



Ortak Alanlara Doğru Büyütme ve Var Olan Durum Değeri

Bağımsız bölümlerde ortak alanlara doğru yapılmış büyütmelerle ilgili hukuksal durumu, 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemelerine değinmeksizin, yalnızca Türk Medeni Kanunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde ele alıp açıklamak bile yeterli olacaktır.

Öncelikle, Medeni Kanun'un "*Dürüst Davranma*" başlıklı 2. maddesi ve "*İyiniyet*" başlıklı 3. maddesi karşısında, bir bağımsız bölümü ortak alana doğru büyüten yapımcı ve bu bağımsız bölümü bilmeden aldım diyebilecek kişi, dürüst ve iyiniyetli sayılmamakta ve yasa karşısında koruma kazanmamaktadır.

Dikey kat mülkiyeti kurallarına bağlı taşınmazlar ya da ana yapılar içinde yer alan bağımsız bölümlerdeki tüm büyütme ortak alanlara doğru yapılmışlardır ve ortak alanlara doğru yapılan tüm büyütme de, en yalın deyimle başkalarının malına elatmaktır. Bu durum, bağımsız bölümü mimari proje ve kat planına aykırı olarak büyüten kişiler için de böyledir, büyütülmüş bağımsız bölümü satın alan kişiler için de böyledir.

Medeni Kanun'un 1003 ve 719. maddelerinde; "*Bir taşınmazın tapu kütüğüne yazımı ve belirlenmesinde, resmi bir ölçüme göre düzenlenmiş plana dayanılır. Taşınmazların sınırları, tapu planları ve yer (arz) üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planı ile yer üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, geçerli olan tapu planıdır.*" denilmektedir. Burada sözü edilen plan, çevre düzeni planından mimari proje, vaziyet planı, kat planına değin tüm ölçeklerdeki plan, proje ve krokileri kapsar. Bir bağımsız bölümü, planda gösterilenden büyük yapan ya da sonradan büyüten kişi, hukuksal olarak sorumludur. Büyütülmüş bir bağımsız bölümü satın alan kişi de, tapu müdürlüğündeki planı inceleyerek alımını gerçekleştirmekle yükümlüdür. Sonradan; "*bilmiyordum, iyiniyetliydim*", diyemez.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde; "*Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat yükümlenmesi (irtifakı); ana taşınmazdaki bağımsız bölümlerin, konum ve büyüklüklerine göre belirlenen değerleri ile oranlı olarak ve arsa paylarının, elbirliğiyle mülkiyet kurallarına göre, açıkça gösterilmesi yoluyla kurulur.*" denilmektedir. Yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde; "*Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kesinlikle ortak yer sayılır.*" denilerek, adı sayılan yerlerin "*ortak yer*" niteliğinin yönetim planı ile bile değiştirilemeyeceği belirtilmiştir.

Medeni Kanun'un "*Elbirliği Mülkiyeti*" ile ilgili 701 ve 702. maddelerinde; "*Yasa ya da yasada öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte sahip olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tümüne yaygındır. Ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran yasa ya da sözleşme ile belirlenir. Yasada ya da sözleşmede tersine bir düzenleme bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Sözleşmeden doğan topluluk dağılmadığı sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz. Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.*" denilmektedir. Kısaca; "*elbirliği mülkiyetine bağlı ortak alanlar ya da yerlerin paylaşılamayacağı*" belirtilmektedir.

Benzeri bir düzenleme Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde de; "*Tüm kat sahiplerinin oybirliğiyle, ana taşınmazın üstüne kat eklenmesi, var olan çekme kat yerine tam kat*



yapılması, bodrum ve zemin katlarda ya da arsanın boş bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin sonradan yapımı ve eklenmesi durumunda, arsa payları değiştirilebilir.” biçiminde yapılmıştır.

Bu yasal düzenlemeler karşısında, **dikey kat mülkiyeti** kurallarına bağlı taşınmazlarda “ortak alan” ya da “ortak yer” olarak ayrılmış yerlere doğru yapılmış büyütmelemler ile başkalarının malına elatılmış ve en uygun yasal deyimiyile “gecekondulaştırma” yapılmış olmaktadır. Tüm kat sahiplerinin elbirliği ile ortak oldukları bir alan, bir kat sahibince kişisel kullanıma geçirilmektedir. Mülkiyeti başkalarının olan bir alanda yapılan yapı ya da yapı bölümlerinin bir değeri varsa da, bu değer, ya tüm kat sahiplerininindir ya da hiçbir kişinin değildir. Konuyla ilgili Yargıtay’ın örnek bir kararı aşağıdadır.

(!) 3194 sayılı İmar Kanunu’nun kuralları kamu düzeni ile ilgilidir. Bu Yasa gereğince tüm yapıların yapımı, yetkili yönetimlerden yapı ruhsatı alınmasına bağlıdır. Yapı ruhsatsız yapılan ve yapı ruhsatına bağlanamayan yapıların yıkılması zorunludur. İmar düzenlemelerine ve yapı ruhsatına aykırı bir yapının ekonomik değerinden söz edilemez. (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi’nin 03.12.2001 gün, E: 2001/3718, K: 2001/5575 sayılı kararı.)

Öteki kat sahiplerinin onay vermesi durumunda bile, ortak alanlara doğru bir büyütmenin yapılabilmesi için izlenmesi gereken yasal süreç vardır. Öncelikle, yeni mimari proje düzenlenmesi, yeni yapı ruhsat alınması, arsa paylarında değişiklik olacaksa kat mülkiyetinin bozulup yeniden kurulması gerekecektir.

Yukarıdaki bölümlerde dikey kat mülkiyeti için geçerli olmak üzere açıklanan durum, **yatay kat mülkiyeti** kurallarına bağlı bağımsız bölümler için birebir geçerli değildir. Bunun nedenleri de genel olarak şöyle sıralanabilir:

- Mülkiyet paylarının parsel üzerindeki yerleri, dikey kat mülkiyetinde belli olmamasına karşın, yatay kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümler için vaziyet planı ile büyük ölçüde belirlenmiştir.
- Yatay kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümler ile “ortak yerler” arasındaki bağlantı oldukça gevşektir.
- “Ortak yerler”, yatay kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerden daha ayırık ve sınırları daha belirgin durumdadır.

Bu bakımdan, yatay kat mülkiyetine bağlı bağımsız bölümlerde yapılan sınırlı ölçüdeki büyütmelemler, ortak alanlara taşmadığı ve parsel üzerindeki öteki bağımsız bölümlerin haklarına el uzatma boyutunda olmadığı sürece, “var olan (mevcut) durum değeri” kavramı çerçevesinde ele alınıp değerlendirilebilir. Aynı durum, kat mülkiyetinin kurulmadığı parseller üzerindeki yapı ya da yapılarda yapılmış büyütmelemler için de geçerlidir.

Sonuç olarak;

- ✓ Dikey kat mülkiyetinin geçerli olduğu ana yapılar içinde yer alan bağımsız bölümlerde yapılan tüm büyütmelemler (balkon kapatma vb. büyütme değildir), ortak alanlara doğru yapılmış demektir ve bu büyütmelemler için var olan durum değeri verilmesi hukuka uygun değildir. Böyle bir durum, deyim yerindeyse, başkalarının malını çalana ödül vermek gibidir.



- ✓ Yatay kat mülkiyetine bağılı (*bir parselde hem dikey hem de yatay kat mülkiyeti birlikte olabilir*) bağımsız bölümlerde yapılmış sınırlı ölçüdeki büyütmeler için, ortak alanlara taşmadığı ve parsel üzerindeki öteki bağımsız bölümlerin haklarına el uzatma boyutunda olmadığı sürece, var olan durum değeri verilebilir.

Emek