

Dr. Nesli Beril ÖZEN ÇOLAK

TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER

Dr. Nesli Beril ÖZEN ÇOLAK

TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER

**ADALET YAYINEVİ
Ankara - 2026**

ADALET BASIM YAYIM DAĞITIM SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

Toplu Yapılarda Ortak Yerler

Nesli Beril Özen Çolak

Hukuk Yayınları Dizisi – 4465

Birinci Baskı : Şubat, 2026

ISBN : 978 – 625 – 377 – 704 – 3

ADALET YAYINEVİ

Merkez

Strazburg Caddesi No: 10/B Sıhhiye-Ankara
Tel : (0312) 231 17 00
Fax : (0312) 231 17 10

İstanbul Şube

Mustafa Kemal Caddesi No: 60/C
(Anadolu Adliyesi Karşısı) Kartal-İstanbul
Tel : (0216) 305 72 81

Dağıtım

Strazburg Caddesi No: 17/B Sıhhiye-Ankara

 : adalet.com.tr – adaletyayinevi.com
 : adalety@adaletyayinevi.com

Bursa Şube

Bursa Adliye Sarayı Zemin Kat Bursa

 : facebook.com/adaletyayinevi
 : twitter.com/adaletyayinevi

Sayfa Tasarımı:

Bilgin Teren

Kapak Tasarımı:

Yasin Özbudak

Baskı:

Adalet Basım Yayım Dağıtım San. ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaa Sertifika No: 49610

Canım aileme...

ÖNSÖZ

Bu kitap, uzun soluklu ve özverili bir çalışma sürecinin sonucu olan doktora tezimin kitaplaşması ile hazırlanmıştır. Ancak kuşkusuz, bu çalışmanın nihayete ermesinde birçok değerli kişinin katkısı olmuştur. Bu vesileyle, desteğini hiçbir zaman esirgemeyen saygıdeğer hocalarıma, kıymetli arkadaşlarıma ve sevgili aileme en içten şükran ve saygılarımı sunarım.

İlk olarak, tez danışmanlığımı kabul ederek beni onurlandıran; tez konumun belirlenmesinden tez çalışmamın tamamlanmasına kadar her aşamada desteğini ve rehberliğini esirgemeyen, tüm süreç boyunca sorularıma sabırla yanıt veren, karşılaştığım her hukuki meselede bana yol gösteren ve daima arkamda olduğunu hissettiren sayın hocam Prof. Dr. Saibe OKTAY ÖZDEMİR'e teşekkürlerimi sunarım.

Sekiz yıldır Altınbaş Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde asistanı olma ayrıcalığını yaşadığım, jürimde yer alarak bu süreçte de yanımda olan ve desteğini her daim hissettiğim sayın hocam Prof. Dr. Şükran ŞİPKA'ya teşekkür ederim. Asistanlığımın ilk gününden bu yana birlikte çalışma fırsatı bulduğum ve derslerini büyük bir zevkle takip ettiğim için kendimi şanslı addettiğim hocamdan, dersleri yürütme konusunda çok şey öğrendim. Ayrıca bugüne kadarki akademik yolculuğumda sabır ve sevgiyle bana rehberlik ederek, bana nasıl bir akademisyen olunacağını da göstermiştir.

Tez jürimde ve tez izleme komitemde yer alarak, gerek savunma sürecine hazırlık aşamasında gerekse de tez savunmamda yol gösterici değerlendirmeleri ve kıymetli katkılarıyla tezime değer katan sayın hocam Prof. Dr. Arzu GENÇ ARIDEMİR'e teşekkürlerimi sunarım.

Zamanlarını ayırarak tez jürimde yer almayı kabul eden, kıymetli katkıları ve yapıcı değerlendirmeleriyle çalışmamın gelişimine önemli katkılar sağlayan sayın hocalarım Prof. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK ve Doç. Dr. Cüneyt PEKMEZ'e de teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmamın kısa bir döneminde Köln'e giderek Köln Üniversitesi Uluslararası Özel Hukuk ve Karşılaştırmalı Hukuk Enstitüsü'nde kaynak

taraması yapabilmem için bana davet mektubu gönderen sayın Prof. Dr. Heinz-Peter MANSEL'e teşekkür ederim. Sayın Prof. Dr. Heinz-Peter Mansel ile iletişim kurmamda yardımcı olan Lorenz Nachreiner'e de ayrıca teşekkür ederim.

Bu süreçte yardımları için kürsü hocalarımdan sayın hocam Dr. Bilge ERTAN'a, birlikte çalışma şansını elde ettiğim ve akademik kariyerimin başlangıcına vesile olan sayın hocalarım Prof. Dr. Umut YENİOCAK'a ve Doç. Dr. Meliha Sermin PAKSOY KÜÇÜK'e teşekkür ederim.

Çalışma arkadaşlarım ve aynı zamanda hepsi de dostum olan; özellikle bu süreçte benden yardımlarını, değerli görüş ve önerilerini esirgemeyen ve tezimi okuyarak yorumlarıyla bana yol gösteren, araştırma görevlisi olarak işe başladığım ilk günden beri dostluğunu hep hissettiğim Dr. Ali Yaşar ÇELİKEL'e; tüm tez sürecimde kürsü işlerimi kolaylaştırmaya çalışan ve desteğini benden hiç esirgemeyen sevgili kürsü arkadaşım Arş. Gör. Zeynep Özge OĞUZ'a; dostluklarını ve samimi desteklerini daima hissettiğim Arş. Gör. Aylin ARMAĞAN GARİP'e, Dr. Melike YAMAN ALÇI'ya, Dr. Burçak BAL YALÇIN'a, Dr. Sinem ŞİRİN IŞIK'a ve Arş. Gör. Beliz HABERDAR'a ve diğer tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim. İyi ki yollarımız kesişti. Bu zorlu süreçte yanımda olduklarını bilmek benim için çok kıymetliydi.

Doktora tez sürecini birlikte yürüttüğüm, uzun yıllardır tanımama rağmen bu süreç vesilesiyle daha da yakınlaştığımız sevgili arkadaşım Dr. N. Tuğçe BİLGETEKİN'e teşekkür ederim. Tezin başından sonuna kadar benzer yollardan geçmek, birbirimize danışarak ve dertleşerek ilerlemek, süreci hem kolaylaştırdı hem de daha çekilir kıldı.

Avukatlık sürecinde aynı ofiste çalışarak tanışma fırsatı bulduğum ve o günden bu yana yakın dostum olan, her zaman yanımda olup desteğini hiç esirgemeyen, Köln'de kaldığım kısa ama kıymetli dönemde evini bana açan, kütüphane yoldaşım, canım arkadaşım Arş. Gör. Merve AKBULUT'a teşekkür ederim.

İstanbul Üniversitesi'ndeki lisans eğitimimle birlikte hayatıma giren, her aşamada yanımda olan, dostluklarını ve desteklerini benden hiç esirgemeyen sevgili arkadaşlarım Dr. Arzu HACIOĞLU ÇALIŞKAN'a, Dr. Bahar ŞİMŞEK'e ve Av. Seda ÖZTEKİN'e teşekkür ederim.

Tezimin başından itibaren, uygulamada toplu yapılara ilişkin süreçlerin işleyişini anlamamda büyük katkısı olan, deneyimleriyle beni yön-

lendiren, her türlü süreci birebir yaşayan biri olarak uygulamada neler olduğunu bana açıklayan ve sadece bununla kalmayıp her zaman manevi desteğini hissettiğim canım babam İnşaat Mühendisi Turgay ÖZEN'e en derin teşekkürlerimi sunarım. Bu süreç boyunca desteklerini ve sevgilerini her zaman hissettiğim canım annem Zübeyde ÖZEN'e ve canım kardeşim Tunç Mehmet ÖZEN'e gönülden teşekkür ederim. Varlıklarıyla her zaman güç bulduğum aileme, sevgileri ve inançlarıyla hayatımın her döneminde en büyük dayanağım oldukları için minnettarım. Onların koşulsuz sevgisi, sabrı ve desteği sayesinde bugünlere ulaşabildim.

Son olarak, bu zorlu süreçte her zaman ne olursa olsun yanımda olan, sabrı, anlayışı ve sevgisiyle bana güç veren, desteğini benden hiç esirgemeyen, aynı zamanda tezimde takıldığım noktalarda da her zaman bana yardımcı olmaya çalışan sevgili eşim Av. Yılmaz ÇOLAK'a en içten teşekkürlerimi sunarım. Kendisine ne kadar teşekkür etsem az kalır. Onun varlığı, en zor anlarda bile bana huzur ve cesaret verdi; bu yolculuğu birlikte yürümek, hayatımın en büyük şansı oldu.

Ve elbette, tüm süreç boyunca bana huzur ve mutluluk veren, manevi olarak iyi hissetmemi sağlayan canım kızlarım kedilerim Cime ve Vinter'e de ayrıca teşekkür ederim. İyi ki varlar.

Bu kitabın yayımlanması sürecinde yardımları için Adalet Yayınevi ve çalışanlarına da teşekkürlerimi sunarım.

Dr. Nesli Beril ÖZEN ÇOLAK
İstanbul, 2026

ÖZET

1965 tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarıldığı dönemde toplu yapılara ihtiyaç bulunmamakla birlikte, artan şehirleşme, göç ve nüfus yoğunluğu sebebiyle zamanla toplu yapılar kaçınılmaz hale gelmiştir. 2007 yılında yapılan değişikliklerle kanuna toplu yapılara ilişkin özel hükümler eklenmişse de, özellikle ortak yerler konusunda getirilen düzenlemeler yetersiz kalmış ve uygulamada birçok belirsizlik doğurmuştur. Bu çalışmanın amacı, toplu yapılarda ortak yerlere ilişkin kavramsal ve hukuki sorunları tespit etmek, mevcut düzenlemelerin eksikliklerini ortaya koymak ve çözüm önerileri sunmaktır.

Kitap üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde toplu yapı kavramı, Türk, İsviçre ve Alman hukukundaki düzenlemeler ile kavramsal çerçevesi ele alınmakta; toplu yapı türleri ve kuruluş şekilleri açıklanmaktadır. İkinci bölümde toplu yapılarda ortak yer kavramı, unsurları, türleri ve sicile kaydı incelenmekte; kanundan ve sözleşmeden doğan ortak yerler ile özgüleme yoluyla oluşturulan ortak yerlerin hukuki niteliği tartışılmaktadır. Üçüncü bölümde ise toplu yapılarda ortak yerlere ilişkin hak ve yükümlülükler değerlendirilmekte, yükümlülüklerin sonuçları da ayrıntılı biçimde ele alınmaktadır.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	7
ÖZET	11
İÇİNDEKİLER	13
KISALTMALAR	21
GİRİŞ	23

BİRİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPI KAVRAMI VE TOPLU YAPILARA İLİŞKİN DÜZENLEMELERİN TARİHSEL GELİŞİMİ

I. TARİHSEL GELİŞİM	27
A. Türk Hukukundaki Düzenleme ve Gelişmeler	28
1. 1965 Tarihli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	28
2. 2814 Sayılı 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun	33
3. 2007 Tarihli 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	37
B. İsviçre Hukukundaki Düzenleme ve Gelişmeler	39
C. Alman Hukukundaki Düzenleme ve Gelişmeler	42
II. TOPLU YAPI KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	43
A. Toplu Yapı Kavramı ve Unsurları	43
1. Toplu Yapı Kavramı ve Buna Dahil Olan Kavramlar	43
a. Genel Olarak Toplu Yapı Kavramı	43
b. Arazi – Parsel	44
c. Anagayrimenkul – Anayapı	47
d. Blok Yapı – Blok Niteliğinde Olmayan Yapı	50
e. Alt Yapı Tesisleri – Ortak Kullanım Yerleri – Sosyal Tesisler ve Hizmetler	53
f. Diğer Yerler	54
2. Toplu Yapının Unsurları	55

a. Bir veya Birden Fazla İmar Parseli Olması ve Bunların Üzerinde Birden Fazla Yapının Yer Alması	55
b. Bağlantı Unsuru	56
c. Belli Bir Onaylı Yerleşim Planına Göre Yapılmış veya Yapılacak Olması.....	59
3. Toplu Yapı Çeşitleri	60
a. Tek Parsel Toplu Yapı.....	60
b. Komşu Parsel Toplu Yapı	62
B. Toplu Yapıların Hukuki Niteliği	64
III. TOPLU YAPILARIN KURULMASI	66
A. Toplu Yapıların İradı Olarak Kurulması	69
B. Toplu Yapıların Mahkeme Kararıyla Kurulması.....	71
C. Kat Mülkiyeti Kurulmuş Parsellerin Birleştirilmesi.....	73

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPILARDA ORTAK YER KAVRAMI, UNSURLARI, ÇEŞİTLERİ VE ORTAK YERLERİN HUKUKİ NİTELİĞİ

I. ORTAK YER KAVRAMI	75
II. ORTAK YER KAVRAMINA GİRMEYEN YERLER.....	78
A. Bağımsız Bölümler	78
B. Eklentiler.....	81
1. Türk Medeni Kanunu Kapsamında Eklentiler	81
2. Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Eklentiler.....	84
3. Ortak Yer Sayılmayacak Eklentiler	90
III. ORTAK YERLERİN UNSURLARI	93
A. Bağımsız Bölümler ve Eklentiler Dışında Kalma Unsuru	93
B. Ortaklaşa Kullanma, Korunma ve Faydalanmanın Zorunluluğu Unsuru.....	95
C. Bağlantı Unsuru	96
D. Ortak Yerin Toplu Yapıda Yer Alması	97
IV. ORTAK YERLERİN BELİRLENMESİ	97
A. Ortak Yerlerin Kanunen Belirlenmesi	99
B. Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi.....	101
1. Resmi Senedin Sözleşme Olarak Değerlendirilmesi.....	101
2. Diğer Belgeler	102
a. Vaziyet Planı ve Projeler	103

b. Yönetim Planı.....	106
c. Kat Malikleri Kurulu Kararı.....	111
C. Ortak Yerlerin Niteliğinin Değiştirilmesi	112
1. Zorunlu Ortak Yerler	112
2. Gerekli Ortak Yerler	115
3. Zorunlu Olmayan Diğer Ortak Yerler	116
V. ORTAK YERLERİN SİCİLE KAYDI	119
A. Kat Mülkiyeti Kurulurken KMK m. 10/8 ve KMK m. 67/1'deki Ortak Yerlerin Kaydı	119
B. Sonradan Oluşturulan Ortak Yerlerin Kaydı.....	120
VI. ORTAK YERLERİN ÇEŞİTLERİ	121
A. Bulundukları Yere Göre.....	122
1. Blok Yapı Ortak Yerleri	122
2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Ortak Yerleri	124
3. Grup Ortak Yerleri.....	124
4. Parsel Ortak Yerleri	125
5. Ada Ortak Yerleri.....	126
6. Toplu Yapı Ortak Yerleri	127
B. Niteliğine Göre.....	129
1. Kanundan Doğan Ortak Yerler	129
2. Özgüleme ile Oluşturulan Yerler	130
a. Özgüleme Kavramı.....	130
b. Bağımsız Bölümün Ortak Yer Olarak Özgülenmesi	135
c. Parselin Ortak Yer Olarak Özgülenmesi	137
(1) Genel Olarak	137
(2) Bitişik veya Komşu Olma Şartının Aranıp Aranmayacağı Meselesi.....	138
d. Sosyal ve Alt Yapı Tesislerinin Ortak Yer Olarak Özgülenmesi.....	139
e. Özgülemenin Hukuki Niteliği	141
f. Ortak Yerlerdeki Hak Sahipliği	149
VII. KAMUYA AYRILAN YERLERİN ÖZGÜLENMESİ	155
A. Genel Olarak	155
B. Kamuya Ayrılan Yerler.....	156
C. Toplu Yapı ve Kamu İdaresi Arasındaki Mutabakat	158

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLERLE İLGİLİ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

I. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLER ÜZERİNDE KAT MALİKLERİNİN HAKLARI.....	163
A. Ortak Yerlerde Mülkiyet Hakkının Kapsamı.....	163
1. Genel Olarak.....	163
2. Arsa Payının Belirlenmesi	163
a. Genel Olarak.....	163
b. Arsa Payının Düzeltilmesi	169
(1) Arsa Payının Yanlış Hesaplanması	169
i. Genel Olarak	169
ii. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası	170
i1. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasının Hukuki Niteliği	170
i2. Yetkili ve Görevli Mahkeme.....	172
i3. Taraflar	173
i4. Süre.....	177
i5. Dürüstlük Kuralının Arsa Payının Düzeltilmesi Davasındaki Etkisi	178
(2) Kat Maliklerinin Dava Açmadan Arsa Paylarını Düzeltmesi.....	180
c. Arsa Payının Yanlış Hesaplanması Dışında Değişikliğe Uğraması	181
(1) Bağımsız Bölüm İlavesi	181
(2) Yapıların Harap Olması veya Yıkılması	184
B. Toplu Yapılarda Ortak Yerleri Kullanma ve Ortak Yerlerden Faydalanma	187
1. Kullanma ve Faydalanma Kavramı.....	187
2. Kullanan ve Faydalananların Kimliği	191
3. Kullanma ve Faydalanma Oranının Belirlenmesi	195
C. Toplu Yapılarda Ortak Yerlerin Korunması	197
D. Toplu Yapılarda Ortak Yerlerde Tasarruf	198
E. Toplu Yapılarda Ortak Yerlerin Borçlandırıci İşlemlere Konu Olması	199
II. TOPLU YAPILARDA ORTAK YERLERLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER	201
A. Doğruluk Kaidelerine Uyma Yükümlülüğü.....	202
1. Genel	202

2. Doğruluk Kaidelerine Uyma Yükümlülüğü Kapsamında Yükümlü Kişiler	204
3. Doğruluk Kaidelerinin Belirlenmesi.....	206
4. Doğruluk Kaidelerine Uyulmaması ve Sonuçları	212
a. Hukuki İmkanlara Başvurabilecek Kişiler	212
b. Hukuki İmkanlar.....	216
(1) Arabuluculuk.....	216
i. KMK Kapsamında Arabuluculuğa Başvurulacak Durumlar	216
ii. Arabuluculuğa Başvuru Usulü	218
i1. Başvurunun Yapılması ve Süreç	218
i2. Arabuluculuk Usulünün Niteliği ve Sonuçları.....	219
(2) Hâkimin Müdahalesini İsteme	220
i. Taraflar.....	223
i1. Davacı	223
i2. Davalı	227
ii. Görevli ve Yetkili Mahkeme	228
iii. Süre	229
iv. Hâkimin Müdahalesinin Kapsamı ve İçeriği.....	230
(3) Bağımsız Bölümün Devrini Talep Etme	236
i. Genel.....	236
ii. KMK m. 25 Uyarınca Açılacak Davada Taraflar	238
i1. Davacı	238
i2. Davalı	240
iii. Görevli ve Yetkili Mahkeme	241
iv. KMK m. 25'e Başvurulabilmesinin Şartları	241
i1. Hâkim Kararına Rağmen Karara Uymamak.....	241
i2. Çekilmezlik Unsuru	243
i3. Karar Alınması.....	244
i4. Süresi İçinde Başvuru Yapılması.....	248
v. Davanın Hukuki Niteliği ve Sonuçları	249
(4) Zararın Tazmini	252
B. Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğü.....	253
1. Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğün Kapsamı	253
2. Yönetim Planına Uyma Yükümlülüğüne Uyulmaması ve Sonuçları	254

3. Yönetim Planında Yaptırım Düzenlenmesi	256
a. Kanundaki Yaptırımların Ağırlaştırılması	257
b. Kanundaki Yaptırımlardan Başka Yaptırımlar Düzenlenmesi	259
C. Ortak Yerlerin Özgüleme Amacına Uygun Kullanılması	265
1. Genel Olarak	265
2. Özgüleme Amacına Uygun Kullanma Yükümlülüğüne Uyulmaması ve Sonuçları	268
D. Anagayrimenkulün Bakımı ve Korunması Bakımından Getirilen Yükümlülükler	268
1. Ortak Yerlerin Bakımını Yapma ve Mimari Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü	269
2. Ortak Yerlerde Yapı İşlerinin Yapılması	271
a. Genel Olarak	271
b. Rıza Alınarak Yapılacak Yapı İşleri	271
(1) Genel Olarak	271
(2) Rızanın Şekli	273
c. Rıza Alınması Gerekmeyen Haller	275
d. KMK m. 42 ve KMK m. 43 Kapsamında İnceleme	277
3. Anagayrimenkulün Bakımı ve Korunması Bakımından Getirilen Yükümlülüklerle Uyulmaması ve Sonuçları	279
a. Taraflar	279
b. Hukuki İmkanlar	280
(1) Genel Olarak	280
(2) Zararın Giderilmesi	281
E. Müsaade Yükümlülüğü	282
1. Düzenlemenin Uygulama Alanı ve Şartları	282
2. Müsaade Yükümlülüğüne Uyulmaması ve Sonuçları	288
a. Taraflar	288
b. Hukuki Yollar	289
(1) Genel Olarak	289
(2) Zararın Tazmini	289
F. Ortak Gider ve Avansa Katlanma Yükümlülüğü	292
1. Ortak Gider ve Avans Kavramı	292
a. Ortak Gider Kavramı	293
b. Avans Kavramı	294
2. Borcun Niteliği	295

3. Ortak Gider ve Avans ile Yükümlü Kişiler	297
a. Genel Olarak Toplu Yapılarda Ortak Gider ve Avans ile Yükümlü Kişiler	297
b. Kiracının Yükümlülüğü	300
c. Ortak Gider ve Avans ile Yükümlülüğün Niteliği	301
4. Yapıların Tamamlanmamış Olması Halinde Ortak Gider ve Avans ile Yükümlülük.....	305
5. Ortak Gider ve Avansa Katlanma Borcunun Belirlenmesi.....	306
a. Kanuni Düzenleme.....	306
(1) Genel.....	306
(2) Eşit Oranda İfa Edilecek Ortak Gider ve Avans Borcu	308
(3) Arsa Payı Oranında İfa Edilecek Ortak Gider ve Avans Borcu.....	309
(4) Sigorta Giderleri.....	312
(5) KMK m. 42 ve KMK m. 43 Kapsamında Bir İnceleme	314
b. Anlaşma ile Belirlenmesi.....	315
(1) Yönetim Planı ile Belirlenmesi	317
(2) Kat Malikleri Kurulu Kararı ile Belirlenmesi	320
6. Ortak Gider ve Avansı Ödeme Yükümlülüğünden Kaçınma İmkanının Olup Olmadığı Meselesi	323
7. Ortak Gider ve Avansın İfa Edilmemesi ve Sonuçları	327
a. Ortak Gider ve Avansın İfası	327
b. İfa Edilmeme Sonuçları	330
(1) Borçlu Temerrüdü.....	330
(2) Öncelikli Alacak Hakkı	331
(3) Gecikme Tazminatı	333
i. Genel.....	333
ii. Başlangıç Tarihi	334
iii. Niteliği.....	335
c. Başvurulabilecek Hukuki İmkanlar.....	337
(1) Dava Açılması ve İcra Takibi Yapılması.....	337
i. Dava Açılması	337
i1. Genel.....	337
i2. Davacı	338
i3. Davalı	339
i4. Davanın Hukuki Niteliği ve Sonuçları	340

ii. İcra Takibi Yapılması	341
(2) Kanuni İpotek Hakkının Kurulması Talebi	342
i. Genel Olarak	342
ii. Kanuni İpotek Hakkının Şartları	344
i1. Diğer Yükümlülerden Borcun Tahsil Edilememiş Olması	344
i2. Mahkemece Tespit Edilen Bir Borcun Olması	345
i3. Yazılı Bir İstemde Bulunulması	346
i4. Tescil	350
iii. İpoteğin Tutarı	350
iv. Kanuni İpotek Hakkından Önceden Feragat Edilemeyeceği İlkesi	351
v. Sonuçları	351
(3) Bağımsız Bölümün Devrini Talep Etme	353
i. Genel Olarak	353
ii. Şartları	353
i1. Çekilmezlik Unsuru	353
i2. Üç Defa İcra Takibi Yapılması veya Dava Açılması	354
i3. İki Takvim Yılı İçinde Başvuru Yapılması	356
i4. Haklı Başvuru	357
i5. Karar Alınması	357
i6. Mahkemece Devre Karar Verilmesi	357
iii. Taraflar	358
iv. Sonuçları	359
d. Rücu Hakkı	359
SONUÇ	363
KAYNAKÇA	385

KISALTMALAR

a.g.e.	: Adı geçen eser
Art.	: Artikel (madde)
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
EGBGB	: Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EMK	: 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi (Eski Medeni Kanun)
GBV	: Grundbuchverordnung (İsviçre Tapu Sicil Tüzüğü)
HD.	: Hukuk Dairesi
HUAK	: 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İİK	: 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KMK	: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
N.	: Kenar başlığı
No.	: Numara
R.G.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TSY	: Tapu Sicil Yönetmeliği
TYY	: Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
WEG	: Wohnungseigentumsgesetzbuch (Alman Kat Mülkiyeti Kanunu)
Y.	: Yıl
ZGB	: Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

GİRİŞ

1965 tarihli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (bundan sonra KMK olarak anılacaktır) henüz toplu yapıların olmadığı, toplu yapılara ihtiyaç da duyulmadığı bir dönemde çıkarılmıştır. Ancak şehirleşmenin artması, büyük şehirlere göçün artması, nüfusun artması gibi sebeplerle toplu yapılara ihtiyaç ortaya çıkmıştır. 5711 Sayılı Kanun ile toplu yapılara ilişkin özel hükümler KMK’de düzenlenene kadar kanuna eklenen bazı hükümlerle ihtiyaçlar karşılanmaya çalışılsa da bu düzenlemeler yeterli olmamıştır. Nihayet 2007 yılında kanuna özel bir bölüm olarak toplu yapılar bölümü eklenmiştir. KMK’ye toplu yapılara ilişkin eklenen özel düzenlemelere kadar toplu yapılar hususundaki eksiklikler maalesef getirilen hükümler ile de tam anlamıyla sağlanamamış, hatta daha çok karmaşaya sebebiyet verebilecek nitelikte olmuştur.

Toplu yapılarda ortak yerler KMK m. 67’de düzenlenmiş olup herhangi bir tanımlama kanunda yapılmamıştır. Sadece tanım eksikliği değil ayrıca düzenlemede de birçok eksiklik söz konusudur. Bu sebeple KMK m. 74 gereği genel hükümlerin doğrudan ve kıyasen uygulanabileceği kuralı gereği KMK’de yer alan genel hükümler toplu yapılarda ortak yerler için de uygulanabilmektedir. Bu açıdan KMK m. 2’de yer alan tanımlar gereği ortak yerlerin tanımı anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler olarak yapılmaktadır. Toplu yapılarda anagayrimenkul tabirinin daha farklı olduğunu belirterek tanımı düzeltmek isteriz. Birden fazla parselden oluşabilen toplu yapılarda ortak yerlerin de başka bir parselde yer alabileceği göz önünde bulundurulduğunda tanımı, toplu yapılarda bağımsız bölümler dışında kalan, aynı zamanda bağımsız bölüm ve eklenti niteliğinde olmayan, korunma, ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan, toplu yapı içinde yer alan ve bağımsız bölüm kat maliklerinin paylı mülkiyetinde olan yerler olarak yapabiliriz.

Her ne kadar özel hükümlerde yer almayan hususlar KMK m. 74 atfı ile çözülmek istenmişse de kat mülkiyetinin genel hükümleri de her zaman toplu yapılar için yeterli olmamaktadır. KMK’de hüküm olmaması halinde 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (bundan sonra TMK olarak anı-

lacaktır) ve ilgili başkaca hükümlere de başvurulabilecektir. Bu bakımdan konumuz açısından hukukumuzda yer alan düzenlemeler kapsamında yapılan incelemeler sonucunda eksiklikler tespit edilmiş olup olabildiğince öneriler getirilmeye çalışılmıştır. Bunu yaparken gerek karşılaştırmalı hukuk gerekse de Yargı kararlarından yararlanılmıştır.

Toplu yapılarda ortak yerler konusunu seçmemizdeki en önemli sebep de işte KMK’de yer alan toplu yapılara ilişkin düzenlemelerin yetersizliğidir. Gerçekten de konuyu ilgilendiren KMK m. 66 ve devamı hükümlerine bakıldığında ifadelerdeki yetersizlik göze çarpmakta ve yoruma ihtiyaç duyulmaktadır. KMK’nin genel hükümlerinde yer alan birçok kavram tanımı dahi toplu yapılarda açıkça karşılığını bulamamaktadır. Söz gelimi toplu yapılarda artık anayapı diye bir husus yer almamakta ve blok yapılar ortaya çıkmaktadır; ancak tanımlar bölümünde blok yapılara ilişkin bir tanım bulunmamaktadır ve birçok hükümde de genel hükümlerdeki terimlere göre düzenleme yapıldığı görülmektedir. Bu sebeple tüm bu terimlerin ilk bölümde toplu yapılar bakımından incelenmesi gerekmektedir.

Toplu yapıların sadece tek parsel toplu yapı olarak ortaya çıkmaması birden çok parselden oluşan komşu parsel toplu yapı şeklinde de ortaya çıkabileceği durumlarda ise konu daha da karmaşıklaşmaktadır. Zira kanunun düzenlemelerine baktığımızda tek parsel toplu yapılar için dahi yeterli olmayan düzenlemeler komşu parsel toplu yapılarda daha da çözümsüz kalmaktadır. Biz de bu eksiklikleri tespit ederek toplu yapılarda ortak yerleri ve ortak yerlerle ilgili hak ve yükümlülükleri belirlemeye çalışacağız.

Kitap üç ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde toplu yapı kavramı incelenecek ve öncelikle Türk hukukunda, ardından İsviçre hukuku ve Almanya hukuku kapsamındaki düzenleme ve gelişmeler anlatılacaktır. Bu bölümde ayrıca konuyu ilgilendiren kavramların tanımlarına da yer verilecektir. Ardından toplu yapı çeşitleri belirlenecek ve toplu yapıların nasıl kurulabileceği anlatılacaktır.

İkinci bölümde ise toplu yapılarda ortak yer kavramının ne olduğu belirlendikten sonra hangi yerlerin ortak yer kavramına girmeyeceği incelenecektir. Ardından toplu yapılarda ortak yerlerin unsurları belirlenecek ve ortak yerlerin nasıl oluşturulabileceği anlatılacaktır. Burada öncelikle kanundan doğan ortak yerlerin neler olduğu, sonrasında sözleşme

ile oluşturulabilecek ortak yerler belirlenecek ve sözleşme kavramına hangi belgelerin girdiği belirtilerek bu belgelerin özellikleri anlatılacaktır. Tüm bunlardan sonra KMK'de ortak yerlerin sicile kaydına ilişkin düzenlemeler anlatılacak, ancak kanunda yer almasa da sonradan oluşturulacak ortak yerler için sicile kaydın nasıl gerçekleştirileceği de incelenecektir. Daha sonra toplu yapılarda ortak yerlerin çeşitlendirilmesi yapılacaktır. Bu çeşitlendirme ortak yerlerin toplu yapılarda bulundukları yere göre ve niteliğine göre bir ayırım yapılarak belirlenecek olup sonrasında özgüleme ile oluşturulan ortak yerlerin hukuki niteliği doktrindeki tartışmalar da göz önünde bulundurularak tespit edilecektir. İkinci bölümü kapatırken son olarak kamuya ayrılan yerlerin özgülenmesi incelenecektir.

Son bölüm olan üçüncü bölümde ise artık toplu yapılarda ortak yerlerle ilgili hak ve yükümlülükler incelenecektir. Bu bölümde öncelikle haklar incelenecek, ardından ise yükümlülüklere geçilecektir. Burada belirlenecek her türlü yükümlülük kendi içinde sonuçlarıyla incelenecektir.

Son olarak kat mülkiyeti hukuku kapsamında kanunen getirilen kavramların uygulamada farklı ifade edildiğine ilişkin tespitler yaparak bu kavramların kanuni karşılıkları verilmeye çalışılmıştır.

