

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ÇOCUKLARIN ORTAK YERLERDE OYUN OYNAMA HAKLARININ SINIRLANDIRILMASI SORUNU

*The Issue of Restricting Children's Right to Play
in Common Areas under the Condominium Law*

Ayşenur ŞAHİN CANER*

Özet

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yönetilen apartman veya sitelerde yaşayan çocukların ortak yerlerde oyun oynamasından rahatsız olan kat malikleri, yönetim planlarıyla, bu mümkün olmadığı takdirde ise kat malikleri kurulu kararlarıyla çocukların oyun oynama hakkına ilişkin birtakım sınırlamalar getirmektedirler.

Kanun koyucu kat maliklerinin yükümlülüklerini aynı bina veya site içerisinde oturan kişiler arasındaki komşuluk ilişkilerinin hususiyetini de göz önünde bulundurarak karar verdiği ve özellikle gürültünün komşuların tahammül sınırını aşmadığının ses ölçüm cihazlarıyla alanında uzman bilirkişiler tarafından düzenlenecek bilirkişi raporlarıyla belgelenmesini aradığı görülmektedir. Yargıtay'ın komşuların menfaatlerini dengelemeye yönelik bu hassasiyetine karşın kat maliklerinin çocukların ortak yerlerde oyun oynamalarını, hatta günün belli saatlerinde bahçeye çıkmalarını yasaklayan kararlar aldıkları görülmektedir. Hiçbir hukuki gerekçeyle dayanmayan, çocukların ve ailenin korunmasına ilişkin Anayasamızın 41. maddesine, Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesinin 31. maddesine, Türk Medeni Kanunumuzda düzenlenen kişilik hakkı ve mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin emredici hükümlere aykırı bu kararlar, kat maliklerine dayatılmaktadır. Böyle bir kararlarla karşılaşan kat malikleri, kira veya sükna hakkı sahipleri veya herhangi bir nedenle sürekli olarak bu yerleri kullanan kişiler alınan bu kararların emredici hükümlere aykırı olması nedeniyle iptalini, anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden herhangi bir süre şartına bağlı olmaksızın talep edebilirler.

Uygulamada kat malikleri arasında gürültüden kaynaklanan uyumsuzluklarda Yargıtay'ın komşular arasındaki ilişkinin hassasiyetini de göz önünde bulundurarak karar verdiği ve özellikle gürültünün komşuların tahammül sınırını aşmadığının ses ölçüm cihazlarıyla alanında uzman bilirkişiler tarafından düzenlenecek bilirkişi raporlarıyla belgelenmesini aradığı görülmektedir. Yargıtay'ın komşuların menfaatlerini dengelemeye yönelik bu hassasiyetine karşın kat maliklerinin çocukların ortak yerlerde oyun oynamalarını, hatta günün belli saatlerinde bahçeye çıkmalarını yasaklayan kararlar aldıkları görülmektedir. Hiçbir hukuki gerekçeyle dayanmayan, çocukların ve ailenin korunmasına ilişkin Anayasamızın 41. maddesine, Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesinin 31. maddesine, Türk Medeni Kanunumuzda düzenlenen kişilik hakkı ve mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin emredici hükümlere aykırı bu kararlar, kat maliklerine dayatılmaktadır. Böyle bir kararlarla karşılaşan kat malikleri, kira veya sükna hakkı sahipleri veya herhangi bir nedenle sürekli olarak bu yerleri kullanan kişiler alınan bu kararların emredici hükümlere aykırı olması nedeniyle iptalini, anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden herhangi bir süre şartına bağlı olmaksızın talep edebilirler.

Anahtar Kelimeler: Çocukların Oyun Oynama Hakkı, Kat Mülkiyeti, Yönetim Planı, Kat Malikleri Kurulu Kararı, Ortak Yer.

Abstract

Owners of apartments or sites managed under the Condominium Law No. 634, who are disturbed by children playing in common areas, impose certain restrictions on children's right to play through

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 06.08.2024

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 16.10.2024

* Dr. Öğr. Üyesi, Bursa Üniversitesi Hukuk Fakültesi, aysenurcaner@uludag.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-7443-8617>.

management plans or, if this is not possible, by decisions of the owners' assembly.

The legislator, considering the specificity of neighborly relations among individuals living in the same building or site, has regulated in detail in the Condominium Law to ensure that neighbors live in peace and tranquility. Additionally, condominium owners are also obligated to fulfill the obligations arising from the law of neighborhood under the Turkish Civil Code.

In practice, it is observed that in disputes among condominium owners arising from noise, the Court of Cassation takes into account the sensitivity of relations between neighbors and specifically seeks documentation through expert reports prepared by experts in the field, especially whether the noise exceeds the tolerance limit of neighbors, using sound measurement devices. Despite the Court of Cassation's sensitivity towards balancing the interests of neighbors, it is observed that condominium owners make decisions prohibiting children from playing in common areas, and even going out into the garden at certain times. These decisions, which are contrary to the imperative provisions of our Constitution Article 41 on the protection of children and families, Article 31 of the United Nations Convention on the Rights of the Child, and the imperative provisions regarding the protection of personality rights and property rights regulated in our Turkish Civil Code, are imposed on condominium owners without any legal basis. Condominium owners, tenants, usufruct holders, or any individuals who use these places continuously for any reason, upon encountering such a decision, may request its annulment from the peace court where the main real estate is located without being subject to any time limitation.

Keywords: Children's Right to Play, Condominium Ownership, Management Plan, Decisions of the Owners' Assembly, Common Area.

GİRİŞ

Kat mülkiyeti, kat maliklerine bağımsız bölümler üzerinde bireysel mülkiyet, ortak alanlarda ise paylı mülkiyet sağlayan kendine özgü nitelikleri olan bir mülkiyet türüdür.

Aynı bina veya site içerisinde yaşayan kat malikleri arasında yaşanan uyuşmazlıklar her geçen gün farklı şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Esasında kat mülkiyetine ilişkin birçok uyuşmazlık komşuluk hukuku kuralları çerçevesinde oldukça kolay çözülebilecekken, uyuşmazlıkların büyük bir kısmı kar topu gibi büyüyerek çok karmaşık ve çözümsüz hale gelmektedir. Uygulamada 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) kapsamında yönetilen apartman veya sitelerde yaşayan çocukların ortak alanlarda oyun oynamasından rahatsız olan kat malikleri, yönetim planlarıyla, bu mümkün olmadığı takdirde ise kat malikleri kurulu kararlarıyla çocukların oyun oynama hakkına ilişkin birtakım sınırlamalar getirmektedirler. Çocukların oyun oynama haklarını sınırlandıran bu kararlar yaygın bir şekilde uygulanagelmekte ve bu kararlara uyulması gerekliliğine ilişkin yaygın bir anlayış bulunmaktadır.

Çalışmada öncelikle kat mülkiyeti ve ortak yerlere ilişkin açıklamalar yapıldıktan sonra kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma hakkı üzerinde durulacak, ardından kat maliklerinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) gereğince komşuluk hukukundan doğan yükümlülükleri ile KMK'dan doğan yükümlülükleri ele alınacaktır. Kat maliklerinin KMK'dan doğan yükümlülükleri kapsamında çalışmamızın esasını oluşturan kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülükleri ile kat maliklerinin yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararlarına uyma yükümlülükleri üzerinde durulacaktır. Çalışmanın son bölümünde ise çocukların ortak yerlerde oyun

oynama hakkını sınırlayan kararların emredici hükümlere aykırılığı izah edilecek ve çalışma kat maliklerinin emredici hükümlere aykırı yönetim planları ve kat malikleri kurulu kararlarına karşı başvurabileceği hukuki imkanlarla sonlandırılacaktır.

I. GENEL OLARAK KAT MÜLKİYETİ VE ORTAK YERLER

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 1 uyarınca kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan bağımsız mülkiyet haklarıdır. KMK m. 2'de kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü anagayrimenkul, anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri ortak yerler, kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları ise kullanım hakkı olarak tarif edilmiştir.

Doktrinde ortak yerler, bağımsız bölümlere bağlı olan ve kat maliklerinin üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahip oldukları yerler şeklinde tarif edilmiştir¹. KMK m. 4'te ise kanun koyucu ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirlenebileceğini ifade ettikten sonra hükümde yazılı yerler ve şeylerin KMK uyarınca her halde ortak yer sayılacağını hükme bağlamıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 4/1'de kanun gereğince her halde ortak yer sayılan yerler şunlardır:

“a) Temeller ve ana duvarlar; taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, 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 hava gazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar;”

¹ Kemal Tahir Gürsoy ve Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1978) 474; Jale Akipek ve Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (2. bs Beta Yayınevi 2018) 420; Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (25. bs Filiz Kitabevi 2023) 732, 733; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 8. bs Legem Kitabevi 2024) 151; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (16. bs Barış Yayınları 2021) 458; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (4. bs Vedat Kitapçılık 2014) 218, 219; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, (10. bs Adalet Yayınevi 2020) 546; Seda Öktem Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim* (On İki Levha Yayıncılık 2010) 39; Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I* (2. bs On İki Levha Yayıncılık 2023) 116.

² 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanununun 2 nci maddesiyle; bu bende “*Temeller ve ana duvarlar*” ibaresinden sonra gelmek üzere “*taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar*” ibaresi eklenmiş ve metne işlenmiştir.

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”.

Yukarıda sayılanların dışında kalmakla birlikte ortaklaşa kullanılan, korunan veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de ortak yer konusuna girmektedir (KMK m. 4/II).

Kanaatimizce KMK m. 4/I’de sayılan ortak yerler dışında çocukların oyun oynamasına uygun olan ve kat malikleri tarafından ortaklaşa kullanılan, korunan ve faydalanılan bahçe gibi yerlerin de ortak yer olarak kabul edilmesi gerekir³.

II. KAT MALİKLERİNİN ORTAK YERLERDEN YARARLANMA HAKKI

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 16/I uyarınca kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Bu hüküm gereğince kat maliklerinden her biri ortak yerlerde paylı mülkiyet hakkına sahip olup, malikin ortak yerlerdeki mülkiyet payı, arsa payı oranındadır. Kat malikleri genel nitelikteki paylı mülkiyetten farklı olarak arsa ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet haklarını bağımsız bölümden ayrı olarak başkasına devredemeyecekleri gibi sınırlı ayni haklarla da sınırlandıramazlar. Bu nedenle doktrinde kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki paylarının bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkına bağlı olduğu kabul edilmektedir⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 16/II uyarınca kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlı olmakla birlikte, KMK m. 16/II’de kat maliklerinin sözleşme ile bu kuralın aksini kararlaştırabilecekleri hükme bağlanmıştır⁵. KMK m. 16/II gereğince kat malikleri ortak yerleri kullanma hakkının somut ölçüsünü ve şeklini aralarında anlaşarak kararlaştırabilirlerse de asansör, apartman girişi gibi yerler nitelikleri gereği kat maliklerinin arsa payı ne olursa olsun eşit olarak kullanılmalıdır⁶.

³ Doktrinde bahçenin ortak kullanım yeri niteliğinde ortak yerlerden olduğu ifade edilmiştir, bkz. Ayan (n 1) 574; Genç Arıdemir (n 1) 155.

⁴ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 480, 481; Aybay ve Hatemi (1) 227; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (10. bs Yetkin Yayınları 2022) 521; Ertaş, *Eşya Hukuku* (n 1) 472; Ayan (n 1) 573; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021) 526; Öktem Çevik (n 1) 40, 41.

⁵ Doktrinde ortak yerlerin kullanımında temel kriter olarak aksine düzenleme yapılmadıkça arsa payı kriterini esas almanın hakkaniyete uygun düşmediği ileri sürülmüştür, bkz. Seda Öktem Çevik, *Eşya Hukukunun Temel İlkeleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Uyarınca Arsa Payının Düzeltilmesi* (On İki Levha Yayıncılık 2022) 91.

⁶ Sirmen (n 4) 522; Akçaal (n 4) 538; Öktem Çevik (n 5) 90, 91.

Kanaatimizce kat malikleri çocukların ortak yerlerde oyun oynama hakkını, ebeveynlerinin arsa payı oranında sınırlandıramayacağından, çocukların ebeveynlerinin arsa payları ne olursa olsun oyun oynamaya elverişli olan ortak yerleri eşit olarak kullanma hakkına sahip oldukları sonucuna varılmalıdır.

III. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. Genel Olarak

Bir binada oturanlar arasındaki komşuluk ilişkilerinin hususiyetini göz önünde bulunduran kanun koyucu, komşuların huzur ve barış halinde yaşamalarını sağlamak amacıyla, KMK'da kat maliklerinin yükümlülüklerini ayrıntılı şekilde düzenlemiştir⁷.

Kat maliklerinin yükümlülükleri KMK'dan doğan yükümlülüklerle sınırlı olmayıp, kat maliklerinin ayrıca TMK'nın komşuluk hukukundan doğan yükümlülükleri de bulunmaktadır⁸.

B. Kat Malikinin Türk Medeni Kanunu'nun Komşuluk Hukukundan Doğan Yükümlülükleri

1. Genel Olarak

Taşınmaz malların yer itibarıyla birbirine bitişik veya yakın olması sebebiyle komşu taşınmaz malikleri, mallarından yararlanırken veya bunları kullanıp işletirken birbirlerinin durum ve menfaatlerini göz önünde bulundurmakla yükümlüdürler. Komşuluk hukuku kuralları birlikte yaşamının zorunluluğunun bir sonucu olarak taşınmaz malikinin yetkilerini belirli oranda sınırlayan kurallar olarak karşımıza çıkmaktadır⁹. Doktrinde komşu kavramı geniş anlaşılmış ve bir taşınmazın kullanılması veya işletilmesinden konum ve durumu itibarıyla olumsuz etkilenen ve birbirleriyle bitişik olmayan taşınmaz maliklerinin de komşu olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir¹⁰.

Çalışmanın bundan sonraki kısmında TMK'nın komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerinden konumuzu doğrudan ilgilendiren taşkın kullanma yasağı üzerinde durulacak, diğer yükümlülüklerle çalışmada yer verilmeyecektir.

⁷ Oğuzman ve Seliçi ve Oktay Özdemir (n 1)735.

⁸ Sirmen (n 4) 522, 523.

⁹ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 636; Eren (n 1) 382.

¹⁰ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 640; Jale G. Akipek, 'Gayrimenkul Malikinin Mesuliyetinin Kavram ve Mahiyeti' (1954) 11 [1] Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 338; İ. Sahir Çörtoğlu, *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları* (MK 661) (Olgaç Matbaası 1982) 62, 63; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay Özdemir (n 1) 646; Eren (n 1) 382; Tarkan Göksu, "Art. 684", Ruth Arnet und Peter Breitschmid und Alexandra (Hrsg.) Jungo, *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (4. bs 2023) N. 18; komşuluk kavramına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Alaattin Bük, *Uygulamada Komşuluk Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021) 21, 23.

2. Taşkın Kullanma Yasağı

a. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu m. 737/I gereğince herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Kanun koyucu TMK m. 737 ile taşınmaz mülkiyetinden doğan haklara pozitif ve negatif yönden sınırlama getirerek, malikin etki ve sonuçlarını kendi taşınmazının dikey ve yatay sınırlarını aşarak komşusunun taşınmazında gösterebileceği faaliyetlerde bulunmaya hangi oranda yetkili olduğunu göstermiş, ayrıca kendi taşınmazı dışında komşu taşınmaz malikin yapacağı faaliyetlerin etki ve sonuçlarına komşu malikin ne dereceye kadar katlanması gerektiğini de hükme bağlamıştır¹¹.

Taşınmaz malikin komşuluk hukukundan doğan yükümlülükleri yapmama (kaçınma), katlanma ve yapma yükümlülükleridir¹². Bu yükümlülüklerle kanun koyucu taşınmaz malikine komşularına karşı mülkiyet hakkını taşkın kullanmaktan kaçınmak, diğer bir ifadeyle bazı davranış ve faaliyetleri yapmama yükümlülüğü yüklemiştir¹³.

Türk Medeni Kanunu m. 737/II'de taşınmaz malikin komşuya karşı kaçınması gereken davranışlar, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık verme şeklinde örnekleyici olarak sayılmıştır. Kural olarak kanun koyucu bu gibi davranış ve olayların komşu taşınmazda meydana getirdiği olumsuz etkiyi caiz görerek komşu malike katlanma ödevi yüklemiştir ki, TMK m. 737'nin özü ve amacının da bu olduğu doktrinde isabetli şekilde ifade edilmiştir. Ancak bu olumsuz etkinin komşuya zarar verecek oranda

¹¹ Eren (n 1) 383; Ertaş, *Eşya Hukuku* (n 1) 429; Zobl Dieter: "Art. 684", Robert Haab und August Simonius und Werner Scherrer (Hrsg.), *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, ZK - Zürcher Kommentar Schulthess Polygraphischer Verlag* (1977) N. 1; İsviçre doktrininde de İsviçre Medeni Kanunu m. 684 hükmünün komşunun mülkü üzerindeki makul etkilere tahammül etme görevini zımnen içerdiği ifade edilmiştir, bkz. Heinz Rey, Die Bedeutung öffentlichrechtlicher Bestimmungen im privatrechtlichen Immissionsschutz - Bemerkungen zu BGE 126 III 223 ff., *Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis* (Stampfli Verlag Jahr 2000) 283; Yargıtay da 14. HD, T. 30.04.2012, E. 2012/5185, K. 2012/6129 kararında taşkınlığı komşuluğun olağan hoşgörü sınırlarını aşan ve komşunun kendisi ve ailesi ile taşınmazı zararına aşırı derecede etkili olabilecek iş ve eylemler şeklinde tanımladıktan sonra, bu eylemlerin saptanmasında taşınmazın bulunduğu yerin, kullanım amacının, niteliğinin, konuya ilişkin düzenlemelerin ve yasal boşluk bulunması halinde mahalli örf ve adetlerin göz önünde bulundurulması gerektiğini kabul etmiştir. Yüksek mahkeme, yerel mahkemenin belirtilen çerçevede taraflardan delillerini isteyip toplamak ve önüne getirilen uyuşmazlığı sonucuna uygun karara bağlamak zorunda olmasına karşın yanılgılı şekilde mülkiyet hakkına dayanılmış bir dava varmış gibi istemi reddetmesini doğru bulmamış ve yerel mahkeme kararını bozmuştur (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

¹² Akipek ve Akıntürk ve Ateş (n 1) 547; Çörtoğlu (n 10) 15, 16.

¹³ Akipek ve Akıntürk ve Ateş (n 1) 558; Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 637; Eren (n 1) 383.

aşırı ve taşkın olmaması gerektiği de önemle vurgulanmalıdır. Olumsuz etkinin aşırı ve taşkın olması durumunda komşulardan birinin katlanma ödevi sona ererken; diğer komşunun yapmama, kaçınma ödevinin başladığı böylece kanun koyucunun komşuların menfaati arasında adil bir denge kurmaya çalıştığı ifade edilmelidir¹⁴.

Taşınmazın kullanılması veya işletilmesinin ne zaman taşkın sayılabileceği hususunda genel bir ölçüt verilemeyeceğinden, kullanım ve işletilmenin taşkın olup olmadığı taşınmazın bulunduğu yere, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre belirlenecektir¹⁵. Hüküm tesisine esas alınacak yerel adetler ise davanın açıldığı anda o yerde mevcut olan adetler olacaktır¹⁶. Bu nedenle taşınmazın kullanımının komşulardan biri tarafından taşkın kullanım olarak algılanmasına karşı kullanımın yerel adete uygun olması durumunda taşkınlıktan söz edilemeyecektir¹⁷. Bu durumda hakim in somut olayın özelliklerine uygun bir çözüm bulmasına olanak sağlayan oldukça geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır. Hakim, somut olayın bütün koşullarını dikkate alarak mümkün olduğunca adil bir karar vermelidir¹⁸.

b. Gürültü Yapmama Yükümlülüğü

Uygulamada taşınmazın taşkın kullanımının en yaygın görülen hallerinden biri gürültü yapmak suretiyle taşkın kullanmadır. Özellikle büyük kentlerde ve kalabalık sitelerde yaşayan komşuların çıkarılan gürültünün çözümüne ilişkin olarak sıklıkla hukuki yollara başvurdıkları görülmektedir.

Doktrinde gürültü, zarar veya rahatsızlık verecek derecede kuvvetli ses şeklinde tarif edilmiştir¹⁹. TMK m. 737(ZGB Art. 684) kapsamına, taşınmazın kullanılması neticesinde ortaya çıkan her türlü gürültü girmektedir. Taşınmazdan çıkan gürültünün aşırı olup olmadığının tespitinde makul ve ortalama bir kişi dikkate alınarak objektif kriterlerin uygulanması gerekmektedir²⁰. Doktrinde ortalama bir komşunun aşırı taşkınlık olarak algılamadığı durumlarda diğer komşuların katlanma yükümlülüğü

¹⁴ Eren (n 1) 384; doktrinde hakim in kullanımın aşırılığının değerlendirilmesinde taşınmazını mümkün olan en iyi şekilde kullanmak isteyen kişi ile gürültüden etkilenen ve alanını rahatsız edici etkilerden uzak tutmaya çalışan komşu arasında menfaat dengesinin hakim tarafından kurulması gerektiği ifade edilmiştir, bkz. Rey (n 11) 287; benzer yönde görüş için bkz. Zobl (n 11) N. 15.

¹⁵ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 639; Akipek ve Akıntürk ve Ateş (n 1) 558; Akipek (n 10) 338; Çörtoğlu (n 10) 180; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay Özdemir (n 1) 748; Rey (n 11) 283; Göksu (n 10) N. 9; Eren (n 1) 386; Zobl (n 11) N. 16, 17; Ertuş, *Eşya Hukuku* (n 1) 429; Marie Fischer Lehmann, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar, 4. Aktualisierte Auflage* (Orell Füssli Verlag 2021) Art. 684, N. 4; Bük (n 10) 43; doktrinde taşınmazın kullanımının taşkın olup olmadığının tespitinde taşınmazın niteliğini (konut, tarım arazisi veya garaj gibi) ve bireysel özelliklerinin de göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir, bkz. Göksu (n 10) N. 11.

¹⁶ Zobl (n 11) N. 19; Eren (n 1) 386.

¹⁷ Zobl (n 11) N. 20; Bük (n 10) 43.

¹⁸ Rey (n 11) 283.

¹⁹ Çörtoğlu (n 10) 129.

²⁰ Zobl (n 11) N. 16; Lehmann (n 15) N. 4.



olduğunun kabul edilmesi gerektiği isabetli şekilde ifade edilmiştir²¹. Bu nedenle çıkan gürültünün aşırı olup olmadığının tespitinde özellikle hassas kişilerin görüşlerine önem verilmemesi gerekir²². Hakim önüne gelen somut olayı değerlendirirken toplumun menfaatlerini değil, gürültüden özel olarak etkilenen komşunun çıkarlarını dikkate almalı ve söz konusu gürültü etkisinin aynı durumdaki ortalama bir kişi tarafından da aşırı olarak algılanıp algılanmayacağına göre kararını vermelidir²³.

c. Uygulamadaki Durum

İsviçre doktrininde çocuk seslerinin neredeyse hiçbir zaman hukuk davalarına yol açmayacağı, bu durumun herkesin komşusuyla birlikte yaşamak zorunda olması nedeniyle yargılamadan kaçınılmasının bir sonucu olduğu ifade edilse de²⁴, uygulamada bu davalarla karşılaşılmaktadır.

Gürültü kaynaklı taşkın kullanımının tespitine ilişkin kararlarda Yargıtay, komşu taşınmazın kullanımı esnasında çıkan gürültünün taşkın kullanım olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda, yerinde ve gürültünün yapıldığı zaman diliminde keşif yapılması ve keşifte konusunda uzman bilirkişiler bulundurularak ses ölçen cihazlarla çıkarılan sesin yasal sınırlar içerisinde kalıp kalmadığının tespit edilmesi gerektiği yönünde kararlar vermiştir²⁵. Uygulamada gürültünün yasal sınırlar içerisinde kalıp kalmadığının tespitinde Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine atıf yapıldığı görülmekle²⁶ birlikte çocuk sesleri bakımından bu yönetmeliğin uygulama alanı bulmayacağı önemle ifade edilmelidir²⁷.

²¹ Lehmann (n 15) N. 4.

²² Zobl (n 11) N. 17.

²³ Rey (n 11) 289.

²⁴ Zobl (n 11) N. 24.

²⁵ Bük (n 10) 63, 64; Yargıtay, HGK, T. 22.04.1992, E.1992/5-202, K. 1992/259 kararında ilerleyen teknolojiye dayanarak bilimsel biçimde gürültülerin ölçümü ve şiddet derecesinin mümkün hale geldiği, komşu pastanede mevcut makinaların çıkarttığı giderilmesi dava edilen gürültünün hoşgör ve tahammül sınırları içerisinde kalıp kalmadığının bu yolla tespit edilmesi gerektiğine karar vermiştir, Şeref Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. bs, Bilge Yayınevi 2015) 158; benzer şekilde Yargıtay, 18. HD, T. 01.03.2016, E. 2015/9967, K. 2016/3625 kararında mahkemece gerektiğinde mahallinde keşif yapılmak ve taraf tanıkları da dinlenmek suretiyle davalıların bağımsız bölümlerinde meydana getirdikleri iddia olunan gürültü, ses ve huzursuzluk veren eylemlerin olup olmadığı, yüksek sesle müzik dinlemek veya gürültü yapmak suretiyle etrafa rahatsızlık verilip verilmediği konusunda gerekli araştırma yapılarak bu konuda yönetimce veya kolluk kuvvetlerince tutulmuş herhangi bir tutanak veya alınmış karar olup olmadığı, toplanan tüm deliller doğrultusunda varsa bu rahatsızlığın giderilmesi için herhangi bir önlem alınıp alınmayacağı tespit edilerek, bu önlemlere hükmedilmesi ve rahatsızlığın giderilmesi hususunda gerekli uyarının yapılmasına karar verilmesi gerekirken yetersiz araştırmaya dayalı olarak tesis edilen hükmün bozulmasına karar vermiştir (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

²⁶ 04.06.2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete.

²⁷ Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği m. 2 şü şekildir: “(1) Bu Yönetmelik; özellikle nüfusun yoğun olduğu alanlarda, parklarda veya yerleşim bölgelerindeki diğer sessiz alanlarda, açık arazideki sessiz alanlarda, okul, hastane ve diğer gürültüye hassas alanlar da dahil olmak üzere insanların maruz kaldığı çevresel gürültüler ile çevresel titreşime yönelik esas ve usulleri kapsar.

C. Kat Malikinın Kat Mülkiyeti Kanunundan Doğan Yükümlülükleri

1. Genel Olarak

Kat maliklerinin yükümlülükleri KMK m. 18 ve devamında hükme bağlanmıştır. KMK m. 18/I gereğince kat malikleri gerek bağımsız bölümleri, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. KMK m. 18 ve devamı hükümlerinden hareketle kat maliklerinin KMK'dan doğan yükümlülüklerini, dürüstlük kuralına uygun davranma yükümlülüğü, bağımsız bölümü ve eklentileri özgülleme amacına uygun kullanma yükümlülüğü, anagayrimenkulün bakımı, korunması ve bağımsız bölümde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapmama yükümlülüğü, onarım için bağımsız bölüme girilmesine izin verme ve bağımsız bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanma yükümlülüğü, genel(ortak giderlere) katılma yükümlülüğü şeklinde sıralamak mümkündür²⁸. Doktrinde de isabetli şekilde ifade edildiği üzere kat maliklerinin KMK m. 18'de hükme bağlanan yükümlülükleri TMK m. 737 hükmüyle birlikte değerlendirilmelidir²⁹.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18/I ile kat maliklerine bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uymak ve özellikle birbirini rahatsız etmemek ve birbirinin haklarını çiğnememek gibi yapmama yükümlülükleri yüklenmiştir. KMK m. 18'de hükme bağlanan bu yükümlülükler sadece kat malikleri bakımından değil, binada kira veya oturma hakkına dayanarak oturan kişisel hak veya sınırlı ayni hak sahipleri ile bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar bakımından da geçerlidir³⁰. KMK m. 18/II'de bu husus, kat maliklerinin borçlarına ilişkin bu hükümlerin bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte müteselsil olarak sorumlu olur, şeklinde hükme bağlanmıştır. Doktrinde bu hüküm, katı gasbeden zilyedin komşuları rahatsız eden fiillerinden doğan zararlar bakımından dahi kat malikinın müteselsilen sorumlu tutulması nedeniyle eleştirilmiştir. Bu görüşe göre bağımsız bölüme zilyed olan üçüncü kişilerin sebep oldukları ve kat maliki tarafından önlenemeyecek zararlardan doğan sorumluluğun bu kadar geniş tutul-

(2) Bu Yönetmelik kişinin kendisinden dolayı maruz kaldığı gürültüyü, 26 ncı maddede belirtilen ev faaliyetleri dışındaki gürültüler ile komşuların oluşturduğu gürültüyü, 22/5/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanunu kapsamındaki işyerlerinde çalışan işçilerin maruz kaldığı gürültüyü, ulaşım araçlarının iç gürültüsünü ve askeri alanlardaki askeri faaliyetlere bağlı gürültüyü kapsamaz.”.

²⁸ Kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 482 vd.; Sirmen (n 4) 522; Mustafa Reşit Karahasan, *Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt I* (Arkan Yayıncılık 2008) 225.

²⁹ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 482.

³⁰ Eren (n 1) 159; Akçaal (n 4) 539.



ması savunulamaz³¹. Kanaatimizce bu görüş isabetli değildir. Şöyle ki; KMK m. 18/II'nin amacı komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerin ihlali sebebiyle zarar gören komşu veya komşuların daha iyi korunması olduğundan, uyumsuzluk konusu taşınmazı fiilen kullanan kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin veya bu bölümden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananların meydana getirdikleri zararların tazmini bakımından malikin müteselsil sorumlu tutulması oldukça isabetli olup, aksinin kabulü normun koruma amacına aykırı bir yorum olacaktır.

Çalışmamızda kat maliklerinin yükümlülüklerinden kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme, yönetim planına ve kat maliki kurulu kararlarına uyma yükümlülükleri üzerinde durulacak; diğer yükümlülüklerle çalışmanın kapsamını aşması nedeniyle yer verilmeyecektir.

2. Kat Maliklerinin Birbirlerini Rahatsız Etmeme Yükümlülüğü

a. Genel Olarak

Kat maliklerinin birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülüklerinden en önemlisi gürültü yapmama yükümlülüğüdür³². KMK m. 18/I'de kat maliklerinin bağımsız bölümler dışında ortak yerleri kullanırken de birbirlerini rahatsız etmemekle yükümlü oldukları hükme bağlanmıştır. Uygulamada çocukların ortak yerlerde oyun oynama hakkına ilişkin getirilen sınırlamaların esasını da bu yükümlülük oluşturmaktadır.

³¹ Selahattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)* (Filiz Kitabevi 1991) 64.

³² Yargıtay, 18. HD, T. 17.06.2003, E. 2003/3568, K. 2003/5151 kararında "...*Kat Mülkiyeti Yasasının 18. Maddesi hükmüne göre kat maliklerinin gerek bağımsız bölümleri, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak; özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdür. Somut olayda, dava konusu imalathanede çalıştırılan makinaların gürültüsünün rahatsızlık verdiği mahkemece kabul edilmiş ise de, bu makinaların çalıştığı sırada çıkardığı gürültünün davacı ve diğer apartman sakinleri için katlanabilir boyutların üzerinde rahatsızlık verdiği hususu ölçümleme yapılarak uzman bilirkişi aracılığı ile tespit ettirilmemiş ve bu bağlamda, rahatsız edici durum saptandığı takdirde bunun giderilmesi bakımından alınacak önlemlerin neler olduğu da belirlenmemiştir. Hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporu bu yönden yeterli değildir... hüküm kurulması yasaya uygun değildir...*" ifadelerine yer verilmiştir. Ertaş (n 25) 170; Yargıtay, 18. HD, T. 09.07.2002, E. 2002/6184, K. 2002/7755 kararında ise Yargıtay uygulamalarında kat maliklerinin ve diğer sakinlerini birbirlerini gürültü ve başka nedenlerle rahatsız etmemeleri hususundaki ölçünün rahatsız veren olgunun hayatın olağan akışı içerisinde kabul edilebilir ve katlanabilir boyutlarda kalması olduğuna vurgulanmıştır. Bu boyutun aşılmış olması durumunda ise rahatsız edici unsurların rahatsız edici boyutların altına çekilebilmesi bakımından azami özen ve özveri gösterilmekle birlikte modern yaşamın gerektirdiği cihazların çıkardığı sese dayalı gürültünün makul sınırın altına çekilmesi bakımından izolasyon ve benzeri önlemlerin alınması gerekli ve mümkün ise bu önlemlerin mutlaka alınması gerektiği ifade edilmiştir. Bu mümkün olmadığı takdirde ise hâkimin bu cihaz veya aleti kullanmaktan men kararı verebileceğine, bu nedenle zemin kat üstü terasta monte edilen klima dış ünitesinin çıkardığı ve rahatsız edici boyutta olduğu ölçümleme sonucu tespit edilen gürültünün uygulanacak izolasyon önlemleri ile giderilmesinin mümkün olup olmadığı konusunda bir inceleme yaptırılmadan bu ünitenin doğrudan sökülüp kaldırılmasına karar verilmesinin isabetli olmadığına karar vermiştir.

b. Uygulamadaki Durum

Yargı kararlarında komşuların birbirlerini rahatsız etmeme yükümlülüğü bağımsız bölümler üzerinden şekillenmiş ve kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerini kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız etmemekle yükümlü oldukları, bu yükümlülüğün ihlali halinde ise hakim gerekli tedbirleri alacağı kabul edilmiştir. Bu makalenin yazımı sırasında komşuları rahatsız edecek derecede bağımsız bölümde gürültü yapılması³³ veya hayvan beslenmesine³⁴ ilişkin kararlar olmakla birlikte, çocukların ortak yerlerde oyun oynamaları nedeniyle verilen bir karara rastlanmamıştır.

Konuya ilişkin oldukça önemli gördüğümüz bir kararda³⁵ Yargıtay, zihinsel engelli bir çocuğun çıkardığı seslerin ve yaptığı gürültülerin üst ve alt katlarda bizatihi duyulmakta olmasının kat maliklerine rahatsızlık verildiği anlamına gelmeyeceğini,

³³ Yargıtay, HGK, T. 22.06.2011, E. 2011/251, K. 2011/444 kararında "... Davalıların Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi uyarınca işyerinde koku, gürültü ve ses kirliliğine sebep olup olmadıkları, böyle bir durum mevcut ise bunların tahammül sınırlarını aşip aşmadığı konularında uzman ve teknik bilirkişilerden rapor alınarak ticari faaliyetini sınırlamak yerine, davalının bu faaliyetine devam etmek ve hem de ana taşınmazdaki kat maliklerine rahatsızlık verici eylemleri önlemek bakımından alınması gereken tedbirleri belirleyip (koku, gürültü ve yüksek sesi önleyici tedbirler ile gerektiğinde işyerinin tavan ve duvarlarında yapılması) bunlara hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması ... doğru görülmemiştir" (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024); Yargıtay, 18. HD, T. 31.05.2001, E.2001/4866, K. 2001/5533 "...Seçilen bilirkişi inşaat mühendisi olup, koku ve gürültünün rahatsız edici boyutlarda olup olmadığının tespiti hususunda uzman değildir. Ayrıca yaptığı tespitler de teknik aletlerle yapılmış bir ölçüme dayalı değildir. Bu durumda mahkemece gürültü ve kokuya dayalı kirlilik ve bunun giderilmesi konusunda uzman olan bir çevre mühendisi ile bu rahatsız edici durumların insan sağlığı üzerindeki etkisi bilen nöroloji uzmanı ve ayrıca bir inşaat mühendisinden oluşan üç kişilik bilirkişi marifetiyle mahallinde inceleme yaptırılıp, rahatsızlık konularının boyutunun ve bunların giderilmesi için önlem alınmasının mümkün olup olmadığının, mümkünse bunların neler olduğunu gösteren ayrıntılı rapor alınıp sonuçta göre bir hüküm kurulmalıdır..." şeklinde karar vermiştir, Karahasan, s. 231; Yargıtay, 18. HD, T. 05.03.2013, E. 2013/2060, K. 2013/3128 "... Somut olayda davalı kiracı kat mülkiyetli anataşınmazın 5 Nolu bağımsız bölümünden yararlanan kişi konumunda olup, davada bu kişinin diğer kat maliklerine rahatsızlık verdiği ve huzursuzluk yarattığı ileri sürülmektedir. Bu olgu toplana kanıtlarla, özellikle dinlenen tanık anlatımlarıyla saptandığına göre ve her ne kadar davacı, dava dilekçesinde yalnızca davalının dava konusu bağımsız bölümden tahliyesini talep etmiş ise de, çoğun içinde azı da vardır kuralı gereğince mahkemece davalının sözü edilen rahatsızlık verici ve huzursuzluk yaratıcı eylemlerinin önlenmesi konusunda gerekli uyarının yapılmasına hükmetmesi ve ilgiliye tefhim ve tebliğ ile yetinilmesi gerekirken, üçüncü kişiler arasındaki sözleşmeye müdahale ederek kira sözleşmesinin feshi ile 5 Nolu bağımsız bölümün tahliyesi yolunda hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir..." şeklinde karar vermiştir, Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (5. bs Seçkin Yayınevi 2014) 307.

³⁴ Yargıtay, HGK, T. 10.11.1971, E. 1971/5-210, K. 1971/854 kararında yönetim planında kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinde kedi, köpek, tabu gibi hayvan beslemeleri açıkça yasak edilmiş olan hallerde davalı ve bütün kat sahiplerinin bu yasak hükümlerine uymakla yükümlü olduğuna karar vermiştir; benzer yönde Yargıtay, HGK, T. 19.02.1982, E. 1982/5-780, K. 1982/131, Germeç (n 33) 332, 333; Yargıtay, 18. HD, T. 07.02.2005, E. 2005/8945, K. 2005/433; Yargıtay, 18. HD, T. 02.05.2011, E. 2011/4612, K. 2011/5915 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası , Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

³⁵ Yargıtay, 18. HD, T. 30.06.2003, E. 2003/4759, K. 2003/5686 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).



rahatsızlık kavramının kişiye göre farklı algılanıp yorumlanabileceğini, konunun objektif ölçü boyutlarında değerlendirilip nitelendirilmesini ve tahammül sınırlarını aşan ses ve gürültünün bu sınıra çekilmesi için gereken tedbirlerin neler olduğunun belirlenmesi ve bu tedbirlerin alınmasına karar verilmesi gerektiğini vurgulamıştır. Kararda davalının çocuğuna gerekli tıbbi bakımı yaptırmakta olduğu, çocuğun ailesi yanında kalması gerektiğinin Ruh Sağlığı ve Hastalıkları uzmanlarından oluşan bilirkişi kurulu raporuyla sabit olduğu, bu nedenle davalıya bu yönde yüklenebilecek bir kusur ve alması emredilecek bir tedbir bulunmadığı ifade edilmiştir. Neticede zihinsel engelli bir çocuğun çıkardığı sesler ve yaptığı gürültünün uzman bilirkişiler aracılığı ile ölçüm yapılarak tahammül edilebilir sınırı aşıp aşmadığının tespit edilmesi ve aşıyorsa ekonomik bir şekilde bu sınıra ne tür önlem (ses yalıtımı vb.) alınarak düşürülebileceğinin bilimsel esaslara dayalı olarak saptanması gerekirken salt tanık anlatımlarına dayalı olarak tahammül sınırlarını aşan ses ve gürültünün varlığının kabulü ile alınacak önlemler belirtilmeden, insancıl yöntemlerle infazı mümkün olmayacak şekilde “*eylemlere son verilmesine*” karar verilmiş olması doğru görülmeyle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir. Bu kararda yüksek mahkeme ayrıca “*Tahammül edilmesi gereken rahatsızlığın ölçüsünün, bu davada rahatsızlık verdiği ileri sürülen ses ve gürültü kaynağının herhangi bir makine, alet veya evcil hayvan olmayıp bir çocuk olduğu da gözetilerek tespit edilmesi gerekeceği de açıktır*” şeklindeki ifadeyle rahatsızlık verdiği iddia edilen gürültü kaynağının çocuk olduğunun da göz önünde bulundurulmak suretiyle hüküm kurulması gerektiğine işaret etmiştir.

Kanaatimizce yüksek mahkemenin bu kararı kat malikleri arasında ortaya çıkan ve ses kaynağının çocuk olduğu bütün uyumsuzluklar bakımından oldukça önemli bir karardır. Kararda alınabilecek önlemlerin ses yalıtımı yapılması gibi ekonomik önlemler olması gerektiği de isabetli şekilde vurgulanmıştır. Kanaatimizce uyumsuzluğun konusunun çocuk seslerine ilişkin olması durumunda da, çocukların ortak yerlerde oyun oynamalarını, hatta bahçeye çıkmalarını sınırlandırmak yerine, alanında uzman bilirkişiler tarafından gürültü yapıldığı iddia edilen zaman diliminde ses ölçüm cihazlarıyla ölçüm yapılarak, çocuk seslerinin komşunun katlanamayacağı derecede olup olmadığı belirlenmelidir. Ancak böyle bir durumda komşuların menfaatleri ile çocukların menfaatlerini dengelemek zorunda kalan hakim, çocuğun menfaatlerine üstünlük tanınması gerektiği kanaatindeyiz.

3. Kat Maliklerinin Yönetim Planına Uyuma Yükümlülüğü

Kat mülkiyeti Kanunu m. 18 gereğince kat maliklerine yüklenen yükümlülüklerden biri de yönetim planına uyma yükümlülüğüdür. KMK m. 12 gereğince kat mülkiyetinin kurulması için anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzalayarak tapu idaresine sunması gereken belgelerden biri de yönetim planıdır. Yönetim planı anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma amacı ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime dair diğer hususların düzenlendiği, bütün kat maliklerini bağlayan

sözleşme hükmünde belgedir (KMK m. 28/I). Yönetim planı sadece kat maliklerini değil, onların külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri de bağladığından, yönetim planında yer alan bir hüküm usulüne uygun olarak değiştirilmedikçe, iptal edilmedikçe veya anagayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti sona ermedikçe kat maliklerinin yönetim planına uyma yükümlülükleri devam edecektir³⁶.

Kanun koyucu KMK m. 28 hükmü ile kat maliklerine yönetim planını sözleşme serbestisi prensibi gereğince düzenleyebilme imkanı vermiştir³⁷. Hukuki mahiyeti itibariyle sözleşme olduğu kabul edilen yönetim planlarının kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve konusunun imkansız olmaması gerekir. Yönetim planlarının uymakla yükümlü olduğu emredici hükümler sadece KMK dan doğan yükümlülükler değil yürürlükteki bütün mevzuat hükümleridir. Bu nedenle kanunun emredici hükümlerine aykırı yönetim planları kat maliklerini bağlamayacak ve geçersiz olacaktır³⁸.

4. Kat Maliklerinin Kat Malikleri Kurulu Kararlarına Uyma Yükümlülüğü

Kat malikleri kurulu, bütün kat maliklerinden oluşan kurul olup, anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Bütün kat malikleri külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler (KMK m. 32/I-II). Kat malikleri kurulu kararlarının bağımsız bölümü kullanan intifa veya oturma hakkı sahipleri ile kiracılar bakımından da bağlayıcı olduğu kabul edilmektedir³⁹.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulu tarafından çözülüp karara bağlanır (KMK m. 32/III). Konuya ilişkin vermiş olduğu bir kararda Yargıtay, kat malikleri arasında çıkan sorunların çözümü için öncelikle kat malikleri kuruluna, gerektiğinde daha sonra mahkemeye başvurulabileceğine karar vermiş olsa da⁴⁰ doktrinde de isabetli şekilde ifade edildiği üzere kat maliklerinin kat malikleri kuruluna başvurmadan doğrudan mahkemeye başvurmaları mümkündür⁴¹.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 27/I uyarınca anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından yönetilir ve kat malikleri kurulunun yönetim tarzı kanunların emredici

³⁶ Abdulkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (1984) 74; Aybay ve Hatemi (n 1) 230; Abdulkerim Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Adalet Yayınevi 2022) 59, 60.

³⁷ Serhat Küçükçapraz, 'Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması' (2023) 5 [2] ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 993.

³⁸ Küçükçapraz (n 37) 993; Yıldırım (n 36) 60.

³⁹ Tekinay (n 31) 106; Yıldırım (n 36) 78.

⁴⁰ Yargıtay, 18. HD, T. 23.09.2008, E. 2008/6229, K. 2008/9720 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

⁴¹ Gürsoy ve Eren ve Cansel (n 1) 457; Tekinay (n 31) 106, 107; Yıldırım (n 36) 77.

hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu hüküm gereğince, kat malikleri kurulu kararlarının KMK ve diğer kanunlardaki emredici hukuk kurallarına uygun olması şarttır.

5. Kat Maliklerinin Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Hakimin Müdahalesini İsteme Hakkı

Kat maliklerinden her birinin veya onun katından kira sözleşmesine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimselerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri hakimin müdahalesini isteyebilirler (KMK m. 33/I).

Kat mülkiyetinden kaynaklanan bir uyuşmazlığın çözülmesi için mahkemeye başvurulması durumunda hakim, KMK m. 33/II gereğince ilgilileri dinledikten sonra bu yasaya ve yönetim planına göre bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre derhal kararını verecek ve kararın tespit edeceği kısa süre içerisinde yerine getirilmesi gereğini ilgiliye tefhim ve tebliğ edecektir⁴².

Yargıtay da konuya ilişkin vermiş olduğu bir kararda davalı kat malikinin bağımsız bölümde ani ve yüksek tonda gürültüye neden olacak işleri yapmaya başlamadan davacıya veya onun aile bireylerinden birine sağlık sorunu olan çocuğun zarar görmemesi açısından gereken önlemleri alabilmesi için önceden haber vermesine ve davalının bu konuda uyarılmasına karar verilmiş olmasında bir isabetsizlik olmadığına karar vermiştir. Ancak dava açılmadan önce davalının bağımsız bölümde yapıp sonuçlandığı tadilat ve onarım işi nedeniyle oluşan gürültünün geriye doğru önlenmesine olanak bulunmadığı gibi dava dilekçesinde geçmişte gerçekleştirilmiş olan bu gürültünün önlenmesi konusunda bir istem de bulunmadığı gözetilmeden, infazı (yerine getirilmesi) mümkün olmayacak biçimde sözü edilen ani ses ve gürültüye ilişkin müdahalenin önlenmesi ve bunun için davalıya üç gün süre tanınması yolunda hüküm kurulmuş olması doğru görülmediğinden, ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına hükmetmiştir⁴³.

IV. ÇOCUKLARIN ORTAK YERLERDE OYUN OYNAMA HAKKINI SINIRLANDIRAN KARARLARIN HÜKÜMSÜZLÜĞÜ

A. Genel Olarak Oyun Oynama Hakkı

Çocukların gelişiminin önemli bir parçası olan oyunlar sayesinde çocuklar sosyal becerilerini, araştırma becerilerini, düşünme becerilerini, iletişim ve kendini yönetme becerilerini geliştirirler. Oyunların çocuğun öğrenme ve gelişimine sunduğu katkının diğer kaynakların sağlayabileceklerinden çok daha etkili ve kalıcı olduğu; çocuğun yetişkinlik hayatındaki yaşam kalitesini, kariyerini, özel yaşamını önemli

⁴² Germeç (n 33) 832, 833.

⁴³ Yargıtay, 18. HD, T. 31.03.2005, E, 2005/1176, K. 2005/3027 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

ölçüde etkilediği göz önünde bulundurularak çocukların oyun hakkının beslenme, sağlık ve eğitim hakkı gibi bir temel hak olduğu kabul edilmektedir⁴⁴.

Oyun hakkı, Türkiye'nin de taraf olduğu Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesi m. 31'de "*Taraf Devletler, çocuğun dinlenme, boş zaman değerlendirme, oynama ve yaşına uygun eğlence(etkinliklerinde) bulunma ve kültürel ve sanatsal yaşama serbestçe katılma hakkını tanırlar*" şeklinde düzenlenmiştir. Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesi Anayasamızın 90. maddesi gereğince usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası andlaşma olduğundan, kanun hükmündedir ve bu andlaşmalar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvurulamaz.

Uygulamada KMK kapsamında yönetilen yerlerde çocukların ortak yerlerde oyun oynamalarını sınırlandıran kurallara sıklıkla rastlanmakta ve bu kuralların hukuka uygun olup olmadığı değerlendirilmeksizin kat malikleri bu kurallara uymaya zorlanmaktadır.

B. Çocukların Ortak Yerlerde Oyun Oynama Hakkını Sınırlandıran Yönetim Planlarının Hükümsüzlüğü

1. Genel Olarak

Yönetim planı kapsamında ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin kurallar ortak yerlerin yenilenmesi, bakımı, korunması, ortak yerlere yapılan hukuka aykırı müdahalenin yaptırımları, ortak yerlerin kullanılma tarzına ilişkin yasaklamalar veya sınırlamalar⁴⁵, ortak yerlerde onarım, yenilik ve değişiklik yapmama yasağına ilişkin somut yükümlülükler düzenlenebilir⁴⁶.

Yönetim planlarının uymakla yükümlü olduğu emredici hukuk kuralları, Anayasa, KMK, TMK ile diğer ilgili objektif hukuk kurallarının emredici hükümleridir. Yönetim planları ile emredici hukuk kuralları bertaraf edilemeyeceğinden, kat maliklerinin mülkiyet hakkını özüne zarar verecek şekilde sınırlandıran yönetim planlarının emredici hukuk kurallarına aykırı olduğu sonucuna varılmalıdır. Bu nedenle kat malikleri ile bağımsız bölümlerden aynı veya nisbi hakka dayanarak yararlananlar ile onların yakınlarının kişilik haklarını ihlal eden yönetim planı hü-

⁴⁴ Nihat Topaç ve Musa Bardak ve Duygu Diğdem Ünal, 'Çocuğun Oyun Hakkı ve Oyun Hakkına Erişememe Sebepleri', 5. Uluslararası Sosyal Beşeri ve Eğitim Bilimleri Kongresi Tam Metin Sözel Sunumları 676; H. Merve Dereli ve Gonca Uludağ, 'Bir Hak Olarak "Oyun"', *Çocukların Oyun Hakkı*, (2015) Çoluk Çocuk Anne Baba Eğitimci Dergisi, 26, 27.

⁴⁵ Yargıtay, 5. HD, T. 08.02.1982, E. 1982/291, K. 1982/930 kararında kat maliklerine yönetim planında güdültülü şekilde kullanma hakkının tanındığı davada Yargıtay, yönetim planında yazılı dükkan ve deponun her türlü iş yeri olarak kiraya verilebileceğine dair hükümdeki güdültülü şekilde kullanılabilmesine ilişkin ifadenin Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18'e aykırı olduğunu, her kat malikinin bağımsız bölümü kullanırken diğerlerini rahatsız etmemekle yükümlü olduğunu bu nedenle kat maliklerinden güdültülü işyerine katlanmalarının beklenemeyeceği yönünde karar vermiştir, Ali Arcak, *Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti* (Olgaç Matbaası, 1983) 357.

⁴⁶ Genç Arıdemir (n 1) 534, 535.

kümleri de emredici hükümlere aykırılık sebebiyle kesin hükümsüzdür⁴⁷.

Kanaatimizce çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarını sınırlandıran yönetim planı hükümleri öncelikle TMK m. 23 ve 24'te hükme bağlanan kişiliğin korunmasına ilişkin hükümlere açıkça aykırıdır. Şöyle ki, TMK m. 23 gereğince çocukların kişilik hakkı kapsamında değerlendirilmesi gereken oyun hakkından vazgeçmeleri mümkün olmadığı gibi bu hakkın hukuka aykırı olarak sınırlandırılması da mümkün değildir. TMK m. 24/II gereğince daha üstün nitelikte özel veya kamusal yarar ya da kanunun verdiği yetkinin kullanılması sebeplerinden biriyle haklı kılınmadıkça, çocukların ortak yerlerde oyun oynama hakkını sınırlandıran yönetim planları hukuka aykırıdır. Ayrıca çocukların temel hakkı olan “oyun oynama hakkı”nın yönetim planlarıyla sınırlandırılması temel haklara ilişkin sınırlandırmanın ancak kanunla yapılabileceğine ilişkin Anayasamızın 13. maddesine de açıkça aykırıdır. Türkiye'nin de taraf olduğu Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesi m. 31'de hükme bağlanan taraf Devletlerin çocuğun dinlenme, boş zamanlarını değerlendirme ve oynama ve yaşına uygun eğlence etkinliklerinde bulunma ve kültürel ve sanatsal yaşama serbestçe katılma hakkı tanımak zorunda olduklarına ilişkin hüküm gereğince de taraf devletler çocuklara oyun oynama hakkını tanımalıdır. Tüm bu nedenlerle çocukların ortak yerlerde oyun oynama hakkını kanunun emredici hükümlerine aykırı şekilde sınırlandıran yönetim planı hükümleri hukuka aykırıdır.

2. Yönetim Planlarının Hükümsüzlüğünün Sonuçları

Yönetim planı hükümlerinin emredici hukuk kurallarına aykırı olmasının yaptırımının ne olacağına ilişkin KMK'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Doktrinde yönetim planının sözleşme niteliğinde bir hukuki işlem olduğunu savunan yazarlar⁴⁸ gibi karar niteliğinde olduğunu savunan yazarlar⁴⁹ da emredici hukuk kurallarına aykırı yönetim planlarına kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanması gerektiğini kabul etmektedirler⁵⁰.

Yargıtay, KMK'na göre kat maliklerinden her birinin belirli bir süre ile bağlı olmaksızın yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemelerinin iptalini isteyebileceğini, bunun için ilgili maddelerin kat malikleri kurulunda görüşülmesinin şart olmadığını, ayrıca eda davası açılabilirken tespit davasının açılmayacağını, HMK m. 26 gereğince hakimnin tarafların talep sonuçlarıyla bağlı olduğu ve ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremeyeceği bu nedenle mahkemenin iptali istenmeyen maddelerin resen yasaya aykırılığını araştırarak iptaline

⁴⁷ Genç Arıdemir (n 1) 573-575.

⁴⁸ Arpacı (n 36) 52; Öktem Çevik (n 1) 74; Sirmen (n 4) 529; Ömer Delikaya, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi* (Adalet Yayınevi 2022) 41; Yıldırım (n 36) 61.

⁴⁹ Haluk Nami Nomer, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği*, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan (Filiz Kitabevi 2013) 836.

⁵⁰ Arpacı (n 36) 54.

karar veremeyeceğine hükmetmiştir⁵¹.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti konulu Genelgesi m. 11/a-3'te yönetim planının içeriğinin kanunlara uygun olup olmadığının tapu müdürlüğünce denetlenmediği yönetim planı hükümlerinin kanunlardaki emredici kuralları aykırı olması durumunda KMK m. 33 gereğince iptalinin kat malikleri tarafından mahkemeden isteneceği düzenlenmiştir. Bu nedenle kanaatimizce emredici hukuk kurallarına aykırı olan ve çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarını sınırlandıran yönetim planlarının iptalini kat malikleri mahkemeden her zaman talep edebilirler⁵². Yargıtay da konuya ilişkin vermiş olduğu bir kararda somut olayda davacı yönetim planının bazı maddelerinin kanunun emredici hükümlerine aykırılığı nedeniyle iptalini istediğinden, yönetim planının iptali istenen maddesinin KMK m. 33 ile birlikte değerlendirildiğinde yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı olması durumunda kat malikleri tarafından bu maddelerin iptali için her zaman mahkemeye başvurulabileceği ve yönetim planının bazı maddelerinin iptalinin kat maliklerinin hukukunu yakından ilgilendirmesi nedeniyle bütün kat maliklerinin de açılacak davaya dahil edilmesi gerektiğine hükmetmiştir⁵³.

Yönetim planlarının emredici hukuk kurallarına aykırı olması nedeniyle açılacak iptal davalarında görevli ve yetkili mahkeme anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.

C. Çocukların Ortak Yerlerde Oyun Oynama Hakkını Sınırlandıran Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Hükümsüzlüğü

1. Genel Olarak

Kat malikleri kurulu tarafından alınan kararların iptali KMK m. 33/I'de ayrıntılı şekilde düzenlendikten sonra, kat malikleri kurulu kararlarının yokluk veya mutlak butlanla sakat olduğu hallerde hükümde iptal kararı için öngörülen süre⁵⁴ koşulunun

⁵¹ Yargıtay, 20. HD, T. 19.02.2019, E. 2018/6697, K. 2019/1133, Genç Arıdemir (n 1) 576, dn. 1555; benzer yönde kararlar için bkz. Yargıtay, 20. HD, T. 12.03.2019, E. 2019/287, K. 2019/1688; Yargıtay, 20. HD, T. 28.05.2018, E. 2017/3370, K. 2018/4005; Antalya BAM 6. HD, T. 26.01.2018, E. 2017/1220, K. 2018/74, Küçükçapraz (n 37) 992.

⁵² Yıldırım (n 36) 60.

⁵³ Yargıtay, 18. HD, T. 07.03.2016, E. 2015/18717, K. 2016/3835 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

⁵⁴ Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/I hükmü "(Değişik birinci fıkra: 14/11/2007-5711/17 md.) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün

aranmayacağı düzenlenmiştir.

Doktrinde de isabetli şekilde ifade edildiği üzere kat malikleri kurulu kararlarının yoklukla veya mutlak butlanla sakat olması durumunda teknik anlamda iptal davasından bahsetmek mümkün değildir. Kat malikleri kurulu tarafından alınan ve emredici hükümlere, ahlaka ve kişilik haklarına aykırı kararlar kendiliğinden geçersiz olduğundan, bu kararlar hüküm ve sonuç doğurmaz. Bu durumda yapılacak şey geçersizliğin tespitidir⁵⁵.

Tüm bu açıklamalar çerçevesinde çocukların ortak yerlerde oyun oynama hakkını kanunun emredici hükümlerine aykırı şekilde sınırlandıran kat malikleri kurulu kararları da kesin hükümsüz olduğundan, bu kararların iptali mahkemeden istenebilir.

2. İptal Davasının Tarafları ve Hakimin Kararı

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini isteyebilecek kişiler kat malikleridir. Kat maliki dışında kalan kişilerin ise davacı ehliyetine sahip olup olmadığı hususuna ilişkin uygulamada farklı kararlar bulunmaktadır. Bu hususa ilişkin vermiş olduğu bazı kararlarda Yargıtay, davacının kat maliki olup olmadığını araştırmış ve kat maliki olmayan davacıların aktif husumet ehliyeti olmadığını⁵⁶; bazı kararlarda ise kat maliki dışında kalan diğer kişilerin hukuki yararının bulunması halinde dava ehliyeti bulunduğu hükmetmiştir⁵⁷.

Kanaatimizce kat maliki dışında bu bölümleri kira hakkı, süknâ hakkı veya herhangi bir nedenle devamlı olarak kullanan kişiler de hukuki yararları bulunması kaydıyla kat malikleri kurulu kararlarının iptalini hakimden talep edebilirler⁵⁸. Kanaatimizce çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarını emredici hukuk kurallarına aykırı şekilde sınırlandıran kat malikleri kurulu kararlarına karşı, kat malikleri kuruluna katılıp karara olumsuz oy veren, toplantıya katılmayan kat malikleri gibi toplantıya katılıp karara olumlu oy veren kat maliklerini dahi TMK m. 2'ye aykırı olmamak kaydıyla alınan kararın kesin hükümsüzlük sebebiyle iptalini her zaman mahkemeden talep edebilir⁵⁹.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 38/II gereğince kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yargıtay konuya ilişkin vermiş olduğu bir kararda davacının davasını yöneticiye veya iptali istenen kararın alındığı toplantıya katılıp olumlu

bulduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.” şeklindedir.

⁵⁵ Yıldırım (n 36) 171.

⁵⁶ Yargıtay, 18. HD, T. 09.09.2003, E. 2003/5105, K. 2003/6206; Yargıtay, 20. HD, T. 14.11.2018, E. 2017/2670, K. 2018/7377; Yargıtay, 18. HD, T. 17.04.2002, E. 2002/3444, K. 2002/4426, Delikaya (n 48) 73.

⁵⁷ Yargıtay, 20. HD, T. 04.11.2019, E. 2019/3269, K. 2019/6235; Yargıtay, 20. HD, T. 23.10.2017, E. 2017/3982, K. 2017/8240, Delikaya (n 48) 73.

⁵⁸ Benzer yönde görüş için bkz. Yıldırım (n 36) 166.

⁵⁹ Aynı yönde bkz. Ertaş (n 25) 503; Yıldırım (n 36) 165.

oy veren kat maliklerinin tamamına karşı da açabileceğinin dikkate alınması gerektiğini vurgulamıştır⁶⁰.

Hakim kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin talebin haklı olduğuna kanaat getirirse kat malikleri kurulu kararının iptaline, kararın değiştirilmesine hükmedebilir veya hukuka ve hakkaniyete uygun yeni bir çözüm getirebilir⁶¹. Hakim vermiş olduğu kararın kısa bir süre içinde yerine getirilmesi gerektiğini ilgiliye teahhüt veya tebliğ eder (KMK m. 33/II). Belirlenen süre içinde hakim kararını yerine getirmeyenlere aynı mahkemece idari para cezası verilir (KMK m. 33/III).

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33/I uyarınca kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılacak davalarda görevli ve yetkili mahkeme anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.

SONUÇ

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat malikleri yönetim planları veya kat malikleri kurulu kararları ile çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarına birtakım sınırlandırmalar getirebilmektedir. Çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarını kanunun emredici hükümlerine aykırı olarak sınırlandıran yönetim planları ve kat malikleri kurulu kararları, bilinçli ya da bilinçsiz olarak uygulamada kat maliklerine dayatılmaktadır.

Çocukların ortak yerlerde oyun oynama haklarını sınırlandıran emredici hukuk kurallarına aykırı yönetim planları ve kat malikleri kurulu kararları kesin hükümsüzdür ve kat malikleri bu kararlara uymak zorunda değildir. Kat malikleri kuruluna katılıp karara olumsuz oy veren, toplantıya katılmayan kat malikleri gibi toplantıya katılıp karara olumlu oy veren kat malikleri dahi TMK m. 2'ye aykırı olmamak kaydıyla alınan kararların emredici hükümlere aykırılık nedeniyle iptalini her zaman mahkemeden talep edebilirler.

Neticede uyumsuzluğun konusunun çocuk sesine ilişkin olması durumunda çocukların ortak yerlerde oyun oynamalarını, hatta bahçeye çıkmalarını sınırlandırmak yerine, Yargıtay içtihatlarına uygun şekilde alanında uzman bilirkişiler tarafından rahatsızlık verdiği iddia edilen çocuk seslerinin ses ölçüm cihazlarıyla ölçümü yapılarak, komşuları rahatsız edecek derecede aşırı olup olmadığı tespit edilmelidir. Çocuk seslerinin komşuların katlanması gereken sınırı aşıp aşmadığının tespitinde makul ve ortalama bir kişi dikkate alınarak sonuca varılması gerektiğinden, ortalama bir komşunun çocuk seslerinin aşırı olmadığı kanaatinde olması durumunda, rahatsız olduğunu iddia eden komşuların katlanma yükümlülüğü olduğu sonucuna varılmalıdır. Sonuçta komşuların menfaatleri ile çocukların menfaatlerini dengelemek zorunda kalan hakim, çocuğun menfaatine üstünlük tanınmalıdır.

⁶⁰ Yargıtay, 20. HD, T. 11.03.2019, E. 2017/10660, K. 2019/1616 (LegalBank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi: 1 Mart 2024).

⁶¹ Yıldırım (n 36) 135.

BİBLİYOGRAFYA

- Akçaal M, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021).
- Akipek J G, ‘Gayrimenkul Malikinin Mesuliyetinin Kavram ve Mahiyeti’ (1954) 11 [1] Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 333-370.
- Akipek J ve Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (2. bs Beta Yayınevi 2018).
- Arcak A, *Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti* (Olgaç Matbaası 1983).
- Arpacı A, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Bedir Yayınevi 1984).
- Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, (10. bs Adalet Yayınevi 2020).
- Aybay A ve Hatemi H, *Eşya Hukuku* (4. bs Vedat Kitapçılık 2014).
- Bük A, *Uygulamada Komşuluk Hukuku* (Yetkin Yayınları 2021).
- Çörtoğlu İ S, *Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (Mk 661)* (Olgaç Matbaası 1982).
- Delikaya Ö, *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hakimin Müdahalesi* (Adalet Yayınevi 2022).
- Dereli H M ve Uludağ, G: ‘Bir Hak Olarak “Oyun”, Çocukların Oyun Hakkı’, (2015) 100 Çoluk Çocuk Anne Baba Eğitimci Dergisi 26-27.
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 8. bs Legem Kitabevi 2024).
- Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (16. bs Barış Yayınları 2021).
- Ertaş Ş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. bs Bilge Yayınevi 2015).
- Fischer Lehmann M, *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar*, 4. Aktualisierte Auflage (Orell Füssli Verlag 2021).
- Genç Arıdemir A, *Kat Mülkiyeti I* (2. bs On İki Levha Yayıncılık 2023).
- Germeç M E, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (5. bs Seçkin Yayınevi 2014).
- Göksu T, “Art. 684”, Arnet, Ruth und Breitschmid, Peter und Jungo Alexandra (Hrsg.), *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (4. bs 2023).
- Gürsoy K T ve Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1978).
- Karahasan M. R, *Kat Mülkiyeti Hukuku, Cilt I* (Arıkan Yayıncılık 2008).
- Küçükçapraz S, ‘Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği ile Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması’ (2023) 5(2) ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi 972-1008.
- Nomer, H N, *Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan* (Filiz Kitabevi 2013) 827-837.
- Oğuzman K ve Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (25. bs Filiz Kitabevi 2023).

Öktem Çevik S, *Eşya Hukukunun Temel İlkeleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu Hükümleri Uyarınca Arsa Payının Düzeltilmesi* (On İki Levha Yayıncılık 2022).

Öktem Çevik S, *Toplu Yapılarda Yönetim* (On İki Levha Yayıncılık 2010).

Rey H, *Die Bedeutung öffentlichrechtlicher Bestimmungen im privatrechtlichen Immissionsschutz- Bemerkungen zu BGE 126 III 223 ff., Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis* (Stampfli Verlag Jahr 2000) 280-291.

Sirmen A L, *Eşya Hukuku* (10. bs Yetkin Yayınları 2022).

Tekinay S S, *Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)* (Filiz Kitabevi 1991).

Topaç N ve Bardak M ve Ünal D. D, 'Çocuğun Oyun Hakkı ve Oyun Hakkına Erişememe Sebepleri' (2019) 5. Uluslararası Sosyal Beşeri ve Eğitim Bilimleri Kongresi Tam Metin Sözel Sunumları 675-681.

Yıldırım A, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Adalet Yayınevi 2022).

Zobl D: "Art. 684", Haab R und Simonius A und Scherrer W (Hrsg.), *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, ZK- Zürcher Kommentar Schulthess Polygraphischer* (Verlag 1977).

