irtifakının kurulmadığı hallerde ise yapının tamamlanmış olması şartıyla bu kez yine KMK m. 12 hükmündeki koşulların yerine getirilmesiyle doğrudan doğruya kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

Ancak ister kat irtifakı sonrası kat mülkiyetine geçilmiş, isterse doğrudan kat mülkiyeti tesis edilmiş olsun, KMK 12 ve 14. maddelerinde tapuya ibrazı gereken belgeler arasında (bağımsız bölümler, arsa payları ve eklentiler yanında) kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi ortak yerleri de içeren mimari proje yer almaktadır. Bu çerçevede doğrudan doğruya KMK m. 12 hükmüne göre kat mülkiyetine geçişte henüz tapuya ibraz edilmemiş mimari projede ortak yer olarak gösterilmiş bu yerlerin bağımsız bölüm olarak tapuya kaydedilebilmesi için projenin malik ya da paydaşların tümünün rızasına dayalı olarak değiştirilmiş olması gerekli ve yeterlidir. Bunun yanında yeniden düzenlenmesi gereken projede bağımsız bölümlere ve arsa payına ilişkin gerekli değişikliğin de projeye yansıtılmış olması gerekmektedir.

Önce kat irtifakının kurulduğu ve sonrasında kat mülkiyetine geçişin söz konusu olduğu duruma gelince; kat irtifakının tesisi ile KMK m. 14 hükmüne göre tapu idaresine ibraz edilen projede ortak yer olarak gösterilmiş kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerlerin sonradan KMK m. 12 çerçevesinde kat mülkiyetinin tesisi sırasında yine bağımsız bölüme dönüştürülmesinin mümkün olduğu kanaatindeyiz. Zira, kat irtifakının kurulması sırasında ibraz edilen proje malik ya da paydaşların ortak iradesiyle oluştuğuna göre, öğretide bazı yazarlarca²⁶ ileri sürüldüğü gibi kat mülkiyetinin tesisine ilişkin resmi sözleşme ile bu iradenin kesinlikle değişmez olduğunu kabul etmek, aynı haklara özgü dilediği gibi tasarruf edebilme yetkisine Kanunun öngörmediği bir şekilde sınırlama getirme anlamını taşımaktadır. Şu halde, kat irtifakının tesisinde ortak yer olarak projede gösterilen kapıcı daireleri, sığınaklar veya garaj gibi yerler, kat mülkiyetine geçişte KMK m. 10 ve 13 hükümleri çerçevesinde malik ya da tüm paydaşların ortak kararını yansıtan resmi sözleşmenin yapılması sırasında, bu kez bağımsız bölüm haline dönüştürüldüğüne ilişkin değişiklik projesinin tapu idaresine ibraz edilmesiyle bağımsız bölüm niteliği kazanabilecektir. Ancak, bu durumda da kat irtifakının tesisi sırasında ortak yer niteliğindeki bu yerlerin kat irtifakına geçişte bağımsız bölüm haline dönüştürülmesi diğer bağımsız bölümlerin de

²⁶ GÖKNAR, s. 45; GERMEÇ, s. 98; ARPACI, s. 21.

arsa payına etki edeceğinden, değişiklik projesinin bu hususları da içermesi gerekecektir.

Yukarıda da ifade edildiği gibi, söz konusu ortak yerlerin bağımsız bölüm niteliğine dönüştürülmesine ilişkin farklı görüşler, kat mülkiyeti kurulurken KMK m. 10 ve 13 hükümlerince tapu memuru tarafından düzenlenen resmi sözleşme sırasında mümkün olup olmadığı hususuna dayanmaktadır. Buna karşılık, kat mülkiyetinin tesisinden ve bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğüne tescilinden sonra, belirttiğimiz nitelikte ortak yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesine ilişkin herhangi bir görüş belirtilmemiştir. Ancak, bu durumda da malik tarafından ya da tüm paydaşların oybirliği ile aldıkları karar sonrası, gerekli proje değişikliğinin yapılmasıyla garajın, kapıcı dairesinin veya sığınanın arsa payı ayrılmak suretiyle bağımsız bölüm olarak tapuya tescilinin mümkün olduğu görüşüdeyiz²⁷.

C. Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesislerin Bağımsız Bölüme Dönüştürülmesi

Bu başlık altında, klasik kat mülkiyetinde Kanun'da sayılan ortak yerlerin niteliğinin değiştirilip değiştirilemeyeceği meselesine ilişkin yaşanan tartışmaların, toplu yapılarda blok ortak yerleri için de geçerli olup olmadığına değinmek istiyoruz. Acaba, KMK m. 4/I hükmünde sayılan ortak yerlerin, ya da sayılmamakla birlikte yine “zorunlu” kullanım, korunma ve faydalanma açısından tüm bloktaki kat maliklerinin ortak yeri olması gereken yerlerin (KMK m. 4/son) bağımsız bölüm haline dönüştürülmesi mümkün müdür? Toplu yapılar bakımından ortaya koyacağımız sonuçlardan önce bu hususa ilişkin klasik kat mülkiyeti çerçevesinde ileri sürülen görüşlerin daha ayrıntılı ele alınmasında yarar vardır.

Bu konuda Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Kanuni ortak yerler bakımından nitelikleri ve fonksiyonları itibarıyla üçlü bir ayırım getirmiştir. Yazarlara göre “**arsa, temeller, ana duvarlar, çatılar, bağımsız bölümleri**

²⁷ AYBAY/SANAL, s. 29, 30; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28; KARAHASAN M. Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, C.1, İstanbul 2008, s. 75; GERMEÇ, Kat Mülkiyeti, s. 98. Kapıcı dairesinin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesi hakkında bkz. Y. 18. HD., 27.5.1995, 6799/7639 (KARAHACIOĞLU, s. 100, 101). Aynı yönde Y. 5. HD., 23.10.1989, 2902/20831, (KARAHASAN, s. 711). Sığınanın bağımsız bölüme dönüştürülmesi hakkında bkz. Y. 18. HD., 13.6.1995, 6096/7026 (KARAHACIOĞLU, s. 101).

ayırان ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, giriş kapısı, antre ve merdivenler, kanalizasyon tesisatı” binanın mevcudiyeti için zaruri olan şeylerden sayılmış ve bu yerlerin her binada zorunlu olarak ortak yer niteliğinde olduğu belirtilmiştir²⁸. İkinci grupta yer alan **“kalorifer daireleri ve kalorifer tesisatı, çöp kanalları, su, havagazı, elektirik tesisatının ana hatları, sıcak ve soğuk hava tesisatı, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, bacalar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri”** ise mevcudiyetleri halinde nitelikleri gereği binanın bütününe hizmet eden şeyler olarak belirtilmiş ve bunların var olması halinde ortak yerlerden olduklarının kabul edilmesi gerektiği, ancak aksinin de taraflarca kararlaştırılabileceği ifade edilmiştir. Yazarlar buna örnek olarak da, iki katlı bir binada asansör veya yangın merdivenin sadece ikinci kata hizmet etmesi ve bu sebeple ikinci katın eklentisi olmasının taraflarca kararlaştırılabilmesini vermişlerdir²⁹. Bu görüşe göre üçüncü grupta yer alan **“umumi tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, umumi çamaşırılık veya çamaşır kurutma yerleri, umumi kömürlük veya müşterek garajlar, depolar, telefon, radyo ve televizyon için müşterek şebeke ve anteni, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus ve bağımsız bölümler dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kuyular, sarnıçlar, binanın umumi su depoları, sığınaklar, umumi dam terasları”** ise tahsis edildikleri hizmet nedeniyle binanın bütününe faydalı şeylerden sayılmış ve bunların ortak yer sayılıp sayılmayacağı ancak kat maliklerinin arzularına göre tayin edilebileceği, dolayısıyla bunların ortak yer, eklenti veya bağımsız bölüm olarak kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Bu çerçevede yazarlara göre bu yerler bütün kat maliklerinin yararlanmasına tahsis edilmişse ortak yer; bir kat mülkiyetine tahsis edilmişse eklenti; başlı başına kullanılacak ise bağımsız bölüm niteliğindedir³⁰.

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir gibi ortak yerlere ilişkin yukarıdaki şekilde bir gruplamaya gitmeyen, ancak benzer düşüncede olan Aybay/Sanal ise, Kanunda nitelikleri gereği ortak yerlerden sayılan yer ve şeylere ilişkin KMK m. 4/I hükmünde yer alan “her halde ortak yer sayılmaları” ifadesinin “tersi kararlaştırılamaz” anlamına gelmediğini ileri sürmüştür³¹. Yazara göre, kullanılan “herhalde” sözcüğü, sayılan yer ve şeylerin ortak yer olup olma-

²⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

²⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

³⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

³¹ AYBAY/SANAL, s. 29, 30.

dığı hususunda bir uyuşmazlık çıkması halinde, bunların ortak yer olduklarına ilişkin yasal bir karine ortaya koymaktadır; ancak bu karineye rağmen, hükümde sayılanların bazıları için tarafların aksine sözleşme yaparak, bunları ortak yer kapsamı dışında bırakmaları mümkündür³².

Buna karşılık öğretide hakim görüş³³ KMK m. 4/I hükmünde sayılan yerlerin ortaklaşa yararlanma için zorunlu bulunması nedeniyle kat maliklerinin bu yerleri ortak yer olarak ayırma yükümlülüğü altında oldukları belirtilmiş, ayrıca, bu düzenlemede belirtilmeyen yerler bakımından ise ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma açısından zaruri (KMK m. 4/son) olduklarının tespiti halinde bunların da zorunlu olarak ortak yer sayılacağı ifade edilmiştir. Dolayısıyla bu görüşe göre gerek KMK m. 4/I hükmünde sayılan yerler, gerekse KMK m. 4/son kapsamındaki yerler başka tür tahsise konu edilemeyeceğinden, bu yerlerde kat maliklerinin ortak yer dışında bağımsız bölüm ya da eklenti olarak tahsis iradeleri sınırlandırılmıştır³⁴.

Görüldüğü üzere, öğretide ortaya çıkan temel görüş farklılığı KMK m. 4/I hükmünde belirtilen ve “her halde ortak yer” sayılacağı ifade edilen bir takım yerlerin bağımsız bölüm (ya da eklenti) niteliğini kazanıp kazanmayacağı konusunda yaşanmaktadır. Aslında, klasik kat mülkiyeti bakımından ifade edilen ve söz konusu görüşler çerçevesinde şekillenen tartışmanın, bugün için toplu yapı bünyesinde yer alan Kanuni ortak yerler bakımından da geçerli olduğu söylenebilir. Zira, KMK m. 4/I hükmünde sayılan yerler, acaba toplu yapı bünyesinde yer alan blok yapıların zorunlu ortak yeri niteliğinde midir? Ya da, söz konusu düzenlemede sayılmamasına rağmen, blokta yer alan ve ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma açısından zaruri (KMK m. 4/son) olan yerlerin niteliğinin değiştirilmesi mümkün müdür? Bu soruların cevabına geçmeden önce, şu hususu bir kez daha hatırlatmakta yarar görüyoruz. Konuya ilişkin öğretide ileri sürülen görüşler, KMK m. 4 hükmünde öngörülen ortak yerlerin, tek parsel tek anayapıdan oluşan klasik kat mülkiyeti bakımından niteliğinin değiştirilip değiştirilemeyeceğine ilişkindir. Biz ise, toplu yapı bünyesindeki blokların Kanun gereği sahip olduğu ortak yerleri az yukarıda blok yapının oturduğu zemin kapsamında

³² AYBAY/SANAL, s. 30.

³³ ÖZMEN Saba, Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri, TBBD, 1990/I, s. 75-78; ARPACI, s. 33-37; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 162, 163; KARAHASAN, s. 71; GÖKNAR, s. 45; ARCAK, s. 148, 149; GERMEÇ, s. 97; KARAHACIOĞLU, s. 82.

³⁴ ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 75; GERMEÇ, s. 97.

olma ile sınırlandırmıştık. Dolayısıyla, aşağıdaki açıklamalarımızı da, KMK m. 4 hükmünde sayılan ve Kanun gereği blok yapı bünyesinde yer alan ortak yerler bakımından ele alacağız.

Az önce değindiğimiz tartışmaların hareket noktası KMK m. 4 hükmü olmakla birlikte, zorunlu ortak yerlerden olduğu ifade edilen yerlerin hangi zaman diliminde aksinin kararlaştırıp kararlaştırmayacağı hususuna yine hiç değinilmemiştir. Acaba, zorunlu ortak yer sayıldığı için aksinin kararlaştırılmasının mümkün olmadığı belirtilen yerlerin, kat irtifakının kurulması aşamasında mı, yoksa kat mülkiyetine geçiş sırasında mı aksi kararlaştırılmayacaktır? Yoksa, bir kez kat mülkiyeti kurulmuşsa, sonradan bu gibi yerlerin artık bağımsız bölüm ya da eklenti haline getirilmesinin mümkün olmadığı mı ifade edilmek istenmiştir? Öyle sanıyoruz ki, KMK m. 4/I hükmünde belirtilen bazı yerlerin zorunlu ortak yerlerden sayılıp sayılmayacağına ilişkin yapılacak ayırım yanında, kat mülkiyeti tesisi ve sonrasına ilişkin zaman diliminin de ele alınması, bu konudaki farklı düşüncelerin giderilmesinde oldukça önem taşımaktadır. Zira söz konusu bazı ortak yerlerin her ne kadar Kanun'da "her halde" ortak yerlerden sayılacağı ifade edilmişse de, bu yerlere ortak yer niteliğini veren ve KMK m. 4/I kapsamına sokan yine kat maliklerinin ortak iradesidir. Acaba böyle bir irade, daha kat irtifakı kurulurken, kapıcı daireleri, sığınaklar, garaj, depo, teras, çamaşır kurutma ya da asma yeri gibi blok kapsamındaki yerleri, KMK m. 14 hükmüne göre ibrazı gereken belgelerden olan mimari proje ya da vaziyet planında ortak yer olarak göstermesine rağmen, kat mülkiyetine geçişte bu yerlerin niteliğini değiştiren yeni bir irade ortaya koyulamayacak mıdır? Aynı şekilde, kat mülkiyetine geçişte KMK m. 12 hükmüne göre ibrazı gereken belgelerde söz konusu yerler ortak yer olarak gösterilmekle birlikte, sonradan imar hukuku kuralları çerçevesinde gerekli şartlar yerine getirilerek, kat maliklerinin tümünün iradesine uygun bir biçimde aksinin kararlaştırması mümkün görülmeyecek midir?

Dikkat edilirse yaptığımız açıklamalarda daima "bazı ortak yerler" kavramını kullandık. Dolayısıyla, toplu yapıda blok yapı bünyesindeki KMK m. 4/I hükmünde sayılanlardan bazıları, ortaklaşa kullanma, korunma ve yararlanma için zorunlu olduklarından, hüküm altına alınmamış olmasaydı dahi ortak yer olma nitelikleri kesinlikle değişmeyecekti³⁵. Örneğin, blok yapıya

³⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28; ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 76; ARPACI, s. 34; GERMEÇ, s. 97, 98.

ait temeller, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar, anayapıya ait çatı, giriş kapıları, kalorifer, kanalizasyon, su, elektrik tesisleri gibi yer ve şeyler yapısal özellikleri ve nitelikleri gereği her halde blok ortak yeri sayılacaklardır. Dolayısıyla blok ya da parsel kat maliklerinin bu gibi yerleri, oybirliği ile alacakları bir kararla dahi bağımsız bölüm haline dönüştürmeleri (veya bağımsız bölüme eklenti olarak özgülemeleri ya da toplu yapı ortak yer haline getirmeleri) nitelikleri gereği mümkün değildir.

Buna karşılık, söz konusu düzenlemede her halde ortak yerlerden olduğu ifade edilen ancak aynı zamanda niteliği gereği başlı başına kullanılmaya elverişli olma özelliği de bulunan kapıcı daireleri, sığınaklar, garaj, depo, teras, çamaşır kurutma ya da asma yerleri gibi yerler KMK m. 4/I hükmünde sayılan yerlerden olmakla, zorunlu ortak yer haline getirildiği ve bu gibi yerlere ilişkin kat maliklerinin tahsis iradelerinin kesin bir şekilde sınırlandırılmış olduğu fikrine de katılmak mümkün değildir.

Gerçekten klasik kat mülkiyetine ilişkin açıklamalarımızda ifade ettiğimiz gibi toplu yapılarda da, kat mülkiyeti kütüğündeki gerekli tescil ya da yazımların temelini, tüm paydaşların imzalarını içeren, bu nedenle de ortak iradeyi yansıtan KMK m. 12 (ve kat irtifakında KMK m. 14) hükmü uyarınca tapuya ibrazı gereken belgeler teşkil etmektedir. Dolayısıyla, kural olarak blok yapı bünyesindeki bir yerin bağımsız bölüm, eklenti ya da ortak yer olup olmadığı hususunda çıkacak uyuşmazlıklarda onaylı mimari proje ve yönetim planı esas alınacaktır³⁶. İşte bu belgelerde şayet bir yer ortak yer olarak gösterilmişse, KMK m. 4/I hükmünde sayılsın sayılmasın, ya da KMK m. 4/son hükmüne göre ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma açısından zaruri olsun olmasın o yerin blok ortak yeri niteliğinde olduğu konusunda herhangi bir tereddüde yer yoktur. Nitekim söz konusu belgelerde ortak yer olarak gösterilen bir yerin tapuda yapılan resmi sözleşme sırasında her nasılsa bağımsız bölüm olarak tescil ya da eklenti olarak tahsis edilmiş olması ihtimalinde, mimari proje ve yönetim planına aykırı böyle bir işlem hükümsüz sayılacaktır³⁷.

Ancak diğer taraftan, kat irtifakı kurulurken söz konusu belgelerde blok ortak yeri olarak gösterilmiş KMK m. 4/I hükmünde sayılan bazı yerlerin kat

³⁶ HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 162; KARAHASAN, s. 71.

³⁷ Bkz. YHGK., 28.1.1976, 1974-5-758/127 (YKD., 1976, s. 792). Ayrıca bkz. TEKİNAY, s. 22, 23, dn. 27.

mülkiyetine geçiş sırasında, paydaşların rızası bulunsa ve imar hukuku hükümleri çerçevesinde gerekli plan ve proje değişiklikleri yapılsa dahi niteliğinin kesinlikle değiştirilemeyeceğini ileri sürmek, o yerleri ortak yer yapan kat maliklerinin iradelerinin yok sayılması anlamına gelecektir. Aynı şekilde, kat mülkiyeti tesis edilirken bir kez blok ortak yeri olarak gösterilmiş yerlerin, sonradan parsel kat malikleri kurulu kararı ile ve imar hukuku hükümleri çerçevesinde yapılan değişikliklerle dahi niteliklerinin değiştirilemeyeceği ileri sürülemez. Örneğin, kat irtifakının tesisinde blokların her birinde sığınak ya da kapıcı dairesi olarak gösterilen birden fazla yerin, sonradan kat mülkiyetine geçiş sırasında, fazla olduğu düşünülerek tüm parsel kat maliklerinin iradesi ve gerekli proje değişikliği ile bağımsız bölüm haline getirilmesi ya da kat mülkiyetinin tesisinde blok kömürlüğü olarak gösterilen bir yerin, doğalgaz sistemine geçiş ve her bağımsız bölümün kendine ait ısınma sistemine sahip olması sonrasında, yine tüm parsel kat maliklerinin onayı ve gerekli proje değişikliği ile bağımsız bölüm haline getirilmesi niçin mümkün görülmesin? Dikkat edilirse, ifade etmiş olduğumuz ortak yerlerin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesinde, sadece o blok kat maliklerinin rızası yerine tüm parsel kat maliklerinin oybirliğine işaret ettik. Zira, söz konusu yerlerin bağımsız bölüme dönüştürülmesi ile bu yere de arsa payının verilmesi gerekecek, bu ise sadece o blok kat maliklerinin değil, tüm parselde yer alan bağımsız bölümlerin arsa payına etki edeceğinden oybirliği zorunludur (KMK m. 44).

Ancak, tekrar belirtmek gerekirse, kat maliklerinin, niteliği elverişli olsa dahi her türlü blok ortak yerinin niteliğini değiştirebilme yönündeki iradelerinin de sınırsız olduğu düşünülmemelidir. Zira taraflarca başka türlü tahsis etme iradesi bulunsa dahi, bu konudaki asıl sınırı, “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri yerler ve şeyler”in zorunlu ortak yerlerden sayılacağını ifade eden KMK m. 4/son hükmü belirlemektedir. Kanaatimizce de blok ortak yerlerinin niteliğinin değiştirilip değiştirilemeyeceği meselesindeki asıl çözüm, (bir yönüyle yerinde bir yönüyle eksik de olsa) KMK m. 4/son hükmünde yer almaktadır. Hatta, blok yapılar bakımından da geçerli olan KMK m. 4/I. fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde kazüistik metotla ortak yerlere ilişkin yapılan sayım, özellikle bazı yerler bakımından çözümsüzlüğü de beraberinde getirmektedir.

KMK m. 4/son hükmü *yerindedir*, zira ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri yerler ve şeyler her halde ortak yerdir, aksi kararlaştırı-

lamaz. Örneğin, öğretide savunulan görüşün³⁸ aksine, blok yapı bünyesindeki asansörün, merdivenlerin, bacaların, yağmur oluklarının ya da bu gibi yerlerin bağımsız bölüm ya da eklenti niteliği kazanmaları kesinlikle mümkün değildir. Ancak bu, söz konusu görüşü kabul etmeyen yazarlarca ileri sürüldüğü gibi³⁹ bu nitelikteki yerlerin KMK m. 4/I hükmünde açıkça ortak yerlerden sayıldığı için değil, KMK m. 4/son uyarınca ortak kullanım, yararlanma veya faydalanmaya tahsis edilmiş ve/veya tahsis edilmesi zorunlu yerlerden olduğu içindir.

Diğer taraftan KMK m. 4/son hükmü yerinde bir hüküm olmakla birlikte bazı yönlerden *eksiktir*; zira bazı blok yapıdaki ortak yerler niteliği itibarıyla bağımsız bölüm (ya da eklenti) olma özelliğini taşımasına ve ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olmamasına rağmen yine de kat maliklerinin mimari proje ve yönetim planı değişikliği ile aksini kararlaştırmalarını engelleyen bir başka düzenleme hükmü bulunabilir. Örneğin, İmar Kanunu m. 37 hükmünce çıkarılan Otopark Yönetmeliği⁴⁰ kat mülkiyetine konu belli nitelikteki yapılaşmalarda, parseldeki bir alanın ya da blok yapı bünyesindeki yerin otopark alanı olarak ayrılması zorunluluğu getirilmekte, yine İmar Kanunu m. 36 ve 44 hükümlerince hazırlanan Sığınaklarla İlgili Yönetmelikle⁴¹ de belli inşaat alanı ve bağımsız bölümden oluşan yapılaşmalarda bazı özellikleri taşıyan sığınak yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Şu halde, söz konusu düzenlemeler kapsamında yer almakla, zorunlu ortak yer haline gelen blok yapı bünyesindeki otopark ya da sığınakın kat maliklerinin rızası bulunsa dahi niteliklerinin değiştirilmesi hukuken mümkün değildir. Sonuç olarak KMK m. 4/son bağlamında toplu yapılara özgü olarak blok ortak yerlerinin, blok yapının oturduğu zeminde yer alan ve fakat bağımsız bölümler ve eklentiler dışında kalan, nitelikleri gereği de ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan yer ve şeylerden oluştuğu ifade edilebilir. Dolayısıyla toplu yapıda bloklarda mevcut bu nitelikteki bir yerin bağımsız bölüm haline dönüştürülmesi mümkün değildir; ancak bu kapsam dışındaki yerlerden başlı başına kullanıma elverişli olanlarının, arsa payı verilmek ve parsel kat maliklerinin oybirliği ile karar alınmak suretiyle bağımsız bölüme dönüştürülmeleri mümkündür.

³⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

³⁹ ARPACI, s. 34, 35; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 162; KARAHASAN, s. 71; GÖKNAR, s. 45; GERMEÇ, s. 97; KARAHACIOĞLU, s. 82.

⁴⁰ RG., 01.07.1993, S. 21624.

⁴¹ RG., 25.08.1988, S. 19910.

IV. Ortak Yer ve Tesislerin Eklenti Haline Getirilmesi

A. Kat Mülkiyetinde Eklenti Kavramı

KMK m. 2/a hükmüne göre bir bağımsız bölüm dışında olup da doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmiş olan yerlere “eklenti” denir. Söz konusu düzenlemede yapılan tanım yanında KMK m. 6/I hükmü nelerin eklenti sayılabileceğine ilişkin örnekler vermiş ve kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları yahut tuvalet gibi yerlerin yine bağımsız bölüm dışında olmak ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilmek suretiyle eklenti niteliğini kazanacağı ifade edilmiştir. KMK m. 6/I hükmünün devam eden cümlesinde ise eklentilerin ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası⁴² sayılacağı ve bunun doğal sonucu olarak da bağımsız bölüm malikinin eklentilerin de tek başına maliki olacağı belirtilmiştir. Böylece eklentiler, bağımsız bölüm dışında da kat malikine tıpkı bağımsız bölümdeki gibi malik hak ve yetkilerine sahip olma imkanı vermektedir. Yine KMK m. 6/IV. hükmü bağımsız bölümlerin başkasına devredilmesi, kayıtlanması ve kiralanması durumunda eklentilerin de devredilmiş, kayıtlanmış ve kiraya verilmiş sayılacağını düzenleme konusu yapmıştır.

KMK m. 6/I hükmünün açık düzenlemesiyle bir yerin eklenti olarak nitelendirilebilmesi için her şeyden önce onun “bağımsız bölüm dışında” bulunması gerekmektedir. Bu nedenle bloklardaki bağımsız bölümler ya da

⁴² Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüme öngülenen ve bütünleyici parça sayılacağı ifade edilen eklentilerin TMK m. 684 hükmünde düzenlenen bütünleyici parça hükmünde olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bağımsız bölümle eklenti arasında bütünleyici parça ilişkisine ait koşulların hiçbirinin bulunmaması nedeniyle KMK m. 6/I hükmünde eklentinin bütünleyici parça sayılmasının tamamen yanlış olduğu ve bağımsız bölüme bağlanan eklenti üzerindeki hakkın eşyaya bağlı bir mülkiyet hakkından ibaret olduğu ileri sürülmüştür. Bu nedenle bu görüş taraftarlarınca TMK m. 684 hükmünde aranan asıl şeyle bütünleyici parça arasında maddi bir bağlantının bulunmasına ilişkin şartlar karşısında, özellikle kömürlük depo gibi bağımsız bölümle maddi bağlantısı bulunmayan yerlerin eşya hukukuna özgü teknik anlamıyla bütünleyici parça sayılması mümkün değildir. Bkz. **TEKİNAY**, s. 16; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 494; **KARAHASAN**, s. 62; **ERTAŞ**, s. 416, N. 1976. Diğer bir görüşe göre ise KMK m. 6/I hükmünün eklentilerin “bütünleyici parça” olduklarını değil, “bütünleyici parça sayılacaklarını” ifade ettiğinden, eklentiler açısından sıkı maddi bağlılık şartını aramaya gerek yoktur. Dolayısıyla asıl şey ile bütünleyici parça arasındaki bağlılık, aslında KMK m. 6/I hükmündeki eklentilerin bağımsız bölüme tahsis edilmesiyle oluşmakta ve eklentilerin bağımsız bölümün hukuki akıbetine tabi olması nedeniyle de “bütünleyici parça sayılma” durumu ortaya çıkmaktadır. Bkz. **AYBAY/SANAL**, s. 39; **ARPACI**, s. 24-26; **ESMER Galip**, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998, s. 236.

münferit bağımsız bölümler⁴³ içinde o bölümü tamamlayan ve eklentiye benzer yerler müstemilat olarak kabul edilmektedir⁴⁴. Buna karşılık, gerek klasik kat mülkiyetinde anayapıdaki gerekse toplu yapılarda blok yapıdaki bağımsız bölümün eklentisi, bloğun oturduğu zemin içinde yer alabileceği gibi (örneğin, bodrum katındaki kömürlükler) parsel kapsamında kalmak koşulu ile bunun dışında (örneğin, parseldeki garaj ya da kömürlükler) bulunması da mümkündür⁴⁵. Şayet eklenti, parsel içinde ancak blok yapının veya münferit bağımsız bölümün oturduğu zeminin dışında yer almakta ise, bunun vaziyet plan ve projesinde ya da kadastro planında, kadastro planı henüz yapılmamışsa tapu haritasında gösterilmesi gerekmektedir (KMK m. 6/II). Buna karşılık blok içinde yer alan eklentilerin sadece mimari projede gösterilmesi ve özgülendiği bağımsız bölümün beyanlar hanesine yazılması yeterlidir⁴⁶. Dolayısıyla bunların ayrıca vaziyet planında ya da kadastro planında veya tapu haritasında yer alması gerekmez.

⁴³ Toplu yapılarda, parselde birer katlı birbirine bitişik ya da ayrı olarak inşa edilmiş müstakil evler veya tasdikli inşaat projesine göre yapılmış birer katlı sanayi çarşısı, pasaj, motel gibi başlı başına kullanmaya elverişli bölümlerden her biri için, “münferit bağımsız bölüm” terimi kullanılmaktadır. Kavram için bkz. **ÖZMEN**, Kat İrtifakı, s. 32,33; **ŞENGÜL**, s. 33.

⁴⁴ **ÖZMEN E. Saba**, Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği, Adalet Dergisi, Yıl: 81, Temmuz-Ağustos1990, S. 4, s. 31; **ARCAK**, s. 181; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 161. Örneğin, su deposu, kömürlük, odunluk gibi yerler bağımsız bölümün içinde yer almakta ise bunlar eklenti sayılamayacaktır. Bkz. **ARPACI**, s. 27. Aynı şekilde, başka yerden girişi olmayan ve sadece bir bağımsız bölümün içinden girilebilen bodrum katı veya bir dükkanın arkasındaki depo ya da bir mağazanın asma katı da o bağımsız bölümün müstemilatından sayılacağından eklenti niteliğinde değildir. Bkz. **GÖKNAR**, s. 54.

⁴⁵ **TEKİNAY**, s. 15. Bir bağımsız bölümün kendisine tahsis edilmiş birden fazla eklentisi bulunabilir. Örneğin bir bağımsız bölüme hem garaj hem kömürlük eklenti olarak bağlanabilir. Ancak, bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilemeyeceği meselesi tartışmalıdır. Bir görüşe göre her ne kadar KMK m. 6/I hükmünde eklentilerin sadece bir bağımsız bölüme bağlanabileceği belirtilmişse de kömürlük, garaj, su deposu gibi yerlerin birkaç bağımsız bölüme tahsis edilmesinde herhangi bir sakınca görülmemelidir. Bkz. **AYBAY/SANAL**, s. 40; **GÖKNAR**, s. 55; **ODYAKMAZ**, s. 133. Eklentiye ilişkin KMK m. 6/I hükmünde yer alan “bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan...” şeklindeki ifadeden hareket eden bazı yazarlar ise bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsisinin mümkün olmadığı görüşündedir. Bkz. **ARCAK**, s. 185; **ÖZMEN**, Eklentiler, s. 31, 32; **ARPACI**, s. 28; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 161. Görüşlerin değerlendirilmesi hakkında ayrıca bkz. **ŞENGÜL**, s. 209, 210.

⁴⁶ **REİSOĞLU**, s. 39; **ARPACI**, s. 27; **AYBAY/SANAL**, s. 40.

B. Ortak Yer ve Tesislerin Eklentiye Dönüştürülmesi

Uygulamada bir bağımsız bölümün eklentisinin diğerine verildiği ya da hiç eklenti verilmediği şeklindeki uyumsuzluklar yanında, hangi yerlerin eklenti olarak bağımsız bölümlere tahsis edilebileceği biçimindeki uyumsuzluklara sıklıkla rastlanmaktadır. Öncelikle şu hususu ifade edelim ki, KMK 2/a hükmünde tanımı yapılan ve 6/I. fıkrasında ise örnek vererek “kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları yahut tuvalet gibi” yerlerin eklenti olabileceğini ifade eden Kanun koyucu, bu sayılanlar dışındaki yer ve şeylerin de eklenti sayılabileceğini, hükümde yer alan “gibi” sözcüğü ile belirtmiştir. Acaba, KMK m. 6/I hükmünde sayılanlara benzer nitelikteki yerlere de, bir bağımsız bölüme tek başına kullanılmak üzere tahsis edilmeye eklenti niteliğinin verilmesi mümkün müdür? Eklentilerin ve özellikle de depoların KMK m. 6/I hükmünde yer almamakla birlikte, bağımsız bölüm ya da ortak yer haline dönüştürülme yanında, eklenti olarak bağımsız bölümlere tahsis edildiği çokça görülmektedir. Ancak hal böyle olmakla birlikte öğretide KMK m. 6/I hükmünde sayılmayan yerlerin eklenti olarak bağımsız bölüme özgülenmesi hususunda bir görüş birliği de bulunmamaktadır.

Arpacı’ya göre, KMK m. 4 hükmünde mutlaka ortak yerlerden sayıldığı belirtilen yerler yanında, bu sayılanlar dışında kalmakla birlikte KMK m. 4/son fıkrada ortak yerlerden olduğu belirtilen ve ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yer ve şeylerin de eklenti niteliği kazanmaları mümkün değildir⁴⁷. Yazara göre, şayet kat mülkiyetine tabi taşınmaz üzerinde bütün kat maliklerinin faydalanabilecekleri “bahçe, çiçeklik, oyun yeri, otomobil park yeri” gibi yerler ayrıca yoksa, bu gibi yerlerin eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi KMK m. 4/son hükmüne aykırılık teşkil etmektedir; buna karşılık bu gibi yerler birden fazla ise bunların eklenti olarak bağımsız bölümlere tahsisi mümkündür⁴⁸. KMK m. 4 hükmünde belirtilen ve zorunlu olarak ortak yer sayılan yerlerin eklenti niteliği taşıyamayacağını ileri süren Özmen ise, bu kapsamda olmayan ancak KMK m. 6/I hükmünde de ifade edilmeyen yerlerin eklenti niteliğini kazanabilmesi bakımından Arpacı’dan farklı düşünmektedir⁴⁹. Özmen, bu konu-

⁴⁷ ARPACI, s. 29.

⁴⁸ ARPACI, s. 29, 30.

⁴⁹ ÖZMEN, Eklentiler, s. 32, 33; ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 85, 86.

daki asıl çözümün “yukarıda sayılanlar dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer” şeklindeki KMK m. 4/son hükmünde bulunduğunu belirterek, ortak yer olarak açıkça sayılmasa da bu kapsama giren yerlerin de zorunlu olarak ortak yerlerden olduğunu ve bu gibi yerlerin eklenti olarak kabul edilemeyeceğini ileri sürmektedir⁵⁰. Ancak yazara göre, tek olan şeylerin ortaklaşa kullanım, faydalanma, yararlanma ve korunma için zaruri oldukları gibi bir sonuç da doğru değildir. Bu nedenle bahçe, çiçeklik, oyun yeri, otomobil park yeri gibi yerlerin tek olduğu durumda dahi eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi mümkündür⁵¹.

Dikkat edilirse her iki görüş de KMK m. 6/I. fıkrasında sayılmayan yerlerin eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsis edilip edilemeyeceği hususunda KMK m. 4 hükmünün sınırları çerçevesinde cevap aramaktadır. Bu bağlamda her iki yazar da KMK m. 4/I hükmünün (a), (b) ve (c) bentlerinde sayılan yerleri, bu Kanun uyarınca zorunlu olarak ortak yerlerden saymakta ve nitelik olarak elverişli olsalar da bu sayılanların eklenti olamayacağını kabul etmektedir. Aynı şekilde, KMK m. 4/I hükmünde sayılmayan yerler bakımından ise, “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri” olmaları halinde bunların da eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsisinin mümkün olmadığı görüşünde birleşmektedirler. Ancak, her ne kadar söz konusu görüşler klasik kat mülkiyeti bakımından ileri sürülmüşse de, hem söz konusu sitemde hem de toplu yapılarda KMK m. 4 hükmünün bu şekilde katı yorumlanmaması gerektiği kanaatindeyiz. Görüşümüzce söz konusu düzenleme, KMK m. 4/I hükmünde belirtilen yerlerin tümünün veya “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri” olan (KMK m. 4/son) her türlü yerin kesinlikle eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsis edilemeyeceği şeklinde değil, ortak yer olup olmadığı hususunda çıkan uyuşmazlıklarda bu gibi yerlerin ortak yer sayılacağına ilişkin yasal bir karine ortaya koyduğu şeklinde yorumlanmalıdır⁵². O halde bir yerin eklenti olarak kabul edilebilmesi için, bu karinenin aksini iddia edenin, her şeyden önce tahsis edilen yerin hem hukuki anlamda hem de nitelik itibarıyla eklenti olduğunu ispat etmesi gerekecektir.

⁵⁰ ÖZMEN, Eklentiler, s. 32, 33.

⁵¹ ÖZMEN, Eklentiler, s. 33, 34; ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 86.

⁵² AYBAY/SANAL, s. 30, 31. Ayrıca krş. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

Nitekim, KMK m. 6/I hükmü örnek vererek “kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları yahut tuvalet gibi” yerlerin eklenti olabileceğini belirttikten sonra ikinci fıkrasında bir yerin hukuki manada eklenti olabilmesi bakımından bazı şekli şartlar öngörmektedir. Buna göre, şayet bir yer eklenti olarak bağımsız bölüme tahsis edilmişse, kat mülkiyetinin kurulması sırasında KMK m. 12/a hükmüne, kat irtifakında ise KMK m. 14 hükmüne göre düzenlenecek mimari projede açıkça yer alması, KMK m. 6/II uyarınca da bu şekilde eklenti haline gelmiş yerin, bağlandığı bağımsız bölümün kütük sayfasının beyanlar hanesine kaydedilerek, anayapının oturduğu zeminin içinde ise planda, dışında ise kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilmesi gerekmektedir.⁵³. Şu halde, eklentilerin, ilgili bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğü sayfasının beyanlar hanesine yazılmasının, eklenti-bağımsız bölüm ilişkisi bakımından bir kurucu unsur olduğu düşünüldüğünde⁵⁴, KMK m. 6/I kapsamında bir yer olsun olmasın böyle bir yazımın bulunmadığı hallerde, aslanan bu gibi yerlerin ortak yer niteliğinde olduğudur⁵⁵. Aksi durumda ise o yerin

⁵³ Görüldüğü üzere, KMK m. 6/I hükmünde belirtilen ya da bunun dışındaki bir yerin kullanımı, yönetim planı ya da kat maliklerinin oybirliği ile almış oldukları karar uyarınca belli bir bağımsız bölüm malikine bırakılmış olsa dahi, beyanlar hanesine yazım olmadıkça o yerin eklenti olduğundan söz edilmez. Zira bu hallerde bağımsız bölüm için öngörülen “kullanım hakkı” gerek içerik ve nitelik, gerekse hukuki yapı itibariyle eklentiden tamamen farklıdır. Buna göre eklenti üzerindeki hak, KMK m. 6/I hükmünün ifadesiyle “bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılmakla” onunla birlikte bir aynı hak niteliğinde iken, kullanım hakkının yönetim planında bir bağımsız bölüme verilmesi ise o bağımsız bölüme ilişkin, ortak yarar için gerekli olan durumlarda sınırlandırılabilen veya kaldırılabilen bir kişisel hak niteliğindedir. Bkz. **GERMEÇ**, s. 160. Kat mülkiyetine konu parsel üzerindeki otoparkın, kat maliklerinin aralarında yapmış oldukları sözleşme çerçevesinde kullanım hakkını kat maliklerinden birine özgülemelerine ilişkin hüküm ve sonuçlar hakkında ayrıca bkz. **YILMAZ** Halil, Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Bağlamında Otopark Sorunu, THD, Yıl: 2, S. 10, Haziran 2007, s. 56, 57. KMK m. 4 ve 16 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, ortak yerlerin kullanım hakkının yönetim planı ya da borç doğuran bir sözleşme ile bir bağımsız bölüme tahsisine ilişkin anlaşmaların sınırsız sayılamayacağı, zira bir yerin ortaklaşa yararlanma hususunda zorunlu olduğunun açık olması durumunda, bunun sözleşme ile kat maliklerine tahsisinin mümkün olmayacağı yönünde ayrıca bkz. **ÖZMEN**, Ortak Yer-Eklenti, s. 83.

⁵⁴ **ERTAŞ**, s. 416, N. 1975; **KARAHASAN**, s. 62. Eklentilerin kadastro planı veya tapu haritasında gösterilerek beyanlar hanesine yazımının, eklentiler bakımından eşya hukukuna ilişkin aleniliği sağladığı, böylece KMK m. 9 hükmünün atfıyla EMK m. 929 (TMK m. 1021) çerçevesinde, hakların kapsamını belirleme açısından tamamlayıcı nitelikteki (evraki müsbite) bu belgelere dayanarak bağımsız bölüm mülkiyet hakkının kapsamının eklentileri de içerir şekilde tayin edilebileceği hususunda ayrıca bkz. **ÖZMEN**, Ortak Yer-Eklenti, s. 82.

⁵⁵ **ESMER**, s. 236, 237; **TEKİNAY**, s. 19; **ÖZMEN**, Ortak Yer-Eklenti, s. 81. Aynı yönde bkz. Y. 5. HD., 22.10.1973, 15626/14919 (**KARAHACIOĞLU**, s. 147).

bağlandığı bölümün eklentisi olduğu yönündeki şekli şartı taşıdığı kabul edilmelidir.

Diğer taraftan KMK m. 6/I hükmü dışındaki bir yerin eklenti sayılabilmesi için, bunun ayrıca nitelik itibariyle de eklenti olabilme özelliğini taşıması gerekir. Bu çerçevede, KMK m. 6/I dışında kalan ancak, KMK m. 4/I hükmünde de ortak yerlerden sayılmayan bahçe, çiçeklik, oyun yeri, otomobil park yeri, basket, voleybol veya tenis sahaları gibi yerler nitelikleri gereği bir bağımsız bölüme tahsisi mümkün olan yerlerdendir⁵⁶. Örneğin, kat mülkiyeti kurulurken ya da sonrasında tüm blok kat maliklerinin iradesine dayalı olarak blok yapı bünyesindeki ortak garajın bölümlere ayrılarak bağımsız bölümlere tahsisi mümkün görülmelidir⁵⁷. Bu gibi yerler yukarıda belirttiğimiz şartlar çerçevesinde hukuki anlamda bir kez eklenti olarak kabul edilmişse, görüşümüzce bunların tek ya da birden fazla olma özelliği önemli olmadığı gibi, KMK m. 4/son uyarınca sonradan bunların “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri” oldukları gerekçesiyle ortak yerlerden sayıldıkları da her durumda ileri sürülemez. Tek ya da birden fazla olma özelliği *önemli değildir*, zira KMK m. 4/son hükmü nicelik soru-

⁵⁶ **AYBAY/SANAL**, s. 40; **ÖZMEN**, Eklentiler, s. 33.

⁵⁷ Nitekim Yargıtay uygulamasına baktığımızda da KMK m. 4/I hükmünde “her halde” ortak yerlerden olduğu belirtilen yerlere ilişkin somut uyumsuzluk çerçevesinde çözüm arandığı görülecektir. Örneğin, Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “merdiven boşluklarının KMK 4. maddesi uyarınca ortak yerlerden olup, nitelikleri gereği mimari projesinde yer almadığı sürece” eklenti olamayacakları belirtilmiş (Y. 18. HD., 1.7.1996, 6187/6531 (**KARAHACIOĞLU**, s. 99)), başka bir kararında ise “davalının diğer tüm paydaşların onayını almadan ve proje değişikliği yapmadan kapıcı dairesine arsa payı tahsis etmek suretiyle kendi adına tescil ettirmeleri yasaya aykırıdır” şeklinde hüküm tesis etmiştir (Y. 18. HD., 27.5.1995, 6799/7639 (**GERMEÇ**, s. 109)). Yine Yargıtay başka bir kararında “sığınacağın bağımsız bölüme dönüştürülmesi (ve tapuya tescili) yoluyla gerçekleştirilen proje değişikliğinin tüm kat maliklerinin onayına dayanmadığı saptandığından, bu bağımsız bölümün tapusunun iptalinin” gerekeceğini belirtmiş (Y. 18. HD., 13.6.1995, 6096/7026 (**KARAHASAN**, s. 68, dn. 34)), diğer bir kararında da “anagayrimenkulün mimari projesi usulüne uygun bir biçimde değiştirilip, davaya konu boşluklar birer bağımsız bölüm niteliğine getirilerek ya da davacılara tahsis edilen bağımsız bölümlere katılarak ve arsa payları bu surette yeniden düzenlenmeden bu yerlerin davacılar adına tesciline yasal olanak bulunmamaktadır” ifadesine yer vermiştir (Y. 18. HD., 16.2.1995, 345/72009 (**GERMEÇ**, s. 111)). Dikkat edilirse Yargıtay, özellikle nitelikleri gereği bağımsız bölüm ya da eklenti olabilecek yerler bakımından KMKm. 4/I hükmünü, öğretideki bazı yazarlar gibi katı yorumlamamış ve bu gibi yerlerin herhalde ortak yerlerden sayılacağını karine olarak kabul etmekle birlikte, belli şartların yerine getirilmesiyle aksinin kararlaştırılabileceğini de zımni olarak kabul etmiştir. Aynı yönde bkz. **AYBAY/SANAL**, s. 29, 30; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 492, dn. 28. Ayrıca krş. **ARPACI**, s. 34, 35; **ÖZMEN**, Ortak Yer-Eklenti, s. 76, 77.

nuna çözüm üretmediği için, tek olan şeylerin istisnasız ortaklaşa kullanım, faydalanma ve korunma için zaruri oldukları sonucuna varılamaz⁵⁸. Örneğin, anagayrimenkulde tek olan oyun yerinin, aynı parseldeki kahveye eklenti olarak tahsisinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bir kez eklenti olarak kabul edilen yerin, KMK m. 4/son uyarınca sonradan ortak yerlerden sayıldığı da *her durumda ileri sürülemez*, zira bir yerin eklenti vasfını kazanabilmesi kat maliklerinin tümünün rızasına ve yukarıda ifade ettiğimiz hukuki anlamda şekli şartlara bağlıdır ve bu şartların oluşumu tüm kat maliklerinin iradesine dayandığından, böyle bir iradenin varlığı o yerin “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri” olmadığı açık bir göstergesi sayılmalıdır⁵⁹. Belirttiğimiz husus özellikle münferit bağımsız bölümlerden oluşan toplu yapı uygulamasında önemli bir işleve sahip olacaktır. Zira, parselde yer alan bitişik ya da ayrıklı nizamda inşa edilmiş münferit bağımsız bölümlerin her birinin önünde ve/veya arkasında, kat maliklerinin tümünün rızasına dayalı olarak sınırları belirli eklenti niteliğindeki bahçelerin oluşturulmasında hukuki bir sakınca bulunmadığı gibi, bu şekildeki bir çözümün toplu yapı uygulamasının ve yaşamın olağan gereklerine de uygun olduğu kuşkusuzdur⁶⁰. Aynı şekilde, kat maliklerinin tümünün rızasına dayalı olarak ve beyanlar sütununa yazıyla zemin kattaki restorana, önündeki bahçenin tahsis edilmesi mümkün görülmelidir⁶¹. Ancak, dikkat edilirse ifade ettiğimiz hususların her durum için de geçerli olduğu söylenemez. Örneğin, kat maliklerinin tümünün rızası bulunsa dahi, çok küçük olan bahçenin tamamının restorana eklenti olarak tahsis edilmesi KMK m. 4/son hükmü kapsamındadır ve artık “ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri” olan böyle bir yerin eklenti olarak kabul edilmesi mümkün görülmemelidir⁶².

⁵⁸ ÖZMEN, Eklentiler, s. 33.

⁵⁹ Ayrıca krş. ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 86.

⁶⁰ ÖZMEN, Ortak Yer-Eklenti, s. 86, 87.

⁶¹ Nitekim Yargıtay da önceleri KMK m. 4/I hükmünde sayılamamakla birlikte, KMK m. 4/son hükmüne göre ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri yerlerden olduğundan hareketle bahçenin eklenti olarak paydaşlar arasında bölünmesinin mümkün olmadığı görüşündeydi. Örneğin bkz. Y. 5. HD., 14.6.1982, 6288/6247 (ARCAK, s. 164). Ancak son yıllarda vermiş olduğu kararlarında bahçenin bölümlere ayrılarak bağımsız bölümlere özgülenmesinde herhangi bir sakınca görmemektedir. Örneğin, “... bahçenin bir bölümünün eklenti olarak 12 no’lu bağımsız bölüme tahsis edilmiş bulunmasına göre, eklenti şerhinin beyanlar hanesinden iptaline ilişkin istemin reddinde bir isabetsizlik görülmemiştir.” şeklindeki karar için bkz. Y. 18. HD., 25.5.2000, 5637/6514 (KARAHACIOĞLU, s. 135, 136).

⁶² ÖZMEN, Eklentiler, s. 33.

“Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır” şeklinde düzenleme getiren KMK m. 4/I hükmünde (a), (b) ve (c) bentlerinde sayılan yerlerin eklenti olabilme niteliğine gelince; söz konusu düzenlemede zorunlu olarak ortak yerlerden sayılan temellerin, duvarların, antrenin ya da merdiven gibi yerlerin nitelikleri gereği elbette ki eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsisinden söz edilemez⁶³. Ancak, “herhalde ortak yerlerden sayılır” şeklindeki ifadeden hareket ederek KMK m. 4/I hükmünde tek tek belirtilen yerlerin tümünün de zorunlu ortak yerlerden sayıldığı görüşünde değiliz. Örneğin KMK 4/I hükmünün (a) bendi kapsamındaki kuyunun zorunlu ortak yerlerden sayıldığı ve bir bağımsız bölüme eklenti olarak tahsis edilmesinin kesinlikle mümkün olmadığı söylenememelidir⁶⁴. Bu çerçevede, bir kimsenin kendi arazisi üzerinde inşa ettiği on adet münferit bağımsız bölümden oluşan toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin kurulması sırasında arazide bulunan kuyuyu ileride kendisinin kullanacağı münferit bağımsız bölümlerden birinin beyanlar sütununa yazıyla eklenti olarak tahsis etmesi mümkün görülmelidir. Bu kimsenin sonradan tüm bağımsız bölümleri başkalarına satması ihtimalinde, kat maliklerinin, münferit bağımsız bölümü, eklentisi olan kuyu ile birlikte satın alan kişiye karşı, KMK m. 4/I hükmünde zorunlu ortak yerlerden sayıldığı gerekçesiyle, eşya hukukunun temel prensipleriyle de çelişir bir biçimde bu yerin eklenti olamayacağını ileri sürmelerinin kabul edilebilir olduğunu söylemek güçtür. Sonuç itibarıyla KMK m. 4/I hükmünde belirtilen yerleri, bu Kanun uyarınca zorunlu ortak yerlerden saymak suretiyle, nitelik olarak elverişli olsalar da eklenti olamayacaklarının ifade edilmesinin, yukarıda verdiğimiz örnekte de görüldüğü gibi KMK m. 4 hükmünün katı şekilde yorumu olduğu görüşüdeyiz⁶⁵.

⁶³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28; TEKİNAY, s. 19.

⁶⁴ Nitekim Tekinay da, taşınmaz bakımından korumaya, ortaklaşa kullanma ve yararlanmaya hizmet eden yerlerin KMK m. 4 hükmünde, örneğin “genel tuvalet, genel kömürlük, ortak garajlar” gibi sözcüklerle ifade edildiğini, ancak bu gibi yerlerin genel ve ortak ihtiyaçlar için değil de bağımsız bölümlerden birine tahsis edilmesi durumunda artık ortak yerden değil eklentiden bahsetmek gerektiğini belirtmiş ve bu konuda kömürlüğün, çamaşır kurutma yerinin veya garajın eklenti olarak bir bağımsız bölüme tahsisinin mümkün olduğunu ifade ederek KMK m. 4 hükmünde sayılan bazı yerlerin eklenti olabileceğini kabul etmiştir. Bkz. TEKİNAY, s. 19. Aynı yönde bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 492, dn. 28.

⁶⁵ Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça otoparkın bağımsız bölümlerden birine, sonradan ve hangi nedenle olursa olsun mahkemece eklenti olarak özgülenmesine ve tesciline karar verilemeyeceğine hükmetmiştir. Bkz. Y. 18. HD., 13.5.2003, 3088/3954 (YILMAZ, s. 57). Şu halde, söz konusu kararına aksiyle yo-

Sonuç

Kat Mülkiyeti Kanunu klasik kat mülkiyeti yanında toplu yapılara ilişkin getirdiği düzenlemelerde ortak yer ve tesislerin nelerden oluştuğunu düzenleme konusu yapmaktadır (KMK m. 4; m. 67). Ancak, ortak yerlere ilişkin hükümler bir arada değerlendirildiğinde, daha çok nelerin bu nitelikte sayılacağı ve bunlar üzerindeki mülkiyetin paylı mülkiyet olduğu esas üzerinde durulmuştur. Buna karşılık, kat mülkiyetinde ortak yerlere ilişkin nitelik değişikliği meselesi ayrıca düzenlenmemiştir. Hal böyle olmakla birlikte, her iki kat mülkiyeti sisteminde de nitelikleri gereği zorunlu ortak yerler bulunabileceği gibi, bağımsız bölüm veya eklenti özelliği taşıyabilen bazı ortak yer ya da tesislerin ifade ettiğimiz şekillere dönüştürülmesi mümkün görülmelidir. Bu konuda özellikle KMK m. 4 hükmünün katı yorumlanmaması gereğine işaret etmek istiyoruz. Zira, kat mülkiyeti kurmada, söz konusu sistemde nelerin bağımsız bölüm, ortak yer ya da eklenti olarak belirlenebileceği hususunda bağımsız bölüm maliklerine (ya da kat irtifakı sahiplerine) tanınan yetkinin, kat mülkiyetine geçmiş yapılarda da devam etmesi gerektiği açıktır. Bu nedenle, değişik ihtiyaçların sonradan ortaya çıkmasına bağlı olarak, kat maliklerinin tümünün ortak iradesi (oybirliği) ve İmar Kanunu'nunce öngörülen şartların yerine getirilmesi suretiyle bazı ortak yer ya da tesislerin bağımsız bölüme veya eklenti olarak bağımsız bölümlere özgülenmesinin mümkün görülmesi; uygulamanın katı yorumdan uzak bir biçimde bu şekildeki bir nitelik değişikliğine geçit vermesi gerektiği düşüncesindeyiz.

rumundan, KMK m. 4 hükmünde Kanun gereği her halde ortak yerlerden sayılan garaj gibi yerlerin de bütün kat maliklerinin rızasına dayalı olarak bağımsız bölümlere tahsis edilerek her birinin beyanlar hanesine yazımla, bunların da eklenti niteliğini kazanabileceği sonucuna varmak mümkündür.

Yararlanılan Kaynaklar

ARCAK Ali, Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti, Ankara 1983.

ARPACI Abdülkadir, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984.

BAKTIR Selma, Bağımsız Bölüm İlavesi, İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 57, Ocak 1992.

EREL Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.

ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008.

ESMER Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1998.

GERMEÇ Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Ankara 2008.

GÖKNAR Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1996.

GÜRSOY Kemal T./**EREN** Fikret/**CANSEL** Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.

KARAHACIOĞLU A. Haydar, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2006.

KARAHASAN M. Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, C.1, İstanbul 2008.

ODYAKMAZ Nevzat A., Uygulamada Kat Mülkiyetinden Doğan Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yolları, Ankara 1975.

OĞUZMAN Kemal, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi, İÜHF, 1960/1-4, c. XXV (Tasarı Tenkidi).

OĞUZMAN Kemal, Eşyaya Bağlı Borçlara Hakim Olan Esaslar, İÜMHAE, Medeni Kanununun 50. Yıl Sempozyumu, İstanbul 1978 (Eşyaya Bağlı Borç).

OĞUZMAN Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

ÖZMEN E. Saba, Kat İrtifakı, Ankara 1997 (Kat İrtifakı).

ÖZMEN E. Saba, Kat Mülkiyetine Bağlı Eklentiler ve Bu Konudaki Taahhüt İşlemlerine Yönelik Hükümün Temelsizliği, Adalet Dergisi, Yıl: 81, Temmuz-Ağustos1990, S. 4 (Eklentiler).

ÖZMEN Saba, Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak yer-Eklenti Ayırımı İçerisindeki Yeri, TBBD, 1990/I (Ortak Yer-Eklenti).

ÖZMEN E. Saba/**ERDEN** Hafize, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine, Bazı Maddelerinin Yürürlükten Kaldırılmasına ve Kanuna Toplu Yapı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısının Eklenmesi, İBD 2000, C. 74, S. 10-11-12.

ÖZMEN E. Saba/**KIR** Hafize, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi, İstanbul 2010.

PULAK Murat, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2009.

REİSOĞLU Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Ankara 1976.

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

TEKİNAY S. Sulhi, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1991.

VELİDEDEOĞLU Hıfzı V., Medeni Hukuk, İstanbul 1969.

YILMAZ Halil, Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanması Bağlamında Otopark Sorunu, THD, Yıl: 2, S. 10, Haziran 2007.