

Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması

Süheyla ZORLU 

Dr. Öğr. Üyesi, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı,
Konya, Türkiye
szorlu@erbakan.edu.tr (Sorumlu Yazar / Corresponding Author)

Makale Bilgileri

ÖZET

Makale Geçmişi
Geliş: 08.03.2023
Kabul: 01.08.2023
Yayın: 16.08.2023

Anahtar

Kelimeler:

Kat Mülkiyeti, Mimari Projeye Aykırılık, Kat Maliklerinin Yükümlülükleri, Mimari Durumu, Koruma Yükümlülüğü, Kat Mülkiyeti Kanunu.

Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinde kat maliklerine ana taşınmazın bakımına ve mimari durumu ile güzelliği ve sağlamlığını titizlikle koruma yükümlülüğü yüklenmiştir. Bu çerçevede kat malikleri ana taşınmazın mimari durumunu koruma yükümlülüğü altındadır. Bunun bir sonucu olarak ana taşınmazda mimari projeye aykırı yenilik, değişiklik ya da tadilat yapılamaz. Kat mülkiyetine konu olan bir taşınmazda mimari projeye aykırı yapı yapılması halinde kat maliki/malikleri mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalede bulunmasını isteyebilir. Mahkeme istem üzerine yapacağı incelemede mimari projeye aykırı yapının varlığına kanaat getirirse, bu yapının ortadan kaldırılarak mimari projeye uygun hale getirilmesine karar vermelidir. Ancak mimari projeye aykırılığın giderilmesi ana taşınmazın statik yapısını bozacaksa hukuki yarar yokluğundan dava reddedilmelidir. Ayrıca yükümlülüğüne aykırı davranan kat maliki aleyhine tazminat talebinde de bulunulabilir. Şartlarının mevcut olması halinde mahkeme tazminata da hükmetmelidir.

Construction Against The Architectural Project By The Owner Of The Condominium

Article Info

ABSTRACT

Article History

Received: 08.03.2023
Accepted: 01.08.2023
Published: 16.08.2023

Keywords:

Condominium Ownership, Nonconformity to the Architectural Project, Obligations of the Flat Owners, Obligation to Protect the Architectural Condition, Condominium Ownership Law.

In Article 19 of the Condominium Law, the property owners are obliged to take care of the main immovable and to meticulously protect its architectural condition, beauty and durability. In this context, property owners are under the obligation to preserve the architectural condition of the main immovable. As a result of this, no innovations, changes or modifications can be made on the main immovable property that contradicts to the architectural project. In the event that a building contrary to the architectural project is built in an immovable subject to condominium ownership, the flat owner/owners may apply to the court and request the judge to intervene. If the court finds upon request that there is a constructions contrary to the architectural project in its examination, court should decide that new constructions should be removed and made suitable for the architectural project. However, if the elimination of the part of construction that contradicts to the architectural project will disrupt the static structure of the main immovable, the case should be rejected due to the lack of legal benefit. In addition, a claim for compensation can be made against the flat owner who violates his obligations. If the conditions exist, the court should also award compensation.

Atıf/Citation: Zorlu, S. (2023). “Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(2), s. 581-599.



“This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)”

Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. // This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

GİRİŞ

Nüfusun artması ve hızlı kentleşmenin etkisi ile çok katlı ya da başka türde inşa edilmiş toplu yapılara duyulan ihtiyaç ve talep artmıştır. Öyle ki, günümüzde kat mülkiyetine konu olan kimi yapılarda barınan kişi sayısı bir ilçe nüfusu ile yarışır hale gelmiştir. Bu durum daha detaylı hukuki düzenlemelere olan ihtiyacı da artırmış, hukukun dinamik yapısı kat mülkiyeti ile alakalı geçmişten bugüne ortaya çıkan ihtiyaçlara cevap verme çabasını sürdürmüştür¹. Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin hakları ve yükümlülükleri de detaylı bir şekilde düzenlenmiştir. Bu hükümlerden biri olan Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinde kat maliklerinin ana taşınmazın bakımı ve korunmasına ilişkin yükümlülükleri düzenlenmektedir. Söz konusu hükümle kat malikleri için bakım yükümlülüğü, koruma yükümlülüğü ve değişiklik yapmama yükümlülüğü getirilmiştir. Çalışmamızın konusunu oluşturan mimari durumu koruma yükümlülüğü kat maliklerinin “koruma yükümlülükleri” kapsamında ele alınmaktadır. 19 uncu maddenin ikinci fıkrasında “*kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar*” denilmektedir. Bu bağlamda kat malikleri ana taşınmazın “mimari durumunu”, “güzelliğini” ve “sağlığını” koruma yükümlülüğü altındadır. Dolayısıyla Kat Mülkiyeti Kanununda 19 uncu maddede yer alan bu üçlü tasnif birbirinden tamamen ayrı ve bağımsız noktalar olarak düşünülmemeli; birbirinin tamamlar niteliği gözden ırak tutulmamalıdır. Mimari durumu koruma yükümlülüğü mimari projenin titizlikle korunması amacıyla öngörülmüştür. Özellikle deprem ülkesi olan ülkemizde ana taşınmazın sağlam olması ve aynı zamanda estetik görünüme sahip bulunması doğrudan mimari projenin amaçlarındandır. Ayrıca hükümde geçen “titizlikle” ifadesinden, kat maliklerinin ana taşınmaza özen gösterme yükümlülüğünün bulunduğu anlaşılmaktadır². Kanun hükmü ile getirilen bu genel kural doğrultusunda tüm kat malikleri, ya da bağımsız bölümde sürekli ikamet edenler, ana taşınmazın mimari durumunun bozulmasına, güzelliğinin ve sağlığının etkilenmesine neden olacak fiillerden kaçınmakla yükümlü olup, ana taşınmazın bakımına özen göstermekle mükellefler. İsviçre Medeni Kanun’unda 712a hükmünde de kat malikleri bakımından benzer bir yükümlülüğe yer verilmektedir³. Bu yükümlülüğe aykırı davranış diğer kat maliklerine karşı sorumluluğu doğurur⁴. Kanun onaylı mimari projeye aykırı herhangi bir durum ya da değişikliği onaylamamakta, kat maliklerine de buna ilişkin olarak hem olumlu bir davranışta bulunma hem de kaçınma yükümlülüğü yüklemektedir. Onaylı mimari projeye aykırı bir durum varsa, bu aykırılığın giderilerek projeye uygun hale getirilmesi ana taşınmazın sağlığına zarar vermemelidir⁵.

¹ Kat mülkiyeti hukukunun tarihine ilişkin bkz., Zorlu, Süleyman Emre. “Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukukî Tahlihi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Yıl:2022, C.30, S.2, s. 543-570.

² Kanun koyucu KMK. m. 19 hükmü ile kat maliki için dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü getirmiş, ağır bir özen yükümlülüğü öngörmemiştir (Bkz. Genç Arıdemir, Arzu. *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 713).

³ Söz konusu hükmün ikinci fıkrası kat malikine olumsuz yükümlülük yüklerken, üçüncü fıkrada olumlu yükümlülük yüklemektedir (Bkz. Genç Arıdemir, s. 712, dn. 1988).

⁴ Germeç, Mahir Ersin. *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 10. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 311.

⁵ Bkz. Germeç, s. 121.

I. “MİMARİ DURUM” KAVRAMI VE GENEL OLARAK KAT MALİKLERİNİN MİMARİ DURUMU KORUMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Mimari durum ana taşınmazın yetkili merci tarafından onaylanan mimari projeye uygun durumudur. “Bir mimari yapının planları, kesitleri, malzeme ve bağlantı detayları, cephe ve dış görünüşleri, yerleşim planları, yapıların birbirleriyle oranı, iç düzenleri ve detayları hakkında teknik ve mimari bilgi veren projeye mimari proje denir”⁶. Bir yapının mimari durumu imar mevzuatına göre yetkili makamlar tarafından tasdik edilmiş plan ve projede gösterilir. Taşınmazın üzerine yapı yapılabilmesi için bu mimari projeye uygun olması zorunludur⁷. Örneğin yapılan yapı ile ortak yerin niteliği değiştirilemez; zira onaylı projenin dışına çıkılması, bu şekilde imar mevzuatına da uygun olmayan bir yapı yapılması mümkün değildir⁸. Her kat maliki bağımsız bölümünü tapu idaresine kuruluş esnasında verilen proje ve listedeki niteliğine uygun şekilde kullanma yükümlülüğü altındadır⁹. Zira bağımsız bölümler mahzen, depo, mesken, iş yeri, ofis, garaj vb. şekilde nitelendirilir. Ayrıca kat maliklerinin mimari projedeki durumu koruma yükümlülüğü aynı zamanda kamu düzenini ilgilendiren bir yükümlülüktür.

Kat mülkiyetine geçilebilmesi için ana taşınmaz mimari projeye uygun bir şekilde inşa edilmiş olmalı ve bu mimari proje de tapu idaresine sunulmalıdır. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesine göre “Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) (Değişik: 15/2/2018-7099/5 md.) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı” şeklindedir. Ana taşınmazın mimari durumunu koruma yükümlülüğü, kat mülkiyetinin kurulmasında tapu idaresine sunulmuş olan bu mimari plan ile projelere aykırılık teşkil eden faaliyetleri engellemeye yöneliktir¹⁰.

Mimari proje mimarlığın en önemli üç temel ilkesi olan sağlamlık, işlevsellik ve estetik göz önünde bulundurularak hazırlanır. Ayrıca ana taşınmazın inşaatında kullanılacak araçlar ile ulaşım

⁶ <https://olusumpaslanmaz.com/teknik-bilgi/mimari-proje-nedir> (Erişim Tarihi: 12.09.2022).

⁷ Germeç, s. 313..

⁸ Bkz. HGK. 28.01.2004 E. 2004/18-3 K. 2004/41, HGK. 14.4.1978 E. 1977/5-334 K. 1978/325 (Bkz. Germeç, s. 313).

⁹ Aybay, Aydın/ Hatemi, Hüseyin. *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 228; Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 540.

¹⁰ Genç Arıdemir, s. 714; Germeç, Mahir Ersin. “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 10, S. 104, Nisan 2015, s. 37.

ve çevre koşulları da mimari proje hazırlanırken dikkate alınır. Mimari proje mimari vaziyet ve yerleşim (aplikasyon) planı, mimari kat planları, mimari kesitler, elektrik projesi, statik proje, sıhhi tesisat, ısı projesi gibi unsurlarla bir bütün olarak düşünülmelidir¹¹. Tapu müdürlüğünde bulunan mimari proje ile belediyede bulunan mimari proje arasında çelişki varsa belediyede (imar müdürlüğünde) bulunan mimari projeye itibar edilir. Çünkü belediyede bulunan mimari proje asıl olan proje olup tapu müdürlüğüne sunulan proje ise surettir¹².

Ana yapı baştan mimari projeye aykırı bir şekilde inşa edilmişse, kat maliklerinden her biri taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine başvurarak ana taşınmazın mimari projeye uygun bir hale getirilmesini isteyebilir. Ayrıca yapının mimari projesinde öngörülmüş niteliklerinde eksiklik varsa bunun projeye uygun hale getirilmesi için tüm kat maliklerinin rızasının aranması gerekmez¹³. Mahkeme taşınmazın bulunduğu yerde inceleme yaptırmalı, uzman bilirkişi tarafından projeye aykırılıklar belirlenmelidir. Bilirkişi raporunda projeye aykırılık saptanırsa mahkeme tarafından ana taşınmazın mimari projeye uygun hale getirilmesi yönünde karar verilir¹⁴. Yapılan bilirkişi incelemesinde mimari projeye aykırılıkların varlığı tespit edilmişse, ancak bu aykırılıkların giderilmesi halinde yapının statüğünün bozulması, sağlamlığının zarara uğraması ihtimali kuvvetliyse mahkeme yalnızca ana taşınmaza zarar vermeyecek nitelikteki projeye aykırılıkların giderilmesine karar verebilir¹⁵. Baştan mimari projeye aykırı şekilde inşa edilen yapılarda, sonradan projeye uygun hale getirmek için yapılacak çalışma yapı statüğünü bozacak nitelikte olabilir veya yapının önemli bir kısmının yıkılmasını gerektirebilir. Yargıtay böyle bir olayda dava açan kat malikinin hukukî menfaatinin bulunmadığına karar vermiştir¹⁶.

Belirtilmelidir ki bir yapının imar mevzuatına aykırı olması ile mimari projeye aykırı bir şekilde inşa edilmesi kavramları birbirinden ayrı tutulmalıdır. Kat mülkiyeti bulunan bir taşınmaz inşası mimari projeye aykırı bir şekilde yapılmışsa, imar affı nedeniyle yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi Kat Mülkiyeti Kanunu anlamında mimari projeye aykırılık ortadan kalkmaz. Böyle bir durumda da mahkemeye başvurularak mimari projeye uygun hale getirilmesine karar verilmesi istenebilir.

II. ANA TAŞINMAZDA MİMARİ PROJEYE AYKIRI YAPI İŞİ YAPILMASI

A. Bağımsız Bölüm ve Eklentilerinde Mimari Projeye Aykırı Yapı İşİ Yapılması

Kat malikleri mülkiyet hakkının kendilerine verdiği özgürlüğü bağımsız bölümlerinde kullanabilirler. Ancak bunun sınırları da yine Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından çizilmiştir. Kat

¹¹ Bkz. <https://insapedia.com/mimari-proje-nasil-okunur-bolumleri-ve-detaylari-nelerdir/> (Erişim Tarihi: 12.09.2022).

¹² Pulak T. Murat. *Kat Mülkiyeti Kanunu-Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Hukukçuların Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı*, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 208.; Gökalp, Şerafettin. *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Güncellenmiş 12. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 123.; Çakır, Feridun. *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 780.

¹³ Bkz. 18. HD. 16.2.2006 E. 2005/11277 K. 2006/1041 (Germeç, s. 368).

¹⁴ Germeç, s. 313.

¹⁵ Germeç, s. 313.

¹⁶ 18. HD. 18.4.1996 E.1996/3118 K. 4167; 18. HD. 9.2.1995 E. 1995/1033 K. 1679; 18. HD. 15.4.1994 E. 1994/2555 K. 5010 (Bkz. Germeç, s. 314).

malikinın bağımsız bölümünde yapacağı yapı işi ana yapıya zarar vermemelidir. Bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle bağlantılı olduğu tavan, taban veya duvar gibi yerlerde yapı işi yapılabilmesi için bağlantılı bölüm maliklerinin de rızası bulunmalı ve ana taşınmaza zarar vermeyecek nitelikte olmalıdır (KMK. m. 19/II)¹⁷. Bir bağımsız bölüm maliki tarafından ana taşınmazın dış görünüşünde yapılan değişiklikler, mimari projede yer almayan ilave ve değişiklikler Kat Mülkiyeti Kanununun çizdiği sınırlamaya uygun olmalıdır. Bu bağlamda örneğin kat maliklerinin sahip oldukları bağımsız bölümün pencerelerine ferforje parmaklık taktırmaları, balkonun kapatılması ya da projede yer almayan bir balkonun eklenmesi, dış duvara zarar verilerek klima taktırılması, pencerelerin şeklini değiştirmeleri, dış tarafta kalan kendi bağımsız bölümlerine ilişkin kısımların farklı renkte boyanması ya da fayans döşenmesi, çatıya güneş enerji sistemi yaptırmaları¹⁸ gibi yapı işleri KMK. m. 19/II kapsamında değerlendirilmelidir¹⁹. Bir bağımsız bölüm maliki tarafından yapı işi ana taşınmazın mimari projesine ve sağlamlığına zarar vermemesine rağmen estetiğini bozmuşsa, diğer kat malikleri mahkmeden eski hale getirilmesi talebinde bulunabilir. Daha önce de ifade edildiği gibi mimari proje hazırlanmasının amaçlarından biri de yapının estetik görünümüne sahip olması ve sahip olduğu estetik görünümü muhafaza etmesidir. Doğrusu bir yapının görsel açıdan güzel olması, göze hitap etmesini sağlayacak olan bir birçok detay mimari projede yer alır²⁰. Örneğin ana taşınmazın tüm pencereleri ahşap iken bir kat malikinın kendi pencerelerini alüminyum doğrama yaptırması hem mimari projeye aykırıdır, hem de binanın estetik görünümünü koruma yükümlülüğüne aykırılık teşkil eder. Dolayısıyla mimari projeye aykırı olmayan ve yapının sağlamlığına zarar vermeyen eylemler yapının estetiğini bozuyorsa Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinde düzenlenen yükümlülüğün ihlâline neden olur.

Kat malikleri mimari projeye aykırı bir biçimde bağımsız bölümlerini ortak alanlara doğru açarak genişletemezler. Bu şekilde genişletilmiş bir bağımsız bölümü devralan kişi iyiniyetli sayılmaz ve hukuken korunmaz²¹. Esasında bu şekilde yapılan genişletmelerin tümünde bir başkasının mülkiyet hakkına yönelen tecavüz fiili bulunmaktadır²².

B. Ortak Yerlerde Mimari Projeye Aykırı Yapı İşii Yapılması

Ortak yerlere kat malikler arsa payları oranında maliktirler (KMK. m. 2/b). Yönetim planında aksine bir hüküm olmadığı sürece kat malikleri ortak yerleri arsa payı oranında kullanım hakkına sahiptir. Ancak bir kısım ortak yerlerde (asansör, çatı gibi) arsa payına bakmaksızın eşit

¹⁷ KMK. m. 19/II “... Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir”.

¹⁸ Yargıtay’a göre güneş enerjisinden yararlanmaya yönelik ısıtma sistemi ana taşınmaza zarar vermiyorsa, estetiğini bozmuyorsa ve bağlantılı olduğu bağımsız bölümün arsa payı ile orantılı ise kat maliklerinin onayını almak gerekmez. Bkz. 18.HD. 31.01.1992 E. 1991/248 K. 1994/282 (İlgezdi, s. 280).

¹⁹ Germeç, s. 317.

²⁰ Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/manisa/menu/3-mimari-proje-duzenleme-esaslari_20180411022103.pdf (Erişim Tarihi: 20.09.2022).

²¹ İlgezdi, s. 232.

²² Bkz. 20. HD. 7.12.2017, E. 2017/2829 K. 2017/10315 (Lexpera, Erişim Tarihi: 27.01.2023).

olarak kullanım hakkı vardır ve bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılamaz²³. Ortak yerler ve bunların durumu mimari projede yer almaktadır. Tüm kat maliklerinin ortak yerlerin hukukî ve mimari durumunu koruma yükümlülükleri vardır; ortak yerlerde hukuka aykırı bir şekilde yapı yapılamaz²⁴. Kat maliklerinin ortak yerlere ilişkin onaylı mimari projeye uymayan müdahalelerine ve değişikliklerine kural olarak izin verilmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ilk fıkrasındaki “mimari durumu koruma yükümlülüğü” aynı zamanda kamu düzeni ile doğrudan ilgili olan imar mevzuatına uygun olmayan yapı yapılmasını da engellemeyi amaçlar²⁵. Kat malikleri ortak alanlara ilişkin olarak imar mevzuatına ve onaylı mimari projeye uygun dahi olsa yapı işi yapmak istiyorlarsa kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızasını almalıdır²⁶ (KMK. m. 19/II). Bir başka ifadeyle Kat Mülkiyeti Kanununun düzenlemesine göre bir kat maliki ancak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayı²⁷ ile mimari projeye aykırı olmamak kaydı ile ortak yerlerde yapı işi yapabilir²⁸. Mimari projeye uygun olsa dahi, ortak alanlarda bu nisap sağlanmadan yapı yapılmışsa her kat maliki bu yapının kal’i için dava açabilir. Mimari projeye uygun yapı işi yapılabilmesi için beşte dört çoğunluk şartı aranmaktaysa da, bunun için kat malikleri kurulunun toplanarak karar alması şart değildir²⁹; her bir kat malikinden ayrı ayrı yazılı rıza alınması yeterlidir³⁰. Yani kat maliklerinin yazılı şekilde olurlarının alınması, rıza göstermeleri kâfidir³¹. Rıza, yapı işinin yapılmasından sonra icazet verme şeklinde de

²³ Tekinay, Selahattin Sulhi. *Kat Mülkiyeti*, İstanbul, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 50; İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 202, s. 83.

²⁴ Bkz. Germeç, s. 318; Tekinay, s. 82. Kanun koyucu Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinde “... inşaat, onarım ve tesisler...” ifadesini kullanmış, yine aynı maddede yer alan bir başka cümlede ise “...onarım, tesis ve değişiklik...” ifadesini tercih etmiştir. Bu çalışmanın bundan sonraki kısımlarında daha kapsayıcı nitelikte genel bir ifade olması nedeniyle “...yapı işi yapılması...” ifadesinin kullanılması tercih edilmiştir.

²⁵ KMK. m.19/II “*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz...*”

²⁶ Hükmün gerekçesine göre “*Ana taşınmazın ortak yerlerinde yapılacak “onarım” bütün kat maliklerinin rızası ile yapılabilmektedir. Ancak, çok özel durumlarda ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar vermesi ve acilen onarılması gerekmesi veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olması ve bu durumun mahkemece tespit edilmiş olması halinde; onarım ve güçlendirmenin esas projesine veya tekniğine uygun biçimde yapılması hususunda kat maliklerinin tamamının rızasının aranmayacağına ilişkin hüküm getirilmiştir*” (Bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf>, Erişim Tarihi: 19.01.2023).

²⁷ Madde gerekçesinde rızanın yazılı olarak açıklanması gerekliliğinin geçerliliğine ilişkin olmadığı, ispata ilişkin bulunduğu ifade edilmektedir (Bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss35.pdf>, Erişim Tarihi: 21.01.2023). Ayrıca bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Yılmaz, Orhan, “Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. Maddesindeki Rıza ve Muvafakatin İspatı Hakkında Bir İnceleme”, *TBB*, 1998/2, s.239 vd.

²⁸ 18. HD. 23.3.2016 E. 2015/23121 K. 2016/4865. “*Dava konusu edilen ve bilirkişi raporu ile projeye aykırı olduğu tespit edilen bodrum kata iniş merdiveninin kapatılması, diğer merdiven girişinin sonuna kapı yapılması ve pasaj girişine barkod sisteminin konulması Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. maddesi uyarınca kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun kararı ile yapılabilir ise de Yargıtayın yerleşik uygulamalarına göre kat maliklerinin 4/5 yazılı muvafakati olsa dahi yapılan projeye aykırılıklar diğer kat malikinin veya maliklerinin bağımsız bölümlerinden doğrudan yararlanmalarını engelleyici ve zorlaştırıcı nitelikte olmaması gerektiğinden...*” (Germeç, s. 397).

²⁹ Oğuzman M. Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, N. 2229; Ayan, s. 49.

³⁰ Germeç, s. 318.

³¹ Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklikten önce de kat maliklerinin rızası koşulu aranmaktaydı, ancak rıza için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle rızanın yazılı olması şartı getirilmiştir.

gösterilebilir³². Birden çok bağımsız bölümü bulunan kat malikinın de tek oy hakkı vardır. Paylı mülkiyete konu bir bağımsız bölümün mevcudiyeti halinde temsil yetkisini haiz olan kişi tarafından tek oy kullanılmalıdır³³.

Yine KMK. m. 42 hükmü de kat maliklerinin ana taşınmazın ortak yerlerinde kendi isteklerine göre değişiklik yapamayacağı kuralını tekrar ederek, bu alanlarda faydalı yenilik ve ilavelerin yapılabilmesinin şartlarını düzenleme altına almaktadır³⁴. Bu hüküm aynı zamanda beşte dördlük orana istisna olabilecek bir durum olarak ele alınabilir. Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasını veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasını sağlayacak yenilik ve ilaveler kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır³⁵ (KMK. m. 42/I). Bu noktada ortak alana yapılan müdahalenin niteliği ve amacı dikkate alınmalı, KMK. m. 19 ile KMK. m. 42 hükümlerinin uygulama alanı buna göre belirlenmelidir³⁶. Diğer taraftan yapılan yapı işleri ile kat maliklerinin ortak yerleri kullanmaları engelleniyorsa, bu durum kat malikleri kurulunun gündemine taşınabilir; bundan olumlu bir netice alınamazsa alınan kurul kararına karşı Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesine göre itirazda bulunulabilir³⁷. Örneğin kat maliklerinden biri ortak bahçeye kömürlük, garaj, kulübe, veranda gibi bir yapı yaptırmışsa, ortak yerde yer alan lavaboyu kapattırıp banyoya çevirerek yalnızca kendi kullanımına tahsis etmişse, buna karşı çıkan her kat maliki el atmanın önlenmesi ve eski hale getirme davası açabilir.

Ana yapıda çeşitli nedenlerle mimari projeye uygun olmayan yapı işlerine gereksinim duyulabilir. Bu durumda değişikliklerin hukuka uygun bir şekilde yapılabilmesi için tüm kat maliklerince kabul edilen ve imar mevzuatına uygunluğu belediyece onaylanan “değişiklik projesi” bulunması gereklidir. Örneğin mimari projede yer almayan çatının yapılması için “değişiklik projesi”ne ihtiyaç vardır ve bunun için ise kat malikleri oybirliği şartını sağlamış olmalıdırlar³⁸. Kat maliklerinden biri veya birkaçının diğer maliklerin onayını almaksızın yaptırdıkları ve onaylattıkları ortak yerlere ilişkin değişiklik projeleri hukuka aykırı olur³⁹ ve buna dayanılarak yapılan yapıların ortadan kaldırılması amacıyla mahkeme tarafından eski hale

³² Bkz. 20. HD. 17.01.2019, E. 2017/5345 K. 2019/211 (Bkz. Genç Arıdemir, s. 726).

³³ Genç Arıdemir, s. 727.

³⁴ Faydalı gider kavramı için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 556 vd.; Tekinay, s. 119.

³⁵ Elde edilmesi umulan fayda tüm kat maliklerine açık olmalıdır. Onlar da istediklerinde bu yapının sağladığı faydadan yararlanabilmelidir. Kat maliklerinden sadece birine fayda sağlıyorsa, bu maddenin uygulanabilmesi olanaklı değildir (Aksan Nar, Şerife. *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabii Olduğu Hukuki Rejim*, Seçkin Yayın, Ankara, 2015, s. 87; Şengül, Mehmet. *Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 545; Öktem Çevik, Seda, *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 143, dn. 84.)

³⁶ Genç Arıdemir, s. 720. Ancak kanun koyucu KMK. m. 19 ve 42 hükümlerinin uygulama alanlarını net kriterlerle ortaya koymamaktadır (Bkz. Genç Arıdemir, s. 723).

³⁷ İlgezdi, s. 83-84. Ancak ortaya çıkan uyuşmazlıklarda öncelikli olarak kat malikleri kurulunda görüşülmesi zorunluluğu bulunmamaktadır (bkz. Delikaya, s. 115-116).

³⁸ Bkz. 18. HD. 11.02.2013 E. 2013/953 K. 2013/5918 (Germeç, s. 796). Ayrıca bkz. 20. HD. 9.4.2019, E. 2018/2913 K. 2019/2489 (Genç Arıdemir, s. 726, dn. 2023).

³⁹ Bkz. HGK. 14.5.2986 E. 1985/184 K. 1986/519 (Germeç, s. 834). Şengül, Mehmet. “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 3, 2012, s. 212.

getirmeye karar verilebilir. Ayrıca bu değişiklik projesi imar mevzuatına aykırı olmamalı ve belediye tarafından da uygun bulunmalıdır⁴⁰.

Kanun koyucu ortak yerlerde inşaat, onarım veya tesis yapılmasına izin vermediği gibi değişik renkte dış badana ya da boya yapılmasını da yasaklamaktadır. Onaylı mimari projede yer alan bir yapının yıkılması ya da bir başka şekilde ortadan kaldırılması da yapı işi olarak nitelendirilmelidir⁴¹. Ayrıca her kat maliki mimari projede olan ancak yapılmayan inşaat veya tesis için projede gösterdiği şekilde yapılmasını isteyebilir⁴².

Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin beşte dördünün rızasının aranması kuralına getirdiği bir diğer istisna da yapı işinin ivedilik gerektirmesidir. Nitekim ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bölüm ya da bölümlere zarar verdiğinin ve bundan dolayı acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu bulunduğu mahkemece saptanmış olması durumunda, bu onarım ya da güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması koşuluyla kat maliklerinin rızası aranmaz (KMK. m. 19/II). Mahkemenin böyle bir tespit yapması durumunda kat malikinin yapacağı yapı işi ortak yerdeki ve acilen onarılması gereken bozukluğun giderilmesiyle sınırlıdır⁴³. Ancak acil onarım gerekmeğe, mahkemenin tespit kararının kurucu şart olarak aranması kanaatimce doğru değildir⁴⁴. Yine mahkeme tarafından ana yapının güçlendirilmesine karar verilmişse bu güçlendirme, projesi ve tekniğine uygun olarak yapılmalıdır⁴⁵.

Engellilerin yaşamı için zorunlu proje tadili de özel olarak düzenlenmiştir. Nitekim bu durumda kat malikleri en geç üç ay içerisinde toplantıda söz konusu proje tadilini görüşerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermelidir. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır.

Belirtilmesi gereken bir husus da KMK. m. 19/II'deki şartlar sağlanmış olsa dahi ortak yerlerde yapılan yapı işi dürüstlük kuralına uygun bir şekilde yürütülmelidir (KMK. m. 18/I). Diğer kat maliklerini rahatsız edecek taşkın davranışlarla yapı işi yürütülmeğe KMK. m. 33'te düzenlenmiş olan yaptırım uygulanabilir⁴⁶.

III. MİMARİ PROJEYE AYKIRI YAPI YAPILMASI HALİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ

Ana taşınmazın mimari durumu ve güzelliğinin korunmasına özen gösterme yükümlülüğüne aykırılığın ortaya çıkması durumunda diğer kat maliklerinden her biri bireysel olarak ya da birlikte

⁴⁰ Germeç, s. 314.

⁴¹ Genç Arıdemir, s. 725.

⁴² Çakır, Feridun. *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 254.

⁴³ Genç Arıdemir, s. 729.

⁴⁴ Aynı yönde Genç Arıdemir, s. 730.

⁴⁵ Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Genç Arıdemir, s. 731-732.

⁴⁶ Genç Arıdemir, s. 727-728.

müdahalenin men'i ya da eski hale getirmeyi talep edebilirler. Kat mülkiyetinin kurulması sırasında tapu müdürlüğüne mimari proje sunulmaktadır. Bu mimari projenin aslı ise imar müdürlüğünde bulunur. Değerlendirme yapılırken tapudaki mimari proje ile imar müdürlüğündeki proje arasında fark varsa, imar müdürlüğündeki dikkate alınır⁴⁷. Kat maliklerinin bağımsız bölümlere ve ortak yerlere ilişkin yükümlülükleri KMK. m. 19'da yer alan ana taşınmazın bakım, mimari durum ve güzelliğinin korunması özen gösterme yükümlülüğünden ayrı düşünülemez. Zira bağımsız bölümlerde ya da ortak yerlerde yapılacak olan yapı işleri ana taşınmazın mimari durumu ve güzelliğinin korunmasına özen yükümlülüğüne aykırı olmamalıdır⁴⁸. Aksi takdirde her kat maliki KMK. m. 33 hükmüne göre hâkimin müdahalesini isteyebilir. Söz konusu hükmün ikinci fıkrasına göre "*Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.*"

Kat Mülkiyeti Kanununun 9 uncu maddesi ile Türk Medeni Kanunu hükümlerinin kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklara uygulanabilmesine imkân tanınmıştır. Gerçekten de kat malikleri arasındaki sözleşmede, yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda hüküm bulunmayan hallerde hâkim başta Türk Medeni Kanunu olmak üzere diğer hukuk kurallarını göz önünde bulundurarak karara varmalıdır. Ancak hâkim, talepte bulunan kat malikinın dava dilekçesinden anlaşılan talebine göre müdahalede bulunmalıdır⁴⁹

Mimari projeye aykırı yapı yapılarak ortak yerlere yönelik bir müdahalede bulunulmuşsa her kat maliki el atmanın önlenmesi davası açabilir⁵⁰. Zira Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak üzere, kat maliki bağımsız bölümü ve eklentileri üzerinde malikin sahip olduğu tüm hak ve yetkilere sahiptir. Kat maliki ortak yerler üzerinde ise paylı mülkiyet payına sahiptir, ancak bu pay bağımsız bölümdeki kat mülkiyetinden ayrı olarak devredilemez, rehnedilemez ya da bir başka aynî hakla kayıtlanamaz⁵¹. Ayrıca kat mülkiyetinde anataşınmaz üzerinde birden fazla kişinin hak sahipliği söz konusu olsa da, bu görüntüden ibarettir ve paylı mülkiyete ilişkin bazı kurallar burada uygulanamaz. Örneğin kat mülkiyetine tabi taşınmazda ortaklığın giderilmesi talep edilemez (KMK. m. 7); bir bağımsız bölümün satışının gündeme gelmesi halinde diğer kat maliklerinin önalım hakları yoktur (KMK. m. 8). Ancak paylı mülkiyet ilişkisinde olduğu gibi el atmanın önlenmesi davası açılabilir. Bu nedenle de her bir kat maliki ortak yerlere yönelik müdahalelerde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683 üncü maddesinde düzenlenmiş olan el atmanın önlenmesi davasını açabilir. El atmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davası mülkiyetten doğan yetkilerin gereği gibi kullanılmasını engelleyen müdahaleleri bertaraf etmek

⁴⁷ Pulak, s. 208.

⁴⁸ Delikaya, Ömer. *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi*, Ankara, 2022, s. 102.

⁴⁹ Bkz. 1. HD. 22.02.2013 E. 2013/1559 K. 2013/2470 "...dava dilekçesi içeriğinden, davacının, maliki olduğu bağımsız bölüme davalının haklı bir nedene dayanmaksızın müdahale ettiğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı anlaşılabilir olup; anılan isteğin 4721 sayılı TMK'nın 683. maddesinden kaynaklandığı ve uyuşmazlığın çözümününün 6100 sayılı HMK'nın 2. maddesi çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinin görevinde bulunduğu açıktır..." (Lexpera, Erişim Tarihi: 10.10.2022).

⁵⁰ Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Özkaya, Eraslan. *Elatmanın Önlenmesi Davaları-1*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, 2019.

⁵¹ Keser, Yıldırım. *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2006, s. 18; Kürşat, Zekeriya. *Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi*, Arıkan Yayınları, İstanbul, 2008, s. 41.

amacıyla müdahalede bulunan kişilere karşı açılır⁵². Müdahalede bulunan bir başka bağımsız bölüm kullanıcısı olabileceği gibi, üçüncü bir kişi de olabilir. Mimari projeyi koruma yükümlülüğüne aykırı davranılması halinde kat maliki, müdahalede bulunan kat malikine yönelik olarak Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesine dayanarak hâkimin müdahalede bulunmasını isteyebileceği gibi, TMK. m. 683’de düzenlenmiş olan el atmanın önlenmesini de isteyebilir⁵³.

El atmanın önlenmesi davasının açılabilmesi için öncelikle hukuka aykırı bir müdahalenin olması gerekmektedir. Ancak ihlâli gerçekleştiren kişinin kusurunun varlığı şart olarak aranmamalıdır. Burada istihkak davasından farklı olarak zilyetlik yine malikte olmaya devam eder, ancak malik mülkiyet hakkının kendisine sunduğu yetkileri hiç ya da gereği gibi kullanamamaktadır. Söz konusu davanın açılabilmesi için hala devam eden bir müdahalenin varlığı gerekmektedir. Eğer müdahale tamamlanmış, sona ermişse meydana gelen zararın tazmini de istenebilir.

Kat malikleri mimari projeye uymayan ilave, değişiklik veya tadilat yapmama yükümlülüğüne aykırı davranırlarsa hâkim istem üzerine el atmanın önlenmesi talebi ile birlikte veya tek başına yapının eski hale getirilmesine de karar verir. Örneğin mimari projeye aykırı bir şekilde ortak alan üzerine inşa edilmiş olan eklentinin yıkılması, yaya yolu yapılan yeşil alanın projeye uygun hale getirilmesi⁵⁴, işyerine dönüştürülen konutun eski hale getirilmesi gibi. Yapının ilk inşası sırasında mimari projeye aykırı yapılması halinde, projeye uygun hale getirilmesinden ve bunun gerektirdiği giderlerden tüm kat malikleri sorumludur⁵⁵. Ancak Yargıtay eski hale getirme halinde ana yapının önemli bir bölümü yıkılacaksa ya da yapının statik yapısı bozulacaksa hukukî yararın yokluğuna karar vermektedir⁵⁶.

El atmanın önlenmesi talebiyle birlikte Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiş olan bağımsız bölümün devrinin talep edilebilmesi mümkün değildir. Böyle bir talepte bulunulabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanununda sayılan diğer şartların tamamlanmış olması ve talebin buna uygun bir davada dile getirilmesi gerekmektedir.

Kat maliklerinin mimari projeyi koruma yükümlülüğüne aykırı davranması halinde TMK. m. 730’a dayanılmasının mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre TMK. m. 730’a dayanabilmek için TMK. m. 737’ye göre bir müdahalede bulunulmalıdır⁵⁷. Bir başka görüşe göre ise TMK. m. 730’a dayanmak için Kat Mülkiyeti Kanununa bir aykırılığın bulunması yeterlidir⁵⁸.

⁵² Ayan, s. 162.

⁵³ Bu durumda davacının dava dilekçesi talebin dayanağının anlaşılması noktasında yol gösterici olacaktır. Bkz. 1. HD. 22.2.2013 E. 2013/1550 K. 2013/2470 “...dava dilekçesi içeriğinden, davacının, maliki olduğu bağımsız bölüme davalının haklı bir nedene dayanmaksızın müdahale ettiğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı anlaşılmakta olup; anılan isteğin 4721 sayılı TMK’nın 683. maddesinden kaynaklandığı ve uyumsuzluğun çözümününün 6100 sayılı HMK’nın 2. maddesi çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinin görevinde bulunduğu açıktır...” (Lexpera, Erişim Tarihi: 26.10.2022).

⁵⁴ 18. HD. 21.1.2013 E. 2012/14563 K. 2013/543 (Germeç, s. 404-405).

⁵⁵ 18. HD. 19.2.2013 E. 2013/793 K. 2013/2083 (Germeç, s. 403-404).

⁵⁶ 18. HD. 18.4.1996 E.1996/3118 K.1996/4167 (Germeç, s. 385).

⁵⁷ Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 158.

⁵⁸ Çörtoğlu, İ. Sahir. *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları* (MK. m. 661), Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1982, s. 252-254. Ayrıca ayrıntılı bilgi için

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine aykırı yapı yapılması, ortak yerlere el atılmış olması ve bu yerlerin amacı dışında kullanılması, ortak yer ya da bağımsız bölümün kullanımının diğer kat maliklerinin haklarının ihlâli neticesinde bir zarar doğmuşsa kat maliki/malikleri ya da bağımsız bölümden sürekli yararlanan kimse/kimseler ihlâli gerçekleştiren diğer kat maliki ya da bağımsız bölümden sürekli yararlanan kimseden meydana gelen zararı karşılmasını haksız fiil hükümleri çerçevesinde, TBK. m. 72’de düzenlenmiş olan zamanaşımı süresi içerisinde isteyebilir⁵⁹. Mimari projeye aykırı yapı yapılması ortak yerler ve bağımsız bölüm eklentilerine yönelik müdahale niteliğindedir. Söz konusu elatma nedeniyle kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ecrimisil talep etme imkânı bulunmamaktadır⁶⁰. Ancak genel mahkemede TMK. m. 995’e dayanılarak ecrimisil talebinde bulunulması mümkündür. Zira böyle bir müdahale KMK. m. 19’un kapsamının dışında kalmakta, haksız fiil niteliğini haiz olmakta ve genel mahkemelerde dava açılması gerekmektedir⁶¹. Buna rağmen Yargıtay bir kararında haksız el atılan alanın ortak alan niteliğinde ve hem davacının hem de davalının da kat maliki olması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu Ek m. 1 nedeniyle sulh hukuk mahkemesinden ecrimisil talep edilebileceğini ifade etmiştir⁶².

IV. MİMARİ PROJEYE AYKIRI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA HÂKİMİN MÜDAHALESİNDE USÛL

A. Davacı

Mimari projeye aykırılık söz konusu ise bunun giderilmesi için her kat maliki tek başına dava açabilir. Hatta kat mülkiyetine konu yapı toplu yapı olarak inşa edilmişse, bloklarda oturan tüm kat malikleri mimari projeye aykırı olan ya da yapının güzelliğini olumsuz yönde etkileyen değişiklikler için mahkemeye başvurabilir⁶³. Kat maliki olan yöneticinin davacı olabileceği açıktır. Ancak yönetici kat maliki değilse dava açabilmesi için özel olarak yetkilendirilmiş olması gerekir. Kat maliki olmayan ve bu konuda özel yetkili kılınmamış yönetici dava açmışsa, davası aktif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddolunur⁶⁴.

bkz, Petek, Hasan. *Taşınmaz Malikinın Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorunluluğu*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s. 124-126.

⁵⁹ Aydemir, Efrail/ Ruhi, Ahmet Cemal/ Güleç Uçakhan, Sema/ Bahadır, Çilem/ Dinç, Mutlu. *Hukuk Davaları*, C. II, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 141.

⁶⁰ Ecrimisil malik olmayan kötü niyetli zilyetten, zilyet olmayan malikin talep edebileceği bir tazminat türü olarak tanımlanmaktadır (Detaylı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, N. 579 vd.; Akıntürk, s. 220). Bkz. 20. HD. 11.12.2019 E. 2017/7096 K. 2019/7362 (Lexpera, Erişim Tarihi: 17.10.2022).

⁶¹ Bkz. HGK. 20.6.2019 E. 2017/1275 K. 2019/752 (Lexpera, Erişim Tarihi: 17.10.2022).

⁶² Bkz. 8. HD. 24.6.2020 E. 2018/4976 K. 2020/3916 (Lexpera, Erişim Tarihi: 17.10.2022).

⁶³ 5. HD. 12.07.1990 E. 1990/4682 K. 1990/22426 “... Kat irtifaklı taşınmaz malda birden fazla blok bulunmakta olup, davacı ile davalı ayrı bloklarda malikidirler. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19. Maddesine göre, tüm kat malikleri anagayrimenkulün bakımı ve mimari durumuyla güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdur. Yapılan değişiklik, anataşınmaz üzerindeki blokların mimari durumuna ve güzelliğine ilişkindir. Bu durumda, projesine aykırı olarak yapılan değişikliğin, sadece değişiklik yapılan bloktaki kat maliklerini ilgilendireceği ve o bloktaki maliklerin dava hakkının bulunduğunu kabul etmek mümkün değildir. Bu sebeple, davacının dava hakkının kabulü ile işin esasına girilerek hüküm kurulmak gerekirken dava hakkının olmadığından söz edilerek davanın reddine karar verilmesi doğru bulunmamıştır ...”(YKD., C. 16, S. 12, 1990, s. 1775-1776).

⁶⁴ 18. HD. 04.12.2014 E. 2014/15775 K. 2014/17560 “...Yöneticinin görev ve yetkilerini belirleyen Kat Mülkiyeti Yasasının 35. maddesine göre, yöneticinin mülkiyet hakkının kullanılmasına bağlı olan ortak yere elatmanın önlenmesi davasını açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Bu nitelikteki bir davayı yöneticinin açabilmesi için

Bağımsız bölümden başka bir hukukî sebebe dayanarak yararlananların (kira sözleşmesine, intifa hakkına veya bir başka sebebe dayanarak taşınmazı sürekli kullanan kişiler) mimari projeye aykırılığın kullanım haklarını olumsuz etkilemesi durumunda dava açabilmeleri mümkündür. Ancak onların dava açabilmeleri için mimari projeye aykırı müdahalenin bağımsız bölüm kullanıcılarının haklarını ihlâl eder nitelikte olması, kullanımın engellenmesi ya da zorlaşması gerekmektedir⁶⁵. Kullanımı etkilemeyen mimari projeye aykırılıkta dava açma hakları yoktur; bağımsız bölüm malikinin ise her zaman dava açabilmesi mümkündür⁶⁶.

B. Davalı

Husumet mimari projeyi koruma yükümlülüğüne aykırı davranarak yapı yapan kat malikine yöneltilmelidir. Yapı mimari projeye aykırı inşa edilmişse, projeye uygun hale getirilmesinden tüm kat malikleri sorumlu olacağından mahkemece eksik kat maliki ya da kat maliklerinin davaya dahil edilerek taraf teşkilinin sağlanması gerekir⁶⁷. Yöneticinin kat maliki olması ya da bu konuda yetkilendirilmiş olması şartıyla kendisine husumet yöneltilebilir. Kira sözleşmesine, intifa hakkına veya başka bir sebebe dayalı olarak taşınmazı sürekli kullanan kişi tarafından mimari projeye aykırı tadilat veya değişiklik yapılmış ise bu kişilere de husumet yöneltilmesi mümkündür. Ancak yargılama sonucunda verilecek hüküm kat malikinin hukukunu doğrudan etkileyeceğinden kat malikinin de davaya dahil edilerek taraf teşkili sağlanmalıdır⁶⁸. Bir başka ifadeyle kat mülkiyeti söz konusu olan bir taşınmazda ortak yer niteliğindeki bir yere müdahalede bulunan kat maliki değil de, bağımsız bölümden sürekli yararlanma hakkı olan kiracı, intifa hakkı sahibi gibi bir kişi ise, husumet onunla beraber kat malikine de yöneltilmelidir⁶⁹.

C. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Hukuk Muhakemeleri Kanununun 4 üncü maddesinde sulh hukuk mahkemesinin hangi davalara bakacağı düzenlenmiş ve ç bendinde de “*Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları görürler*” düzenlemesine yer verilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu da “*diğer kanunlar*”dan biridir. Nitekim Kat

anataşınmazda kat maliki olması ya da bu konuda kendisine kat malikleri kurulunca özel yetki verilmesi gerekir ...” (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 13.12.2022); HGK. 10.11.1973 E. 1971/5-317 K. 1973/855 (Çakır, s. 563) . Ayrıca bkz. Ayan, 498; Kurak, Necat. *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar*, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020, s. 68-101; Çakır, s. 562 vd.; İlgezdi, s. 159 vd.

⁶⁵ Bkz. Delikaya, s. 73.

⁶⁶ Kurak, s. 102.

⁶⁷ 18. HD. 29.11.2011 E. 2011/7747 K. 2011/12146 "... Projeye aykırı olarak yapılan tesisat ve tadilatın projeye uygun hale getirilebilmesi için bu tesisat veya tadilatı yapan kişilere karşı dava açılır. Binanın ilk inşası sırasında ortak yerlerde yapılan ve ortak kullanımda olan projeye aykırılıkların eski hale getirilmesinden ise tüm kat malikleri sorumludur.... tüm kat malikleri adına yapılan ve hepsini ilgilendiren bu projeye aykırılıkların tüm kat malikleri tarafından eski hale getirilmesiyle bunun gerektirdiği giderlerin tüm kat maliklerince karşılanması ve anayapının 16 numaralı bağımsız bölümünde paydaş olan G. R.'in de davaya dahil edilmesi gerektiği düşünülmeden yukarıda sözü edilen (baraka) yapıların da sadece karşı davalılar tarafından eski hale getirilmesine karar verilmiş olması,... doğru görülmemiştir..." (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 13.12.2022).

⁶⁸ Kurak, s. 107-133.

⁶⁹ Yargıtay ortak alanın işgal edilmesine ilişkin bir davada yalnızca kat malikine husumetin yöneltilmesini yeterli bulmamış, kiracının da davaya dâhil edilerek taraf teşkilinin sağlanması gerektiğini ifade etmiştir (Bkz. 18. HD. 08.05.2002 E. 2002/4711 K. 2002/5404, Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 647, dn. 137)..

Mülkiyeti Kanununun Ek 1 inci maddesine göre⁷⁰ mimari projeye aykırılığın giderilmesi eski hale getirme davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Açıklandığı üzere kat mülkiyetine konu bir taşınmazda mimari projeye yapı yapılması nedeniyle ortak alanın kullanılması engellenmiş ya da zorlaşmışsa haksız işgalin önlenmesi davası açılabilir. Söz konusu davada görevli mahkeme yine sulh hukuk mahkemesidir (KMK. m. 33). Ancak taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmamışsa, kat irtifakı varlığını sürdürmekte ise inşaatın tamamlanması ve en az 2/3'sinin fiilen kullanılmaya başlanmış olması halinde Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanabilmesi mümkündür. Bu durumda da yine sulh hukuk mahkemesi çıkan uyuşmazlığın çözümünde görevlidir. Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir⁷¹.

Mahkemeden mimari projeye aykırılığın giderilmesi ve eski hale getirmenin yanı sıra tazminat (ecri misil) talebinde de bulunulabilir. Bu talep bakımından görevli mahkeme ise Asliye Hukuk Mahkemesidir. Dolayısıyla tazminata ilişkin talebin de varlığı halinde bu talep bakımından görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu gözetilerek dosya tefrik edilmeli ve görevsizlik kararı verilmelidir.

D. Davanın Açılacağı Süre

Kat Mülkiyeti Kanununda mimari projeye aykırılığın varlığı halinde açılacak davalara ilişkin herhangi bir süre öngörülmemiştir. Bu nedenle mimari projeye aykırılık devam ettiği sürece aykırılığın giderilmesi ve eski hale getirme davası açılacaktır⁷².

E. Yargılama Süreci ve Karar

Mimari proje aykırılık iki şekilde ortaya çıkabilir. İlk olarak bina mimari projeye aykırı bir şekilde inşa edilmiş olabilir. İkinci olarak ise mimari projeye aykırılık yapının inşa edilmesinden sonraki ilavelerle, tadilat ya da değişikliklerle gerçekleşebilir. Binanın ilk inşası sırasında ya da sonradan gerçekleşmesi fark etmeksizin mimari projeye aykırılık varsa bu aykırılığın giderilmesi ve yapının mimari projeye uygun hale getirilmesi için dava açılabilir. Bu davalarda harç ve vekalet ücreti maktudur.

Ana yapı onaylı mimari projeye aykırı bir biçimde inşa edilmişse, projeye uygun duruma getirilmesi talep edilebilir. Ancak yapının projeye uygun hale getirilmesi önemli bir bölümünün yıkılmasına ya da statüğünün bozulmasına neden olacaksa giderilmesinin istenmesinde kat malikinın hukuki menfaatinin bulunmadığı kabul edilmelidir⁷³.

Kat maliklerinden birinin tüm kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızasını almadan (onaylı mimari projeye ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla) ana taşınmazın ortak yerlerinde yapı yapması mümkün olmaz. Örneğin, kat maliki bağımsız bölümüne projesinde olmayan balkon ya da pencere eklemesi yapamaz, balkonu kapatıp odaya dahil edemez, ortak bahçeye lavabo ve

⁷⁰ Ek Madde 1 – (Ek: 13/4/1983-2814/15 md.) *Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.*

⁷¹ Kurak, s. 19-20.

⁷² Kurak, s. 58; Pulak, s. 209.

⁷³ Germeç, s. 320.

tuvalet, garaj, kömürlük, veranda, kiler gibi eklemeler yapamaz. Kat maliklerinden birinin (ya da bağımsız bölümden yararlanan kimsenin) diğer kat maliklerinin rızası olmadan yaptığı değişiklikler ve tadilatlar için rızası olmayan kat malikinin el atmanın önlenmesi ve projeye uygun hale getirilmesi için dava yoluna başvurusu mümkündür. Mimari projede değişikliğe ihtiyaç duyulmadan yapılan yapı kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile yapılmışsa, bağımsız bölümü sonradan edinen yeni kat maliki rızasının bulunmadığı gerekçesi ile buna karşı çıkamaz. Ancak söz konusu işlemlerin yapılması sürecinde taşınmaz devralan yeni malik önceki malikin rızası ile bağlı değildir⁷⁴.

Mimari projede değişiklik gerektiren bir yapının yapılması isteniyorsa tüm kat maliklerinin onayı gerekmektedir. Aksi halde değişiklik projesi geçerli olmaz. Geçerli olmayan değişiklik projesine göre yapılan ve onaylı esas projeye aykırı olan değişikliklerin de esas projesine uygun olarak eski hale getirilmesine karar verilmelidir⁷⁵. Ayrıca mimari projeye uygun hale getirmeye ilişkin dava devam ederken kat maliklerince oy birliği ile karar alınması halinde dava konusuz kalır. Davacı kat maliki de projeye aykırı yapılan değişiklik veya tadilata olumlu oy kullandığından uyuşmazlık sona ermiş olacaktır⁷⁶.

Yargılama sırasında dava konusu taşınmazın tapu kaydı, yönetim planı, onaylı mimari projesi ve tadilat projesi dosya kapsamına alınarak mahkeme tarafından incelenmelidir⁷⁷. Mahallinde uzman bilirkişi eşliğinde keşif yapılarak mimari projeye aykırılığın mevcut olup olmadığı belirlenmelidir. Yargıtay'a göre bilirkişi raporunun hüküm kurmaya elverişli olabilmesi için, projeye aykırılığın ve bu aykırılığın ortak alana ilişkin olup olmadığının tereddüte mahal vermeyecek biçimde ortaya konması, krokinin de rapora ekli olması, eski hale getirmenin binanın statik dengesini olumsuz etkileyip etkilemeyeceğinin belirlenmesi, mimari projeye aykırılığın giderilmesinin nasıl sağlanabileceği, gerekli olan iş ve işlemler işlemlerin ne kadarlık bir zaman gerektirdiği belirtilmeli ve eski hale getirme sürecinde özellikle dikkat edilmesi gerekenlere ilişkin tespitlere de yer verilmelidir⁷⁸.

⁷⁴ Germeç, s. 311-315.

⁷⁵ Germeç, s. 310. 20. HD. 7.9.2020 E. 2020/99 K. 2020/2665, "...Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisine esas mimari projede sonradan bir değişiklik yapılarak bu konuda bir tadilat projesi hazırlanabilmesi için tadilat projesinin belediyece onaylanması ve projenin onaylandığı tarihte bütün bağımsız bölüm maliklerinin yazılı izni gerekir..." (Lexpera, Erişim Tarihi: 3.1.2023).

⁷⁶ Tiryaki, s. 1227.

⁷⁷ Germeç, s. 309.

⁷⁸ Bkz. 5.HD. 24.05.2021 E. 2021/3479 K. 2021/7593 "...Anataşınmazın projesine aykırılık oluşturup oluşturmadığı hususu hiç bir kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde aydınlatılmalı, mimari projesine aykırı olması durumunda taraflarca sunulan kat malikleri kurulu kararları değerlendirilerek diğer kat maliklerinin muvaffakatinin olup olmadığı saptanmalıdır. Ayrıca kabule göre de verilen kararda hangi imalatların projeye aykırı olduğu ne şekilde eski hale getirileceğinin belirtilmediği anlaşılmaktadır. HMK'nun 297. maddesine göre mahkemece verilen kararın hüküm sonucu kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, istek sonuçlarından herbiri hakkında verilen hükümle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların mümkünse sıra numarası altında birer birer, açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi ve verilen karar ile iki tarafın leh ve aleyhine hükmedilen görev ve hakların gayet açık ve anlaşılır biçimde yazılması gerekmektedir. Mahkemece yerinde keşif yapılmak sureti ile uzman bilirkişilerden rapor alınarak davalıların maliki olduğu bağımsız bölümlerdeki anataşınmaza ait mimari projeye aykırılıklar tespit edilmediği hüküm kısmında projeye aykırılıkların ve müdahalelerin neler olduğunun ve ne şekilde eski hale getirileceğinin infazda tereddüt yaratmayacak şekilde açıkça belirtilmelidir. Yine mahkemece, yapılmasına hükmedilen işlemlerin yerine getirilmesi için davalı tarafa Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmü uyarınca uygun süre verilmemesi de doğru görülmediğinden..." (Lexpera, Erişim Tarihi: 3.1.2023).

Yargılamada ayrıca mimari projeye aykırı ilave, yenilik ya da tadilatın kim tarafından yapıldığı da tespit edilmelidir. Burada tanık beyanları en önemli ispat araçlarındandır. Varsa kamera görüntüleri ya da fotoğraflar da delil olarak dosya kapsamına dahil edilir. Delillerden hareketle dava konusu projeye aykırılıkların kim tarafından yapıldığı tespit edilir.

Yargılama neticesinde bilirkişi raporunda tespit edilen mimari projeye aykırılığın, binanın statik dengesini olumsuz etkilememesi kaydıyla, projeye uygun hale getirilmesine (eski hale getirilmesine) karar verilir. Ancak tespit edilen projeye aykırılıkların giderilmesinin yapının sağlığına ve statik dengesine zarar vereceği öngörülmekteyse yalnızca ana yapıya zarar vermeyecek nitelikteki aykırılıkların projeye uygun hale getirilmesine karar verilmelidir. Mahkeme hükmünde eski hale getirme için davalıya (KMK. m. 33/II) yetki ve süre verilmelidir.

Mimari projeye aykırı yapı diğer bağımsız bölüm malikini zarara uğratmamış, ana yapıda esaslı bir değişikliğe yol açmamış olabilir. Yine mimari projeye aykırılık teşkil eden işlem üzerinden uzunca bir zaman geçtikten sonra uyuşmazlığa konu edilmiş olabilir. Bunun gibi durumlarda davalı tarafından yapılan davacı kat malikinin hakkını kötüye kullandığı savunmasına itibar edilmemelidir. Kat malikinin/malıklarının mimari projeye aykırılık karşısında sessizliğini koruması, bir süre itiraz etmemesi bu aykırılığa göz yumduğu, onay verdiği şeklinde yorumlanmamalıdır⁷⁹.

Mimari projeye aykırılığın bulunduğu birtakım durumlarda Yargıtay bazı şartların varlığı halinde, diğer kat maliklerinin rızasının bulunmasını da aramaksızın, yapılan ilave, yenilik veya değişikliğin kalmasına izin vermektedir. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre sistemin ana yapıya zarar vermemesi, ana yapının estetiğini bozmaması, kurulan sistemin kat malikinin arsa payı ile orantılı bulunması, ana yapıdaki diğer tüm bağımsız bölümlerinde bu sistemi kurmalarına yetecek alanın kalmış olması, tesisten su sızıntısı ve arızalar nedeniyle diğer bağımsız bölümlere gelebilecek zararlar için gerekli önlemlerin alınmış olması şartlarının varlığı halinde mimari projede bulunmayan yenilik, ilave ya da değişiklik yapılabilir. Örneğin ana yapıyı ortak yerlerinde güneş enerjisi ile su ısıtma (gün ısıtı) sistemlerinin kurulması mümkündür⁸⁰. Benzer şekilde bazı

⁷⁹ Germeç, s. 315; Pulak, s. 209. 18. HD., 28.05.2012 E. 2012/5487 K. 2012/6333 " ... Projeye aykırılıklara kat maliklerince yazılı rıza gösterilmediği, yani maddenin 2. fıkrasındaki koşullar gerçekleşmediği takdirde her zaman dava konusu edilebilir. Bu durumun iyi niyetle veya hakkın kötüye kullanılmasıyla bir ilgisi bulunmamaktadır. Mahkemece binanın ilk yapılışında aldığı mimari durum gözetilerek davalıların yapmış oldukları tesis ve değişikliklerin uzman bilirkişiye tek tek tespit ettirilerek ve ayrıca başlangıçta mimari projeye uygun inşa edilmiş bölümlerde tesis ve değişiklik bulunup bulunmadığı hususu da saptanarak bunların ilk yapılış şeklindeki durumuna ve orijinal mimari projesine göre davalıların bu yerlere yaptıkları müdahalenin men'ine ve tesislerin kal'ine ve ilk inşa şekline ve projesine uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken ..." (Lexpera, Erişim Tarihi: 4.1.2023).

⁸⁰ İlgezdi, s. 378-379; Germeç, s. 318-319. 18. HD. 26.5.2003, E. 2003/3474 K. 2003/4386, "... Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre, projesinde bulunmasa dahi diğer kat maliklerinin muvaffakati alınmaksızın çatı veya terasta güneş enerjisi ile ısınma sisteminin kurulmasına; tesisatın ait olduğu bağımsız bölüm malikinin arsa payına tekabül eden orandan fazla bir alanı kaplamaması, tekniğine uygun olarak inşa ve monte edilmiş bulunması, zarar verici durumların giderilmesi için her türlü önlemin alınmış bulunması, ana binadaki bütün kat maliklerinin her birisinin bu yerlerde güneş enerjisi kurmaları halinde yeterli alanın mevcut bulunması ve bu tesisatların ana binanın taşıyıcı sistemine zarar vermemesi ve arıza olduğunda binaya ve diğer bağımsız bölümlere gelebilecek bir zararın önlenmesi konusunda gerekli tedbirlerin alınmış olması kaydıyla izin verilmekte ve bu şartların hatalı veya eksik yerine getirilmesinden yada bakım ve onarımın aksatılması sonucu zarar verici eksiklik veya arızanın ortaya çıkması halinde de, mahkemece, bu hususta bilirkişi tarafından belirlenecek yanlışlık veya eksikliklerin giderilmesine ve gerekli önlemlerin alınmasına, karar verilmesi gerekmektedir..." (Lexpera, Erişim Tarihi: 4.1.2023).

şartların varlığı halinde çanak anten takılmasına izin verilebilir⁸¹. Yine mimari projede olmasa da bağımsız bölümün pencere ve balkonlarına güneş ve rüzgârdan korunmak için kolaylıkla sökülebilir nitelikte panjur takılabilir. Takılan panjurların bu niteliğe uygun olmaması halinde, balkonun kapatılmasında olduğu gibi, tüm kat maliklerinin 4/5'inin onayı alınmalıdır. Aksi halde eski hale getirilmesi talep edilebilir. Duvar yıkılarak balkon odaya dâhil edilecekse proje değişikliği gerekmektedir. Bunun için oybirliği ile karar alınmalıdır⁸². Güvenlik amaçlı olarak bodrum ve zemin katlardaki bağımsız bölümlerin balkonlarına, kapı ve pencerelerine demir parmaklık takılması için ise kat maliklerinin rızası aranmaz. Ancak demir parmaklık üst katlardaki bağımsız bölümlerin güvenliğini tehlikeye atmamalıdır⁸³. Projede yer almasa dahi site güvenliği açısından zorunluluk teşkil etmekte ise bekçi kulübesi ve bariyer yapılması mümkündür, bunun için tüm kat maliklerince oybirliği ile karar alınması aranmamalıdır⁸⁴. Kombi, şofben ve klima cihazları için onaylı mimari projede özel bir yer, baca ya da gider sistemi düzenlenmemişse bu cihazların, diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek koşuluyla, bağımsız bölümün pencere veya balkonunun iç bölümüne takılmasına izin verilmektedir. Ancak yönetim planında bunu yasaklayıcı bir hüküm bulunmamalıdır. Ayrıca söz konusu cihazlar bağımsız bölümün balkonuna, dış duvara takılırsa KMK. m. 19'a aykırı olur ve eski hale getirme istenebilir⁸⁵.

SONUÇ

Mimari proje kat mülkiyetinin kurulmasında tapu müdürlüğüne ibrazı zorunlu belgeler arasında yer almaktadır. Kat malikleri ana gayrimenkulün mimari projesini koruma yükümlülüğü altındadır ve mimari projeye aykırı yapı yapabilmeleri mümkün değildir. Kat maliklerince mimari projeye aykırı değişiklik yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin onayı gereklidir. Zira onaylanmış ve tapu idaresine ibraz edilmiş mimari projede değişiklik yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin rızası ve ilgili kurumun onayı şarttır. Bazı değişiklikler ve tadilatlar için ise Kat Mülkiyeti Kanunu tüm kat maliklerinin onayını aramamakta, kat maliklerinin 4/5'inin yazılı rızasını yeterli görmektedir. Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde kat maliklerinin tümünün veya belli bir çoğunluğunun rızasıyla yapılabilecek yapı işleri, bu yapıların yapılmasına hangi durumlarda izin verileceği, mimari projeye aykırılığın eski hale getirilmesi davalarında yapılması gereken araştırmaların neler olduğu, mahkeme kararında dikkat edilmesi gereken hususların neler olduğunun genellikle Yargıtay uygulamaları ile şekillenmektedir.

Mimari projeye aykırı yapı yapılması halinde diğer kat malikleri mimari projeye uygun olarak eski hale getirilmesi için taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde dava açabilirler. Ayrıca söz konusu davayı özel olarak yetkilendirilmiş olması veya kat maliki olması halinde yönetici ile bizzat kullanımın engellenmesi halinde bağımsız bölümden sürekli yararlanan kişi de açabilir. Söz konusu dava için kanunda süre öngörülmemiştir, bu nedenle aykırılık devam ettiği sürece dava açılabilir. Yargılamanın yapılması sırasında mahkeme, uzman bilirkişi eşliğinde

⁸¹ Bkz. Çakır, s. 799.

⁸² İlgezdi, s. 335-338.; Germeç, s. 320. Bkz. 20. HD. 3.10.2017 E. 2017/4797 K. 2017/7198 (Lexpera, Erişim Tarihi: 10.1.2023).

⁸³ Germeç, s. 321. Ayrıca bkz. 18. HD. 3.11.2014, E. 2014/7856 K. 2014/15383 (Lexpera, Erişim Tarihi: 10.1.2023).

⁸⁴ Germeç, s. 321.

⁸⁵ Germeç, s. 321-322; İlgezdi, s. 368-370.

keşif yapmalı ve mimari proje yerinde incelenerek mimari projeye aykırılıklar tespit edilmelidir. Bu araştırma ve değerlendirme faaliyetinin ardından binanın statik dengesi olumsuz etkilenmemek şartıyla eski hale getirilmesine karar verilir. Tespit edilen aykırılıkların eski hale getirilmesi için öncelikle mahkeme tarafından davalı tarafa süre verilir. Belirtilmelidir ki yapı kayıt belgesi alınmış olması mimari projeye aykırılığı ortadan kaldırmaz. Bu nedenle yapı kayıt belgesi alınmış olsa bile mimari projeye aykırılık söz konusu ise mahkeme eski hale getirmeye karar vermelidir. Ancak Yargıtay uygulamalarında güneş enerji sistemi, klima gibi bazı hallerde mimari projeye aykırı yapı yapılmış olsa bile bir takım objektif kriterlerin varlığı durumunda bu yapılara izin verildiği görülmüştür.

KAYNAKÇA

- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Akıntürk, Turgut. *Eşya Hukuku*, Beta Basım, İstanbul, 2009.
- Aksan Nar, Şerife. *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Seçkin Yayın, Ankara, 2015.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- Aybay, Aydın/ Hatemi, Hüseyin. *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Aydemir, Efrail/ Ruhi, Ahmet Cemal/ Güleç Uçakhan, Sema/ Bahadır, Çilem/ Dinç, Mutlu. *Hukuk Davaları*, C. II, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- Çakır, Feridun. *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Çörtoğlu, İ. Sahir. *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK. m. 661)*, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara, 1982, s. 252-254.
- Delikaya, Ömer. *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi*, Ankara, 2022.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- Genç Arıdemir. Arzu, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- Germeç, Mahir Ersin. *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Germeç, Mahir Ersin. “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 10, S. 104, Nisan 2015, s. 32 vd. (Kat Malikleri).

-
- Gökalp, Şerafettin. *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Güncellenmiş 12. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Gürsoy, Kemal T. /Eren, Fikret/Cansel, Erol. *Türk Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş İkinci Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1984.
- İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021
- Keser, Yıldırım. *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2006
- Kurak, Necat. *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar*, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Oğuzman, M. Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Özkaya, Eraslan. *Elatmanın Önlenmesi Davaları-1*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- Öktem Çevik, Seda. *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010.
- Petek, Hasan. *Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorunluluğu*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.
- Pulak, T. Murat. *Kat Mülkiyeti Kanunu-Apartmanlarda, Sitelerde ve Toplu Yapılarda Hukukçuların Kat Maliklerinin, Kiracıların, Yöneticilerin El Kitabı*, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- Saymen, Ferit H./ Elbir Halid K. *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963.
- Şengül, Mehmet. “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 3, 2012, 201-232.
- Şengül, Mehmet. *Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- Tekinay, Selahattin Sulhi. *Kat Mülkiyeti*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- Tiryaki, Büşra. “Bağımsız Bölümlerin Kullanma Biçimine Getirilen Yasaklar”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, Sayı 2, 2021, 1215-1246.
- Tuzcuoğlu, Tuğçe. “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi E-dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, 2013, 2673-2706.
- Uslu, Abdüssamet. *Kat İrtifakı*, 1.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

Yılmaz, Orhan. “Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. Maddesindeki Rıza Ve Muvafakatin İspatı Hakkında Bir İnceleme”, *TBBD*, 1998/2, s.239 vd.

Zorlu, Süleyman Emre. “Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukukî Tahlili”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Yıl:2022, C.30, S.2, s. 543-570.

<https://dergipark.org.tr>

www.mevzuat.gov.tr