

■ Prof. Dr. Etem Saba ÖZMEN* – Stj. Av. İrem Nur DEMİRDELEN* ■

KAT MÜLKİYETİNDE GENEL GİDER VE AVANSA KATILMA BORCUNDA KİRAÇILARIN SORUMLULUĞU

TENANTS' LIABILITY FOR THE OBLIGATION TO CONTRIBUTE TO
COMMON EXPENSES AND ADVANCES IN CONDOMINIUM OWNERSHIP

ÖZET

Çalışmamızda vermiş olduğumuz hukuki bilgiler, kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcunda kiracıların sorumluluğu konusunu uygulamada sıklıkla karşılaşmış olduğumuz sorulara cevap niteliği taşımaktadır. Vermiş olduğumuz örnekler ile konu daha da anlaşılabilir hale getirilerek kiracıların bu yöndeki sorumluluğu, akıllarda soru işareti bırakmayacak şekilde izah edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kat Mülkiyetinde Genel Gider ve Avansa Katılma Borcu, Yan Gider, Kullanma Gideri, Kira Sözleşmesi, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu.

ABSTRACT

The legal analysis presented in this study addresses frequently encountered practical questions concerning tenants' liability for contributions to common expenses and advances arising from condominium ownership. Through the examples provided, the subject has been rendered more comprehensible, and tenants' liability in this regard has been clarified in a manner that leaves no room for ambiguity.

Keywords: Contribution to Common Expenses and Advances in Condominium Ownership, Ancillary (Incidental) Expenses, Usage Expenses, Lease Agreement, Condominium Law No. 634, Turkish Code of Obligations No. 6098, Turkish Civil Code No. 4721.

Araştırma Makalesi

Makale Geliş Tarihi: 01.04.2026 Kabul Tarihi: 20.04.2026

* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-8622-9660>

İstanbul 1 Nolu Barosu, sabaozmen@hotmail.com

** ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0002-4205-4632>

İstanbul 1 Nolu Barosu Stajyer Avukat, iremdemrd@hotmail.com

I- GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU

Günümüz toplu yaşamının, kentleşmeye bağlı olarak yoğun biçimde kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerde toplandığı açıktır. Ayrıca kişilerin köy yaşantısından uzaklaşmasına bağlı olarak herkesin kendine ait arazide, bütünleyici parça yapıya bağlı tek kişi mülkiyetine konu yaşamların gittikçe azalmasıyla bu saptama daha da belirgin hâle gelmiştir. Diğer yönden, refah seviyesinin düşmesiyle bağlantılı olarak kişilerin bağımsız bölüm mülkiyetlerine dayalı ikametlerinin bulunmadığı hallerde, başkasına ait bir kat mülkiyetine konu bağımsız bölümde kiracılık ilişkisi kurması her yönüyle ciddi uyumsuzluklara konu olmaktadır.

Araştırmanın amacı, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerde kiracılık ilişkisinin varlığına bağlı olarak tam bir hukuk karmaşası yaratan, kat mülkiyetinden doğan “genel gider ve avansa katılma borcu” Kat Mülkiyeti Kanunu¹(KMK) 20. madde açısından kiracının hukuki niteliğini, bu konuda teorik eserlere atıf yolu ile daha çok örnekler üzerinden anlaşılabilir kılmaktır.

Sorun karmaşıktır; çünkü Kanun Koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nun² (TBK) “Özel Borç İlişkileri” kısmında bu soruna ilişkin açık bir hüküm getirmemiş, sorunu TBK 303. madde hükmünce genel kira sözleşmesi³ düzenlemesi ve TBK 341. maddenin konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren ve kiracının farklı katlanmaya dayalı ödeme yükümlülüğüyle getirilmiş düzenlemesi ile ele almıştır. Ancak getirilen düzenlemelerin sorunu çözüme kavuşturmak için yeterli açıklığa sahip olmadığı görülmektedir.

Kira sözleşmeleri ile alakalı yazılmış birçok eserde araştırma konumuza yer verilmişse de farklı disiplinlere bağlı olarak konunun açıklığa

¹ 2/7/1965 tarihli,12038 sayılı Resmi Gazete uyarınca yayımlanmıştır.

² 4/2/2011 tarihli,27836 sayılı Resmi Gazete uyarınca yayımlanmıştır.

³ Ayrıca bkz. M. Murat İNCEOĞLU, Kira Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, Cilt I, İstanbul Mart 2014, s.7-16; Aydın ZEVLİLER / K. Emre GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024, s.224-271; Fahrettin ARAL/ Hasan AYRANCI, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 18. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2025, 337-348.

kavuşturulması yolunda anlaşılabilir örnekleme yöntemi ile bilgiler verilecektir. Diğer açıdan, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun⁴ (HMK) 119. maddesi gereğince her ne kadar dava/hukuki sebebinin açık ve anlaşılır olması gerektiği vurgulanmışsa da Yargıtay kararlarında görüldüğü üzere bu husus çoğu zaman açık ve net biçimde gerekçelendirilmemekte ve bu durum zihinlerin karışık kalmasına yol açmaktadır.

Uygulamada da görüldüğü üzere kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin kiralanmasının ekonomik yönden güç olması karşısında, kiracıların kira sözleşmelerinde getirilmiş yedek hükümlerin aksine düzenlemelerle genel gider ve avansının üstlenmesine yönelik uygulama neredeyse kural halini almıştır. Bu nedenle uygulamada her ne kadar sorun çıkmıyor gibi görünse de KMK'nin 22. maddesindeki “ortak giderlerin teminatı” başlığı altında düzenlenen kural, kiracıları müteselsil borçlu haline getirmiş ve bu durum sorunu daha da karmaşık hale getirmiştir.

Andığımız kanun maddelerine dayalı olarak KMK ile TBK hükümlerinin iç içe geçtiği bu alanda, verilen örnekler doğrultusunda, yedek hukuk kurallarının varlığı ile kira sözleşmelerine konulan kiracının genel gider ve avansı ödemesine ilişkin sözleşme hükümlerinin varlığı karşısında hukuki nitelendirme yaparak konunun anlaşılabilir olması arzulanmaktadır.

II- KİRA SÖZLEŞMESİNCE YAN GİDER VE KULLANMA GİDERİ KAVRAMLARI VE FARKLILIĞA DAYALI SONUÇLAR

TBK'nin “Özel Borç İlişkileri”ne ilişkin ikinci kısmında düzenlenmiş kira sözleşmesi, TBK'nin 299. madde hükmünde “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde düzenlenmiş olup isimli (tipik) bir akitir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere işbu sözleşmenin objektif esaslı noktaları; kiralanan şey ve kira

⁴ 4/2/2011 tarihli, 27836 sayılı Resmi Gazete uyarınca yayımlanmıştır.

bedeline dayalı olarak zilyetliğin kiracıya devrinin ve kira süresi boyunca kullanıma elverişli durumda bulundurulmasının üstlenildiği bir borçlandırıcı işlem (taahhüt muamelesi) olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gerek şekil serbestisi ile gerekse kural olarak getirilen yedek hukuk kuralları ile taraflara irade özgürlüğü (TBK 26. madde)⁵ tanındığını görmekteyiz. Konu başlığımız altında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler doğrultusunda⁶ TBK'nin 303. maddesinin “Yan Giderlere Katlanma Borcu” kenar başlığı altında “Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.” şeklinde bir düzenleme getirildiği görülmektedir. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kirasına yönelik getirilen özel düzenleme⁷ kapsamında “Kullanma Giderleri” kenar başlığı altında şu hükme yer verilmiştir: “Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür”. Bu düzenlemenin farklılığı ilk bakışta hemen anlaşılacaktır. Şöyle ki kiraya veren ve kiracının ödeme yükümlülüğü farklılaşmakta olup kat mülkiyetine konu genel gider ve avansa ilişkin ödemeye sonuç bağlanmadan önce kira sözleşmeleri uyarınca hangi masrafların kullanma gideri, hangi masrafların yan gider olarak nitelendirileceğinin belirlenmesi gerekmektedir. Ancak kanun koyucu tarafından getirilen düzenleme dikkate alındığında bu ayrımı yapmak deyimsel yoruma dayalı olarak gerçekten güçtür.

Araştırma konumuz açısından bir taşınmaz kirası söz konusu olup genel bir sonuç bağlama gerekliliği karşısında TBK 303. madde aynı zamanda taşınmaz kiralaları için de geçerli olduğu dikkate alınmalı ve kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümün kirasında, kiraya verenin katlanmakla yükümlü olduğu yan gider ile kiracının katlanmakla yükümlü olduğu kullanma gideri ayrımının ortaya konması gerekmektedir.

⁵ TBK 26. madde hükmü “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler” şeklinde düzenlenmiştir.

⁶ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 299 vd. hükümleri.

⁷ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 339 vd. hükümleri.

Öncelikle TBK'nin 341. madde hükmünce konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanma giderinin verilmiş örnekler doğrultusunda belirlenmesi doğru olacaktır. Bu nedenle kanunda yer alan “ısıtma aydınlatma ve su gibi” ifadesinden yola çıkarak başlamak istiyoruz. Eşya hukuku açısından niteleme yaparak sorunun daha kolay anlaşılacağı kanaatindeyiz. İlgili hükümde yer alan “gibi” ifadesiyle kullanma giderlerinin sınırlı sayıma konu olmadığını görmekteyiz. Hemen vurgulamak gerekirse Türk Medeni Kanunu'nun⁸ (TMK) 762. maddesinin “Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.” şeklinde düzenlenmiş hükmü uyarınca tüketime tabi bir eşya tarifi yapılmıştır. Bu iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde “kullanma gideri” tabiri anlamını bulmuş olacaktır. Bir yedek hukuk kuralıyla kanun koyucu mecralar⁹ aracılığıyla taşınmaza taşınan doğal güçlerin bir taşınır mülkiyeti konusu eşya olarak karşılık (ivaz) ile edinilmesini ve TBK 207. madde vd. hükümlerince taşınır satımı konusu olmasına bağlı olarak da söz konusu doğal güçlerin bedelini, bunları sarf eden kiracının ödemesi gerektiğini düzenlemiştir.

Bu bağlamda bağımsız bölümün dolaysız fer'i zilyedi kiracı, sarf ettiği kullanım ile tükenen bu taşınır mülkiyetine konu değerlerin bedelini ödemekle yükümlü kılınmıştır. Buna göre kiracı yalnızca ısınma, aydınlatma ve su gibi giderler bakımından değil; çağımızın teknolojik imkanları çerçevesinde kablolu TV, internet hizmeti gibi sarfa konu harcamaları da ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Bu noktada akla gelebilecek bir diğer konu ise *abonelik sözleşmeleriyle*¹⁰ bir tarifeyle bağlı ücretle edinilen doğal güçlerin kiracılar tarafından kendi adlarına ve hesabına edinilmesi halinde çıkmaktadır. Bu durumda doğal güçlerin kira-

⁸ 8/12/2001 tarihli, 24607 sayılı Resmi Gazete uyarınca yayımlanmıştır.

⁹ Mecra: Medeni Kanun'un 727. maddesinde “Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır” şeklinde düzenleme konusu yapılmış olup açıkça bir tanım getirilmese de TMK 762. madde hükmünce taşınır mülkiyeti olarak düzenlenmiş doğal güçlerin taşınmasına yarayan teknik tesisattır.

¹⁰ Abonelik sözleşmeleri için ayrıca bkz. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Madde 52; Abonelik Sözleşmeleri Yönetmeliği.

cı tarafından edinildiği ve bedelinin de kiracı tarafından ödeneceği açık olup bu durumda herhangi bir hukuki sorun çıkarmamaktadır. Buna karşılık abonelik sözleşmesi tarafının kiraya veren olması durumunda ise TBK'nin 129. maddesinin “üçüncü kişi lehine sözleşme¹¹” niteliği karşımıza çıkmakta olup abone kiraya verenin sorumluluğu doğal güçleri kiracıya özgülemesiyle son bulur. Bu durumda da sarf edilen doğal güçlerin bedelini ödeme yükümlülüğü kiracıya ait olacaktır.

Kullanma giderlerinin kiracıya ait olmasına yönelik kural yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Bu nedenle kira sözleşmesinde aksine düzenlemeyle bu giderlerin kiraya verene ait olabileceği de kararlaştırılabilecektir. Bu doğrultuda örneğin yabancı kiracıların arzusu üzerine abonelik yükümlülüklerini üzerlerine almak istememeleri sonucu kullanma giderlerini de içeren bir götürü kira bedeli belirlenmesi mümkün olup buna yönelik getirilen düzenleme hukuken geçerlilik arz etmektedir.

Araştırma konumuz açısından kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin KMK'da 20. maddede düzenlenmiş genel gider ve avansa katılma borcunun, TBK'nin 341. madde hükmünce kullanma gideri olarak nitelendirilmesinin mümkün olmadığı görüşündeyiz.

Bir diğer yandan kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri ayrımı söz konusu olmaksızın taşınmaz kiralalarında da geçerli olan TBK'nin 303. maddesi uyarınca “yan giderler” başlığı altında kiraya verene yükletilmiş edimlerin; KMK'nin 20. madde hükmünce genel gider ve avansı konusunda kat maliklerine yükletilmiş sorumluluk ile birlikte irdelenmesi gerekecektir. Hükmü tekrar aktaracak olursak; “Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür” kuralının KMK hükümleri uyarınca ortak yer ve tesisler ile alınan hizmetlerin giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa katılma borcunun TBK'nin 303.

¹¹ Ayrıca bkz. Haluk.N.NOMER, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, genişletilmiş onsekizinci bası, Beta Basım Yayın 2021”s. 505-509 ; M. Kemal OĞUZMAN/ M. Turgut ÖZ Borçlar Hukuku Genel Hükümler , Gözden geçirilmiş 19. Bası, Cilt 2 , Vedat Kitapçılık, İstanbul 2024,s.453-474 ; Fikret EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler,26. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 1289-1295.

madde hükmünce yan gider niteliği ile yedek hukuk kuralı uyarınca kiraya verene ait olduğu görülmektedir.

Bu sonuca ulaşmamızın nedeni, söz konusu giderlerin TBK'nin 341. maddesinde düzenlenen kullanma giderleri kapsamında değerlendirilememesidir. Çünkü kanunda kullanma gideri olarak verilen örneklerde, bağımsız bölüme özgülenmiş ve tüketim sonucu tükenen taşınır nitelikteki değerler söz konusudur. Oysa kat mülkiyetine ilişkin genel giderler bu nitelikte değildir. Vardığımız sonuçla artık hükmün anlaşılabilir kılınabilmesi açısından irdelemeye geçebiliriz.

Konumuzu ilgilendiren giderlerin KMK'nin 20. maddesinde “Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma” kenar başlığı altında uygulamada işin niteliği gereği harcamaya bağlı müşterek borçluluk esasınca ödeme sorumluluğu kural olarak pratikte mümkün olmamakla kesinleşen işletme projesiyle aylık avans ödemeleriyle anagayrimenkulün ve toplu yapıların giderleri¹²

“Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür” şeklindeki düzenleme ile hüküm altına alınmıştır.

¹² Toplu yapılar 5711 sayılı kanun değişikliği ile KMK 66.madde vd. hükümlerince düzenlemeye tabi olmakla genel giderlere katılma borcu “ortak giderlere katılma” kenar başlığıyla KMK 72. maddede yedek hukuk kuralı olarak düzenlenmiştir. Bu yönde yedek kuralın aksine düzenlemelerin KMK 28. maddede düzenleme konusu yapılarak yönetim planları ile genel gider ve avansa katılma borcunun kanuni düzenlemenin aksine hangi oranda katılacağı yolunda hükümler getirildiği görülmektedir.

Bağımsız bölüm malikine düşen (kiraya veren) genel gider ve avansının niteliğini ve konusunu belirleyerek sonuç bağlamak gerektiği düşüncesindeyiz. Kat mülkiyetinde genel gider ve bunlar için toplanacak avansa ilişkin katılma yükümlülüğü KMK maddeleri nicelik açısından irdelenecek olursa büyük bir çoğunluğu anagayrimenkul parselinin veya toplu yapılarda birden çok parselin de birlikte yönetimi de düzenleme konusu içinde kalmakla ortak yer tesis ve hizmetlerinin yönetimine ilişkin kararlar ve bunlar için yapılan harcamaların gider olarak karşılanması yolunda hükümler getirildiğini görmekteyiz.

Kat mülkiyetinde genel gider ve uygulamada “aidat” adı altındaki avansa katılma borcunun konusu ortak yer tesis ve hizmetlerinin¹³ harcamalarına ilişkindir. Ortak yerler, KMK’nin 4. maddesinde geniş bir sayıma konu olmuş olup bu konuda araştırmanın hacmi bakımından ayrıntıya girmeksizin sonuç belirtmek gerekirse KMK’nin 16. maddesinin “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. 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 orandır.” şeklindeki iki fıkralık hükmünce anagayrimenkul parselinde paylı mülkiyete dayalı¹⁴ bir aynı hak bahşedildiği gözlemlenecek olursa ortak yerler üzerinde her kat malikinin sahip olduğu mutlak hak beraberinde kat malikine ayrıca zilyetlik sağlar. Bu zilyetliğin bölünmemiş mülkiyet hakkına dayalı olarak kullanma ölçüsünü KMK’nin 9. maddesinin atfıyla TMK’nin 693/I maddesine dayalı olarak yorumlamak gerekecektir.

¹³ Kat mülkiyetinde ortak hizmet tabiri 5711 sayılı kanun değişikliğiyle KMK 66. madde ile “Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.” “Bağlantılı hizmet” olarak kanundaki yerini almıştır.

¹⁴ Kat mülkiyeti kanunumuzda paylı (müşterek) tabirinin kullanılmamasının sebebi psikolojik olup tarihi geçmişinde yatan Kat Mülkiyeti Kanunu öncesi o zamanki tabirle müşterek mülkiyete bağlı bir irtifak modelinin kat mülkiyetinden doğan ihtiyacın giderilmesine yönelik absürt bir çözümün yarattığı garabetin sonrasında KMK 16/1. Maddenin “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar” şeklindeki ifadesi karşısında psikolojik etkisiyle o zamanki tabirle müşterek mülkiyet ve hisse kavramlarıyla ilinti kurması önlenmek istenmiştir. Ancak sonuç değişmemiştir. Kat mülkiyeti paylı (müşterek) mülkiyet temeline dayanılmaksızın asla izah edilemez.

Bu niteleme doğrultusunda her kat maliki, kira sözleşmesi uyarınca TMK'nin 299/I hükmünde yer alan deyimsel yorumun uyarlanmasıyla bağımsız bölümü “kullanılmasıyla veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı” üstlenmektedir. İşte tam bu noktada KMK'ye dayalı kira sözleşmelerinde kiraya veren kat maliki¹⁵ madde-deki tam anlamıyla “ve” bağlacıyla ayrılmış iki özelliğe bağlı olarak kullanımın yanında “birlikte” ifadesiyle bağımsız bölümden yararlanılmasını da kiracıya sağlamakla sorumlu kılınmıştır. Bu açıdan ani ve sürekli edim ile nitelendirilmesi gerekliliği karşılığında, kiraya veren bağımsız bölüm malikinin kira konusu şeyin yani kiralananın teslimini ani edimli olarak yerine getirme yükümlülüğü, sonrasında sürekli edim olarak sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğü altındadır.

Eşya hukuku ilkeleri açısından da nitelendirmenin konumuz açısından pekiştirme boyutuyla önemi bulunmaktadır. Bir kira ilişkisi doğmakla zilyetliğin derecelenmesi söz konusu olur. Bu açıdan TMK'nin 974. ve 977. maddeleri iki farklı kavrama vücut vermiş bulunmaktadır. Her iki hal için de geçerli olmakla bir sınırlı aynı hak ve kişisel hakkın kurulmasını veya kullanılmasını sağlamak için bir şeyin başkasına teslimi halinde bunların ikisi de zilyet olacağı bilimsel gerçeği karşısında bu temel ilişkiye dayalı olarak ayırım şu şekilde düzenlemeye kavuşturulmuştur: TMK'nin 974. madde hükmünün “Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan asli zilyet, diğeri fer'i zilyettir” şeklindeki ikinci fıkrasındaki tanımıyla kiracı fer'i zilyet olup bahsi geçen maddeyi takip eden 975. maddenin “Bir şeyde fiili hâkimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir” şeklindeki hükmü gereği kiracı dolaysız zilyettir. Kiraya verenin asli/dolaylı zilyetliği ile sahip olduğu hakka dayalı TMK'nin 977. madde hükmünce ani edimli olarak zilyetliğin devrini sağlamasıyla kiracı, dolaysız/fer'i zilyetliğini hem KMK 15. madde hükmüne tabi bağımsız bölümüne hem de KMK'nin 16. madde hükmünce ortak yerlerde sürdürme yolunda fiili hakimiyete sahip kılınmıştır. Bu tasarruf işlemi

¹⁵ Her ne kadar kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı konumuzla ilgili olarak malik olmayı gerektirmese de bu olasılık araştırma konusu bakımından özellik arz etmemekle saf dışı bırakılmıştır.

sonucunda kiracı, TBK'nin 299. maddesi uyarınca bağımsız bölümler üzerindeki kullanım hakkını elde etmekle birlikte bağımsız bölümden yararlanılmasını sağlayacak ortak yerler üzerinde zilyetliğine vücut veren fiili hakimiyeti de ele geçirmiş olur. Dikkat edilirse eşya hukuku ilke- siyle ortak yerler üzerindeki yararlanılmayı da TBK'nin 299. maddesiyle ilintilendirecek olursak kira sözleşmesinin objektif esaslı noktalarına bağlı anlamlandırma ile kiracı, anılan zilyetliğe dayalı olarak yalnızca kira bedelini ödemekle yükümlü olmalıdır. İşte artık bu gerekçe silsilesi içerisinde kiraya veren, kiralanan kat mülkiyetine konu bağımsız bölü- mün zilyetliğiyle birlikte kendiliğinden ortak yerler üzerindeki zilyetliği de havale yoluyla¹⁶ (TMK 979. madde) devretmiş olur.

Araştırma konumuz kapsamında sonuç bağlayacak olursak ortak yer ve hizmetlerin giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa katılma yükümlülüğü kira sözleşmesine dayalı ödenme yükümlülüğüne yan gi- der olarak kiraya verene ait kabul edilmelidir. Bu başlık altında dayana- cağımız vurucu gerekçe, bağımsız bölümün kat malikinin de kullanımın- da olmadığı ve devamlı surette faydalanan zilyedinin de bulunmadığı tabiri caizse boş kaldığı dönemde KMK'nin 20. madde hükmünce genel gider ve avansa katlanma yükümlülüğünün hiçbir şekilde sona ermemiş olmasıdır.

¹⁶ Medeni Kanun'un 979. maddesi uyarınca "teslimsiz devir" başlığı altında ayırım yapmaksızın hem hük- men teslim hem de havale yoluyla zilyetliğin devrini düzenlemiş olmakla maddeyi havaleye uyarlayacak olursak "Bir üçüncü kişi veya zilyetliği devreden, özel bir hukuki ilişkiye dayanarak zilyet olmakta devam ederse zilyetlik, teslim gerçekleşmeksizin kazanılmış olur" kuralı gereği kiracı ortak yerler üzerinde zilyet olmakla tüm kat malikleri ve devamlı surette faydalananların yararlanma birliğine dahil olmakla bağımsız bölümün zilyetliğiyle kendiliğinden kavuşmuş olur.

III. KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA GENEL GİDER VE AVANSA KATILMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN DEVAMLI SURETTE FAYDALANANLARIN VARLIĞI HALİNDE ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KAT MALİKLERİNE AİT OLMASININ EMREDİCİ ÖZELLİĞİ

A. KMK'NİN 20. MADDESİNİN DÜZENLEME KONUSU AÇISINDAN EMREDİCİ HUKUK KURALI OLMA NİTELİĞİ

Başlığımızda “emredici olma özelliği” ifadesini kullanmış olmamızın ilk bakışta garip karşılanacağını bilmekteyiz. Bunun nedeni; tasarruf işlemiyle dolaysız/fer’i zilyetliği devredilmiş bağımsız bölümlere ait genel gider ve avans borcundan Kat Mülkiyeti Kanunu’nun, borçlandırıcı işlem (taahhüt muamelesi) olan temel borç ilişkisine dayanarak TBK’nin Özel Borç İlişkilerine dayalı hükümleriyle getirilen düzenlemeyle ilgilenmeksizin kat malikini sorumlu tutmuş olmasıdır. Örneğin intifa hakkında ve bu konudaki hükümlere kıyasen oturma (sükna) hakkında da uygulanacak olmakla TMK’nin 813. maddesinin¹⁷ getirdiği düzenleme KMK’nin getirdiği kuralı değiştirmeyecektir. Bir diğer kural ise kullanma ödücü (ariyet) sözleşmesinde TBK’nin 381/I. hükmünün “*Ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür*” şeklindeki düzenlemesi kat mülkiyetine konu taşınmazın dolaysız fer’i zilyedinin kullanımında genel gider ve avansa katılma borcunun bağışlama sebepli (causa-donandi) niteliğiyle ödünç alana ait olması gerektiğidir. İşte kat mülkiyetine konu bağımsız bölümde dolaysız fer’i zilyetliği sağlayan borçlandırıcı işlem (taahhüt muamelesi) sözleşme gereği genel gider ve avansa katılma borcunun kime ait olacağı farklılık taşımakla birlikte KMK açısından bu hususun hiçbir öneminin bulunmadığı sonucuna varıyoruz.

Araştırma başlığımız altında sonuç bağlamak gerekirse yukarıda andığımız kira sözleşmesine ilişkin yedek hukuk kuralının varlığı veya aksine düzenleme getirilmiş olması ile ilgili olarak bu konudaki içtihatların

¹⁷ Bakım ve işletme giderleri Madde 813- İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir.

kimi yükümlü kaldığı hususu ile ilgilenilmeksizin KMK'nin 20. maddesi hükmünce bu konuda yönetici veya kanundan aldığı yetkiyle kat maliklerinin icra ve dava takibinin muhatabı kat malikidir.

KMK'nin 20. maddesinin emrediciliği bu konuda hissedilir. Buna karşılık bir bağımsız bölümde dolaysız/feri zilyetlerin, yani KMK'nin tabiriyle “devamlı surette faydalanan (yararlananların)”¹⁸ temel borç ilişkisinin niteliğine bağlı olarak ödeme yükümlülükleri KMK'den doğan genel gider ve avansa katılma yükümlülüğü borçlu süjeyi değiştirmez.

B. DEVAMLİ SURETTE YARARLANANLARIN¹⁹ GENEL GİDERLERE KATILMA BORCUNDA GENEL KURAL

1- Genel Olarak

KMK'nin 22. maddesindeki “Kat malikinin, 20.madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür”²⁰ şeklinde getirilen düzenleme genel gider ve avansa ilişkin sorumluluğu iki borçlu süjeye yüklemiştir. Genelde karışıklığa yol açan yönüyle devamlı surette faydalananların ödeme sorumluluğu konusunda asıl borçlu olmadıkları hususuna bağlı olarak temelde yatan borç ilişkisine dayalı dolaysız fer'i zilyetlerin genel gider ve avansa katılma borcundan sorumlu olup olmadıkları hususunun KMK'nin 22. maddesi açısından hiçbir önemi bulunmadığını tekrar vurgulayarak bu hükmü başlıklar altında incelemeye geçebiliriz.

¹⁸ Ayrıca bkz. Müge ÜREM, Kat Mülkiyetinde Genel Gider ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMKm.20/ 1 ve 22/1 hükümleri uyarınca) 1.baskı, On İki Levha Yayıncılık Şubat 2022, s. 117-121.

¹⁹ Kat Mülkiyeti Kanunu “devamlı surette faydalanan veya yararlanan” olarak iki terimi de kullanmaktadır.

²⁰ Ayrıca.bkz.ÜREM a.g.e., s.161-162; Ahmet AYAR, Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, s.167-171; M. Kemal OĞUZMAN/ Özer SELİÇİ/ Saibe OKTAY ÖZDEMİR, Eşya Hukuku Kısıtlanmış Ders Kitabı, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024, s. 376.

a) KMK'nin 22. Maddesinin Konuluş Amacı: Teminat İşlevi

Genel gider ve avansa katılma borcu açısından maddenin kenar başlığında yer alan yönüyle bir teminat (güvence) oluşturulmak istenmiştir. Kanun koyucu bu hükümle, kat mülkiyeti ilişkisinin sürdürülebilir olması amaçlayarak ortak yer ve tesislerin tüm cari giderleri ile bakım, onarım ve yenilenmesi konusunda kat maliklerinin bu giderlere katılımını sağlamış, aynı zamanda kat maliki dışında “devamlı surette faydalanan” betimlemesiyle dolaysız fer'i zilyetlerin de yararlanmalarına bağlı olarak kullanımlarına sunulmuş olan ortak yer ve tesislerin ve de hizmetlerin masraflarına malik ile iç ilişkiye dayalı olarak²¹ katılmasını buyurmuştur. Buyurmuştur diyoruz çünkü bu hüküm kanundan doğan borç özelliğiyle aşağıda değineceğimiz gibi aksine düzenlemeye vücut vermeyecektir.

Maddenin lafzî yorumuna bağlı olarak her ne kadar kenar başlıklarının metne dahil olmamakla sistematik yorum açısından teminat “güvence” tabirine metinde yer vermemiş olsa da borçlanma sebebinin (causanın) bu olduğunda tereddüt yoktur²². Borçlar hukuku genel hükümler öğretisi açısından klasik borç sebebi türleri (ifa; causa solvendi, alacak; causa kredendi, bağışlama; causa donandi) yanında teminat sebebinin²³ de var olduğunu biliyoruz. Öğretide teminat sözleşmelerinin genel bir tanımına rastlamamış olmakla makalemiz açısından bir üst başlık tanım verme gerekliliği karşısında şu tanımlı yapabiliriz: Borçlunun malvarlığı ile sorumluluğu açısından alacaklının ifa menfaatinin sağlanması yolunda onu ayrıcalıklı kılan sözleşmeleri teminat sözleşmeleri olarak adlandırmaktayız.

²¹ Bu tabiri aşağıda da değineceğimiz boyutuyla müteselsil borçluluğa ilişkin getirilmiş TBK 167. madde hükmünden esinlenmekteyiz.

²² KMK m. 22/I'de şahsi teminat sağlanarak alacağın elde edilmesinin kolaylaştırmış olduğu yönünde bkz. ayrıca Merve ÜREM ÇETİNEL, Kaba Yapı Kira Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2023, s. 123-124.

²³ Bu kavram hakkında ayrıca bkz. EREN a.g.e, s.195 ; Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU, Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul Haziran 2014, s. 56,133. dipnot.

Bu tanım doğrultusunda KMK açısından tek ana sorumlu olan kat malikinin, genel gider ve avansa katılma borcunun yükümlüsü olduğu düşünülecek olursa; devamlı surette faydalananların bu açıdan KMK hükümleri gereği doğrudan sorumlu olup olmadığı hususu tartışmasıdır. Devamlı surette faydalananlar, anılan borç açısından teminat amaçlı olarak malvarlıklarıyla sorumlu tutulmuşlardır.

Kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcu KMK'nin 9. maddesinin atfıyla para borcu niteliği arz etmektedir. Bu nedenle TBK'nin 99. maddesine tabi olup para borcu dışında genel gider ve avansa katılma borcunun farklı bir edimle örneğin emekle veya ifa yerini tutan edim (datio in solutum) veya ifaya yönelik edim (datio solutionis) olarak ödenme önerilerinin yönetimlerce kabul edilmesi mümkün değildir. Bu hususta, ancak KMK'nin 20. maddesinin başlangıç ifadesi “başka türlü anlaşma olmadıkça” kuralından kat malikleri birliğinin²⁴ oybirliğiyle karar vermesine bağlı olacaktır.

Bu sonuca varılınca devamlı surette faydalananların genel gider ve avansa ilişkin para borcu ödeme sorumluluğu kapsamında “kefil” niteliği arz ettikleri görülecektir. Bu saptamanın önemi KMK'nin 9. maddesinin TMK'nin 5. maddesiyle uyumlu hükmü gereği TBK'nin özel borç ilişkileri kısmında düzenlenmiş kefalet sözleşmelerin hükümleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanacaktır²⁵. Özellikle kiracının aşağıda alt başlıklar halinde irdeleneceğimiz sorumlu olmadığı ödentilerinin kira bedeline mahsubu konusunda kefalete ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.

²⁴ Bu kavram için bkz. E. Saba ÖZMEN/ Hafize KIR, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5911 Sayılı Kanunlar), 1. Baskı, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul Haziran 2010, s.78.

²⁵ Ayrıca bkz. Cevdet YAVUZ, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 20. Baskı, Beta Yayıncılık İstanbul 2025, s. 829-836; ARAL/AYRANCI, a.g.e., s.585-595; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, a.g.e., s.699-702.

b) Kat Maliki Yanında Müteselsil Sorumluluk İlkesi

i. Devamlı Surette Faydalananların Kat Maliki ile Birlikte Müteselsil Sorumlu Olarak Kılınmış Olması

Bilindiği üzere müteselsil borçluluk²⁶, kanuni ve iradi müteselsil borçluluk olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. İncelenen düzenlemede açık bir kanun hükmüne dayalı bir müteselsil borçluluk söz konusudur. Buna göre devamlı surette faydalanan kişiler borçlanma yolunda bir borç ilişkisine ilişkin herhangi bir irade beyanında (kabulünde) bulunmamış olsalar bile, içinde yer aldıkları hukuki durum nedeniyle müteselsil borçlu sıfatına haiz olacaklardır.

Eş deyişle kat mülkiyetine konu bağımsız bölümde zilyet sıfatıyla bulunan kişiler, bu zilyetliğe vücut veren temel borç ilişkisi böyle bir sonuç doğurmamış olsa dahi, kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcu bakımından kat maliki ile birlikte müteselsil borçlu konumuna sokulabilmektedirler. Malvarlığı ile izah edecek olursak kat maliki ile gerçekleştirdiği borç ilişkisi sonucu yapılan tasarruf işlemi ile bağımsız bölümde dolaysız fer'i zilyet kılınmış kişiler bu ilişkisinin başlamasıyla birlikte teorik soyutlama ile malvarlığının pasif kısmına yerleşen bir borçla yükümlü kılınmaktadır. Kanundan doğan bu borca katlanma sorumluluğu karşımızda bir para borcu bulunduğundan dolayı kat malikinin sebepsiz zenginleşmesine vücut verip vermeyeceği hususu dolaysız fer'i zilyetliğe vücut veren temel borç ilişkisinin hüküm ve sonuçlarına bağlı olacaktır. İşte bu noktada kira sözleşmesi açısından ortaya çıkan farklılıkla kiracının sözleşme normu ile yukarıda yan gider olarak TBK 303. maddeye tabi kıldığımız sorumluluğun üstlenmesi halinde doğacak hüküm ve sonuç farklılıklarını alt başlıkta irdelleyeceğiz.

ii. Kanundan Doğan Müteselsil Borçluluk İlişkisinin Alacaklı Kat Malikine İlişkin Sonuçları

TBK'nin 162. maddesi ve devamında “teselsül” başlığı altında düzenlenmiş müteselsil borçluluk düzenlemelerinde, bir borç ilişkisinde

²⁶ Ayrıca bkz. NÖMER, a.g.e., s.509 vd.; OĞUZMAN / ÖZ, a.g.e., s.475-510; EREN a.g.e s 925-943.

borçlu süje olan tarafın birden çok kişi olmasına dayalı olarak oluşan müşterek borçluluk kavramı altında ayrıca müteselsil borçluluk özelliğine ilişkin hüküm ve sonuçlara yer verilmiştir²⁷. TBK'nin 162. maddesinin iki fıkralık hükmünü aynen aktaracak olursak “Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar.

Böyle bir bildirim yoksa, müteselsil borçluluk ancak kanunda öngörülen hâllerde doğar.”

Bu kural gereği karşımızda KMK'nin 22. maddesine dayalı olarak doğmuş bir müteselsil borçluluk ilişkisi söz konusudur. Araştırmamızın hacmi karşısında kanun hükümlerine dayalı dört ilkeye bağlayarak devamlı surette faydalananların müteselsil borçluluğa ilişkin hüküm ve sonuçları açıklamış olacağız.

• Her Müteselsil Borçlu, Borcun Tamamından Sorumludur.

KMK'nin 20. maddesince ani edim olarak ödenmesi gereken giderler ile KMK'nin 37. maddesiyle kesinleşmiş bir işletme projesi çerçevesinde devri (sürekli) edim olarak belirli aralıklarla ödenmesi gereken avans (uygulamada aidat kavramı altında) bakımından, kiracılar da dahil olmak üzere devamlı surette faydalananlar bu borcun tamamını ödemekle müteselsilen sorumludurlar²⁸. Bu yönüyle kefalete benzeyen bir durum söz konusudur. Örneğin kira ilişkisinde kiracılar tartışma def'i²⁹ ile öncelikle kat malikinden tahsilini öne sürerek ödemekten kaçınma hakkına sahip kılınmamışlardır. Bu noktada önemli olan husus

²⁷ Belirtmek isteriz ki uygulamada müteselsil borçluluğa iradi olarak yer verilen sözleşmelerde “müşterekten ve müteselsilen borçludur” ifadesinde geçen müşterek ibaresi tamamen gereksizdir. Zaten müteselsil borçludur ifadesi birden fazla kişinin varlığını zorunlu kılmaktadır.

²⁸ Bağımsız bölümden kira sözleşmesine dayanarak devamlı bir şekilde faydalanan kiracının genel giderlere ve avansa katılma borcu yönünden sorumluluğunun KMK m. 22/I, c. 2 hükmü uyarınca ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olduğu yönünde bkz. ÜREM ÇETİNEL, a.g.e., s. 124; kira sözleşmesi gereğince bağımsız bölümden devamlı şekilde faydalananlar bakımından ayrıntılı açıklamalar için bkz. ÜREM, a.g.e., s. 144 vd.

²⁹ ARAL/AYRANCI, a.g.e., s.605.

şudur: TBK 303. madde kapsamında özellikle yan giderlerin kiracılar tarafından üstlenilmesi hâlinde, bu sorumluluk kapsamında yer almayan ödemeler bakımından sorumlu olunmayacağı yönünde bir def'i ileri sürülmesi mümkün değildir. Örneğin; kiracılar uygulamada çoğunlukla rastlandığı üzere cari harcamalar olarak nitelendirilen ortak yerlerin olağan harcamalarını ödeme sorumluluğu altına girerken buna karşılık ortak yerlerle ilgili bu kapsam dışında kalan asansör yenileme, merkezi ısıtma yenileme, anayapının/bloğun tümüyle boyanması, çatısının yeni malzeme ile yenilenmesi gibi ödemelerin de müteselsil sorumluları olacaktır.

• Yönetim veya Alacak Takibi Yapacak Kat Malikî³⁰ Seçim Hakkına Sahiptir.

Bir üst ilkeye bağlı olarak borçlu süjeyi seçim hakkı uyarınca; örneğin son yıllarda eleştirilen uygulamalardan biri olan, yabancıların taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanması sonucunda kat maliklerinin özellikle körfez ülkesi vatandaşlarından oluşması hâlinde, yöneticinin bu kişilere karşı icra takibi veya dava yürütmenin zorluklarıyla karşılaşmak istememesi mümkündür. Bu durumda yönetimin borcun tamamı için doğrudan kiracıyı takip etmesi hukuka aykırılık oluşturmayacaktır.

• Borçlulardan Birinin Ödemesi Oranında Borç, Her Bir Müteselsil Borçlunun Borcunu Aynı Oranda Sona Erdirecektir.

Bu ilke uyarınca müteselsil borçlulardan örneğin kiracının TBK'nin 84. maddesi hükmünce kısmen ifa niteliği taşıyan bir miktar ödeme yapması durumunda kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avans borcundan düşülmesini sağlayacak ve fakat bakiye ödenmemiş miktar kiracının ödeme yükümlülüğünü sonlandırmayacaktır. Örneğin kiracının takibi takiben o aylık muaccel olacak olan kira bedelini ödemesi halinde KMK'nin 22. maddesinde yer alan kiraya endekslenmiş ödeme sorum-

³⁰ KMK 20. madde hükmünce yönetici yanında kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcuna ilişkin temerrüt halinde yönetici yanında her kat maliki kanundan doğan temsil yetkisi ile icra takibi ve dava yetkisine sahip kılınmıştır.

luluğunu def'i olarak öne sürmesi sonucu gelecek ayın muaccel olacak kirasına kadar ifa zamanına ilişkin itirazını haklı kılmayacaktır. Yönetim bu haklı olmayan itiraza karşılık icra takibi ve buna bağlı haciz işlemini kiracıya karşı gerçekleştirebilecektir.

• Ödemeyi Yapan Müteselsil Borçlunun Diğer Borçlulara Karşı Rücu Hakkı

Bu ilkeye bağlı olarak TBK'nin kanundan doğan borç ilişkisinde de geçerli TBK'nin 167/II hükmüyle "Kendisine düşen paydan fazla ifade bulunan borçlunun, ödediği fazla miktarı diğer borçlulardan isteme hakkı vardır. Bu durumda borçlu, her bir borçluya ancak payı oranında rücu edebilir" getirilmiş kuralının KMK'nin 22. maddesiyle uyumunu irdelemek gerekecektir. KMK'nin bu hükmü uyarınca müteselsil borçlulukta iradi türü söz konusu olmamakla hemen dışlayacak olursak TMK'nin 5. maddesinin genel nitelikteki bu hükmünün ikinci fıkrası uygulama alanı bulmayacaktır. Çünkü sözleşmeye dayalı müteselsil borçlulukta olduğu gibi borçluların kural olarak alacaklı kat maliklerine karşı belirli bir payla ödeme özelliği bulunmayacaktır³¹.

KMK'nin kanundan doğan müteselsil borçluluğa vücut veren hükmüne dikkat edilecek olursa tüm devamlı surette faydalananların ödemelerine bağlı olarak rücu kavramına yer verilmemiştir. Kanun koyucunun bu tutumu son derece isabetli bir suskunluk olarak değerlendirilmelidir. Bu yönde eksikliğe dayalı eleştiri getirecek olanlara şiddetle karşı çıkmak gerekir. Çünkü devamlı surette faydalanmaya dayalı gerçekleştirilmiş tasarruf işlemi temelinde barındırdığı borçlandırıcı işlemin (taahhüt işleminin) kanuni düzenlemede yer alan yedek hukuk kuralı veya aksine sözleşme hükümlerinin değişiklik arz edeceği tartışma barındırmaz. Sonuçta bağımsız bölümden devamlı surette yararlanan dolaysız fer'i zilyetlerin bu yönde tasarruf işlemine vücut veren temel borç ilişkisinin kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa ilişkin

³¹ Çok istisnai hallerde kira sözleşmesinde yer alan hükümle borcun iç üstlenilmesi ile genel giderlerin yarı yarıya paylaşılması gibi somut örneklerde TBK167/II fıkranın 2. cümlesi uygulama alanı bulacaktır.

yapılan ödemeler konusunda sorumluluğu bu kişilere yüklemesi sonucunda rücuda bahsedilemeyecektir. Örneğin intifa hakkında kanun koyucunun, yan gider olarak tanımladığımız bu borçları TMK'nin 813. maddesi uyarınca olağan bakım gideri kapsamında intifa hakkı sahibini yükümlü kılmış olması dolayısıyla rücu hakkına yer olmadığı sonucuna varacağız. Buna karşılık olağan bakım ve işletme kapsamında kalmayan ödemelerin rücu ilişkisine vücut vereceği bilinmekle KMK'nin suskunluğunun ne denli haklı olduğu anlaşılacaktır. Kiracılar açısından ise yine rücu kavramına yer verilmemekle kiracının zaten sürekli borç ilişkisi nedeni ile ödemekle yükümlü olduğu devri kira bedeli borcuna dayalı olarak haklı olarak takas kavramına yer verilmeksizin aynı borç ilişkisi içinde “mahsup (yeni TBK kavramı ile düşme)” ibaresi ile yaptığı düzenleme başarılıdır

Ancak bu konuda gözetilmesi gereken yönü ile kiracının yan giderler kapsamında getirilmiş kiraya verene yükletilmiş borcu aşağıda irdedeceğimiz yönü ile üstlenmesi durumunda yan gider kapsamını aşan ödemeleri konusunda rücu hakkının doğacağını da belirtmek gerekecektir.

Bu noktada rücu hakkının söz konusu olduğu hallerde bu kavrama dayalı olarak TMK'nin 5. maddesinin ve KMK'nin 9. maddesinin uyumu ile kıyasen uygulanacak hükümlerin belirlenmesi sorunu karşısında görüşümüzce Mecelle'nin “benzer olaylar aynı hükmü alırlar” deyişi karşısında kefalet özelliğine bağlı olarak TMK'nin 596. maddesinin “Kefil, alacaklıya ifade bulunduğu ölçüde, onun haklarına halef olur. Kefil, bu hakları asıl borç muaccel olunca kullanabilir” şeklinde düzenlenen hükmü kıyasen uygulanmalıdır. Hemen konuya ilgili hukukçularca gözleneceği üzere bu atfı yapmamızın önemli sebebi halefiyet kurumunun doğumu olacaktır. Bu kıyas sonucu özellikle devamlı surette faydalananların ödeme yükümlülüğünün KMK'nin 20. maddesinin “Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için

aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür” şeklindeki hükmünce aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile ödeme sorumluluğuna düşmelerine bağlı olarak rücu konusunda da ödemelerini takiben alacaklı kat maliklerinin yerine geçme özelliği ile rücu sonrası kat malikinden alacak haklarını temerrütlerine bağlı olarak ifa zamanına kadar aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile talep haklarının varlığı tartışmaz olmalıdır³².

c) Kiracıların Kat Mülkiyetinden Doğan Genel Gider ve Avansa Dayalı Müteselsil Sorumluluğunun Muaccel Kira Bedelleriyle Sınırlı Olması³³

KMK’nin 22. maddesi gereği müteselsil sorumluluk kira bedeliyle sınırlandırılmış olması sorunu daha da karmaşık hale getirmektedir. Yanılığa düşülmeksizin belirtmek gerekirse kiracıların KMK’nin 22. maddesine dayanan kanundan doğan müteselsil sorumluluğu yanında kiracıların alt başlıkta irdedeceğimiz sözleşmeye dayanan yan giderleri üstlenme yükümlülüğü ile hiçbir ilinti barındırmamaktadır. Buna göre aşağıda ve de örneklerde vurgulayacağımız üzere kiracının sözleşmeye dayalı yan gideri karşılama kapsamında temerrüde düşmeksizin yaptığı ifaya rağmen kat malikinin yan gider kapsamını aşan genel giderlere ilişkin ödeme yükümlülüğünde temerrüdüne bağlı olarak kiracı müteselsil sorumluluğu gereği ödeme yapmakla yükümlü kılındığını artık biliyoruz. İşte bu noktada kiracının kat malikinin temerrüdüne dayalı ödemekle yükümlü olduğu genel gider ve avansa katılma borcuna ilişkin sorumluluğu diğer devamlı surette faydalananlardan (intifa, oturma, kullanma ödücüne dayalı zilyetler) farklı kılınmıştır. Kiracılar yalnızca kira bedeli ile sınırlı olmak üzere sorumlu tutulacaklardır³⁴.

³² Her ne kadar katılmasak da Yargıtay’ın eleştirdiğimiz boyutuyla kat malikinden doğan genel gider ve avansı borcu konusunda gecikme tazminatı yanında ayrıca TBK 120 vd. hükümlerince kanuni temerrüt faizi talebine hak kazandıran içtihatları doğrultusunda andığımız halefiyetin devamlı surette faydalananların rücu hakları konusunda geçerli olduğu savunması yapılabilecektir.

³³ www.corpus.com.tr, Yargıtay 20. HD. 2019/465 E., 2019/1045 K., 18.12.2019 T.; Yargıtay 18 HD. 2015/794 E., 2015/14163 K., 12.10.2015 T.

³⁴ Ayrıca bkz. ÜREM, a.e.g., s.149-151.

Bu konuda yukarıda yaptığımız kıyasa elverişlilik sağlayan kefalet dayalı sonuçla çeşitli itiraz ve defiler söz konusu olacaktır. İlk olarak kira bedelinin kiraya verene ödenmiş olma olasılığına sonuç bağlayacak olursak karşımızda bir olgu bulunmakta olup ödenmiş kira bedeline ilişkin TBK'nin 103. maddesine dayalı makbuz edinmiş olan kiracının bu yöndeki savunması itiraz niteliğindedir. Aşağıda örneklerle irdeleneceği üzere, bu yönde itirazın iptali veya doğrudan alacak davası açmış olan yöneticiye karşı görülmekte olan davada kiracı bu yönde itirazda bulunmamış olsa dahi hâkim önüne gelen dosyada yapılmış ifa ile borcun sona erdiği olgusunu kiracı tarafından sunulmuş makbuz veya davacı ikrarına dayalı olarak anladığı anda davayı bu yönde karara bağlayacaktır. İtiraz niteliği ile ikinci olasılık ise, diğer devamlı surette faydalananlardan farklı olarak ödenecek kira bedeline bağlılık nedeniyle muacceliyet itirazını gündeme getirecektir. Bu nedenle kira sözleşmesinde yer alan belirli vade niteliğiyle henüz ifa zamanına bağlı olarak ödenebilir hale gelmemiş kira bedellerine dayalı olarak kiracı bu yönde muacceliyet itirazında bulunabilecektir. İtiraz saptamamız yine hâkimin re'sen gözetceği bir olguya işaret eder.

Def'i kavramına bağlı olarak kiracının yapabileceği savunmaları irdelenecek olursak ilk olasılıkla tartışma def'ine yer olmamakla birlikte bölme/ taksim def'i hakkı doğacaktır. Bu def'i, kiracıya muaccel olmuş genel gider ve avansı borcunu henüz ödenmemiş veya muaccel olacak kira bedeliyle muaccel olduğu anda ödenecek kira bedelleriyle ödeme hakkı bahşeder.

IV. KİRACILARIN MÜTESELSİL SORUMLULUĞUNDAN FARKLI HUKUKİ SONUÇLA GENEL GİDER VE AVANSI ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ALTINA GİRMESİ

A) Kiracıların KMK'nin 22. Maddesine Dayalı Müteselsil Sorumluluk Kapsamında Olmayan Hukuki Boyutla Genel Gider ve Avansı Ödeme Taahhüdü Altına Girmesi

Yukarıda ilgili başlıkta TBK'nin 303. maddesi hükmünce kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin konut ve çatılı iş yeri olarak kiraya verilmesinde genel gider ve avansa katılma yükümlülüğünden doğan parasal ödeme sorumluluğunun kime ait olacağı konusunda sorumlu süjeyi belirlemiş bulunuyoruz. Buna göre kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcunun “yan giderler” kapsamında kiraya verene ait kılındığını görmekteyiz. Ancak bu kuralın yedek hukuk kuralı olması niteliğiyle anılan ödemelere madde metni ifadesiyle kiracının katlaması gerektiği yolunda kira sözleşmesi hükümleri geçerlidir.

Tam bu noktada yedek hukuk kuralı olmanın gereği olarak kira sözleşmesine uygulamada rastlandığı üzere umumiyetle bir cümle eklenerek “kat mülkiyetinden doğan borçlar kiracıya aittir” şeklindeki özlü cümleyle geçirilen bu kuralın yaratacağı boşluklara ilişkin gerekçeli açıklamalara ihtiyaç duyulmaktadır.

İlk olarak vurgulamamız gerekir ki; kiracının bu tür bir yükümlülük altına girmesi KMK'nin 22. maddesinde düzenlenmiş olan müteselsil sorumluluk kapsamında değerlendirilemeyecektir. Çünkü kanundan doğan müteselsil borçluluk ilkesi gereği ödeme yükümlülüğü ile kira sözleşmesi ile kabul edilen ödeme taahhüdü birbirinden tamamen bağımsız hukuki ilişkilerin sonucu olarak görülmek gerekir. Bu konuda kavram kargaşasına yer olmamalıdır. Aşağıda vereceğimiz somut örnekler silsilesi ile farklı hukuki niteliklerin ayırt edilmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yönden karşımızda bu ayırımın sonucunda kiracının kira sözleşmesi ile üstlenmiş olduğu kat mülkiyetinden doğan genel gider ve

avansını ödeme yükümlülüğünün bir yedek hukuk kuralı aksine düzenlemesi olmakla taşıdığı farklılıklara dikkat çekmek isteriz. Karşımızda kat mülkiyetinden doğan borçların kiracıya ait olacağı şeklindeki hüküm gereği her zaman alışık olduğumuz bir yedek hukuk kuralının aksine bir düzenleme söz konusu olmayacaktır. Şöyle ki; klasik hukuk kurallarında iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde kanunen taraflardan birine ait olan ödeme yükümlülüğünün aksine bu defa diğer tarafın karşılaması gereken bir borca dönüştürülmesi söz konusudur. Oysa bu hususta, kat mülkiyetinden doğan giderlerin karşılanması bakımından, kiraya verenin her ay söz konusu genel gider ve avans borcunu bizzat ödeyip sonrasında kiracıdan tahsil etmesi ya da kiracının önceden belirlenen genel gider ve avansı kiraya verene ödemesi ve kat malikinin de bu bedeli ilgili banka hesaplarına yatırması arzu edilmemektedir. Uygulamada tarafların gerçek irade beyanına yönelik hüküm ve sonuçla kiracının kat mülkiyetine konu bağımsız bölümde ikameti sonucu yönetimle tamamen kiracının ödeme ilişkisi içine girmesi ile doğrudan KMK'nin 35/I hükmünün (j) bendi uyarınca yönetici tarafından açılmış banka hesaplarına ifası söz konusudur.

Bu bağlamda yapılacak hukuki niteleme çok önem taşıyacaktır. Artık karşımızda kira sözleşmesinde kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcu kiracıya aittir şeklindeki ifadeler klasik bir yedek hukuk kuralının aksine düzenlemeden farklı olarak aynı sözleşme içinde bağımsız bir hukuki kuruma vücut verecektir.

Bu noktada karşımızda kendine özgü hüküm ve sonuçlar doğuracak olan TBK 195. madde vd. hükümlerinde düzenlenmiş olan borcun iç üstlenilmesi kurumu bulunmaktadır. TBK'nin 195/I hükmünü aynen aktaracak olursak “Borçlu ile iç üstlenme sözleşmesi yapan kişi, borcu bizzat ifa ederek veya alacaklının rızasıyla borcu üstlenerek, borçluyu borcundan kurtarma yükümlülüğü altına girmiş olur” hükmü gereği kiracının kira sözleşmesinde kiraya veren kat malikinin tüm diğer kat malikleri müştereken borçluluk sıfatıyla alacaklı olduğu ilişkide yabancı üçüncü kişi olmakla kiraya verene karşı genel gider ve avans borcunu ödemeyi taahhüt etmektedir. Her ne kadar kira sözleşmesi içinde yuka-

rıda aktardığımız şekilde kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansı ödeme borcu kiracıya aittir şeklindeki hükümle bu sorumluluğun nasıl yerine getirileceği konusunda yaşanabilecek duraksamayı saf dışı bırakmak isteriz. Buna göre kiracı borcun iç üstlenilmesi yükümlülüğüyle kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansı ödeme sorumluluğunu anılan hükümle düzenlendiği şekilde KMK'nin 40. maddesi uyarınca kat maliklerinin vekili hakkına sahip yöneticinin rızasını alarak kat malikinin borcunu sona erdirerek borçlu sıfatını üstlenemez. Gerekçemiz basittir çünkü: kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avans borcunun tek ödeme sorumlusu kat malikidir. Bu emredici özellik karşısında kiracının ve bu doğrultuda devamlı surette faydalananların borcun iç üstlenilmesi ile kat malikinin ödeme yükümlülüğünü üzerlerine alması asla mümkün olmayacaktır. Bu sonuçla kiracının borcun iç üstlenilmesinden doğan sorumluluktan kurtulabilmesi borcu bizzat ifa ile olur. Bu sonuca varılınca TBK'nin 83. maddesi devreye girecek "Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir." kuralı gereğince kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcunun para borcu niteliğiyle kiracı tarafından yönetimin temsilen açmış olduğu banka hesabına havale sonucu kira sözleşmesinden doğan ödeme yükümlülüğü ifa edilmiş olacaktır.

Bu konuda kiracıların temerrüdü sonucu kira sözleşmesinin bitimini takiben kira sözleşmesi uyarınca ödenmemiş borçların varlığı halinde kiraya veren kat maliki yönetimin kendi aleyhine yaptığı icra takibine karşı ilk olarak tartışma def'i ile kira sözleşmesini ibraz ederek öncelikle kiracıdan tahsili yoluna gidilmesi gerektiğini öne sürebilmesi mümkün değildir. Böyle bir durumla kiraya veren kat malikinin yaptığı ödeme konusunda karşımızda bir rücu ilişkisine değil; tamamen kira sözleşmesinden doğan alacak niteliğiyle TBK'nin 147. maddesince beş yıllık zamanaşımına tabi bir talepten bahsetmek gerekecektir.

Kiracıların bu konuda ispat külfeti açısından hukuki durumlarını irdelemek isteriz. Kiracının bu ödeme yükümlülüğü para borcunun TBK'nin 99. maddesince ifası sonucu TBK'nin 103. maddesine göre kendi adına ve hesabına yaptığı para ödemesine ilişkin makbuz talebi ve

de yapılmış olan ödeme makbuzlarını ispat şekli oluşturmakla saklaması gerekecektir. Bu yönde genellikle banka havalesine ilişkin makbuzların temini sırasında içeriğine “ocak ayı aidatı” gibi ilişkin olduğu ayı belirterek aidat tabiri ile makbuz edinmeleri yerinde olacaktır.

Yeri gelmişken belirtmek gerekirse kiraya verenin, genel gider ve avansa katılma borcu yani uygulamadaki adı ile aidat ödeme konusunda temerrüde düşmüş olan kiracıyı tahliye edebilmesi mümkündür³⁵. Şöyle ki öncelikle TBK’nin 314. maddesi “Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür” şeklinde olup bu hüküm kiracının anılan yan giderleri ne zamana kadar ödemekle yükümlü olduğunu³⁶ düzenlemiştir. TBK’nin 315. madde ise “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” şeklinde kiracının temerrüdünü düzenlemiştir.

Bu iki madde dikkate alınarak uygulamada, temerrüde düşmüş olan kiracıya otuz günlük süre verilmekte ve bu süre sonunda ödeme yapılmadığı takdirde tahliye davasına haklı gerekçe olduğu kabul edilmektedir.

³⁵ www.corpus.com.tr, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2024/785E., 2025/426K., 02.07.2025 T. Karar özeti bkz: “Uyuşmazlık; tahliye talepli ilâmsız icra takibinde kira alacağı, ortak gider katılım payı alacağı, elektrik alt yapı servis ve hizmet bedeli alacağı, su kullanım bedeli alacağı ve elektrik tüketim yansıtma bedeli alacağının tahsilinin talep edildiği somut olayda kira alacağı dışında yan giderler ödenmediği için temerrüt olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediği, buradan varılacak sonuca göre tahliye isteminin kabulünün gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır. Kiralanan çatılı iş yeri olup, takibe dayanak kira sözleşmesinde elektrik ve su kullanım bedellerinin, ortak gider katılım payı alacağının kiracı tarafından kiraya verene ödeneceği düzenlenmiştir. Borçlu yasal süresinde ödeme emrine itiraz etmediğinden yan gider borcu ve miktarı kesinleşmiştir. TBK’nin 315. maddesi gereğince kiracı tarafından kira bedelini veya yan giderleri ifada temerrüde düşülmesi hâlinde karşılaşılabilecek olan hukuki sonuç aynıdır. Bu durumda İİK’nin 269 ve TBK’nin 315. maddeleri gereğince otuz günlük temerrüt süresi içinde yan gider borcu ödenmediği için temerrüt olgusunun gerçekleştiğinin kabulü zorunludur. O hâlde borçlunun tahliyesine karar verilmesi gerekir.

³⁶ Ayrıca bkz. İNCEOĞLU, a.g.e., s.354-356.

V. ÇEŞİTLİ OLASILIKLARA DAYALI ÖRNEKLER İLE KİRACILARIN SORUMLULUĞUNA BAĞLI OLGULARA DAYALI AÇIKLAMALAR

Örneklere Dayalı Soru ve Cevaplar

SORU 1: Kiraya verene ait bağımsız bölüm bir yabancı tarafından kiralanmış olup kira sözleşmesinde yan giderler konusunda hiçbir hüküm yer almamıştır. Yabancı kiracı alışık olduğu yöntemle kira bedeli dışında bir ödemeyi üstlenmek istememiştir. Bu durumda yan gider ve kullanım giderlerine ilişkin TBK hükümleri çerçevesinde sorumluluk kime ait olacaktır?

CEVAP: Giderler konusunda sözleşmede susma ile geçirilmiş hüküm uyarınca TBK'nin yedek hukuk kuralları devreye giderek ve TBK'nin 303. maddesi uyarınca kiracı kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcuna katılmayarak bu ödemeler kiraya veren bağımsız bölüm maliki tarafından yapılmak durumunda olacaktır.

SORU 2: Birinci soruda yabancı, Mersin'de kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümde ocak ayında bir yıllık kira bedelini peşin ödemiştir. Kiraya veren Arabistan vatandaşı, genel giderlere ilişkin borcunda temerrüde düşmüş ve haziran ayında 60.000TL. genel gider ve avans borcu birikmiştir. Kat mülkiyeti yöneticisi, 60.000TL.'lik borç için kiracıya KMK'nin 20. ve 22. maddesi gereğince temerrüt ihtarı çekmiştir. Bu durumda kiracının hukuki durumunu irdelleyiniz.

CEVAP: Kiracı bu kurguda kira sözleşmesi uyarınca TBK'nin 303. maddesi gereğince yan giderleri sözleşme ile üstlenmemiştir. Bu nedenle yedek hukuk kuralı uyarınca genel gider ve avansı ödeme yükümlülüğü altında değildir. Ancak bu konuda teminat amaçlı kanundan doğan müteselsil sorumluluğu anılan kiraya verene ait genel gider ve avans borcu kiracı aleyhine yapılan icra takibi doğrultusunda KMK'nin 22. maddesi uyarınca ödeme sorumluluğu altındadır. Ancak kiracının bu ödeme sorumluluğu kanundan doğan borcun üstlenilmesi niteliğiyle

kiraya verenin borcunu düşürmez. Tıpkı bir müteselsil kefil gibi ödeme yapan kiracı şahsi savunma olarak itirazın borcunun muaccel olmadığını öne sürebilecektir. Bu durumda kendisine yapılan ihtar sonucu ocak ayında muaccel olacak kira bedelinden ihtar konu ve ihtar sonrası muaccel olacaklar da dahil olmak üzere yönetime teminat sebebiyle (causa) ödeme sorumluluğu altındadır. Toplam ödemiş olduğu genel gider ve avansını, gecikme tazminatı ve temerrüt faizi toplamını bir yıllık peşinen ödemekle yükümlü olduğu kira bedelinden mahsup ile bakiyesini kiraya verene sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde ödemekle sorumludur.

SORU 3: İkinci sorudaki genel gider ve avans borcunun yönetimin doğrudan kiracıya icra takibi ile talep etmesi halinde müteselsil sorumluluk gereği kiraya verenin savunmaları (itiraz ve def’ileri) mevcut olduğu düşünülecek olursa bu durumda kiracının hukuki durumunu irdeleyiniz.

CEVAP: KMK’nin 22. maddesinde doğal olarak bu sorunun cevabının bulunmaması gayet normal karşılanmaktadır. Bu konuda TMK’nin 5. maddesinin “Bu Kanun ve Borçlar Kanunu’nun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır.” şeklindeki kuralı kıyasen uygulanarak genel nitelikli hükmün kefaletle ilişkin hükümlerde yattığını ortaya koyacaktır.

TBK’nin 591. maddesine göre “Kefil, asıl borçluya veya mirasçılarına ait olan ve asıl borçlunun ödeme güçsüzlüğünden doğmayan bütün def’ileri alacaklıya karşı ileri sürme hakkına sahip olduğu gibi, bunları ileri sürmek zorundadır.

Yanılma veya sözleşme yapma ehliyetsizliği ya da zamanaşımına uğramış bir borç sebebiyle borçlunun yükümlü olmadığı bir borca bile rek kefalet hâli bu hükmün dışındadır.

Asıl borçlu kendisine ait olan bir def’iden vazgeçmiş olsa bile kefil, yine de bu def’i alacaklıya karşı ileri sürebilir.

Kefil, asıl borçluya ait def'ilerin varlığını bilmeksizin ödemede bulunursa, rücu hakkına sahip olur. Buna karşılık asıl borçlu, kefilin bu def'ileri bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispat ederse kefil, bunlar ileri sürülmüş olsaydı ödemeden kurtulacağı ölçüde rücu hakkını kaybeder.”

Bu hüküm uyarınca aşağıdaki örneklerde de vurgulayacağımız üzere anayapının/blogun asansör değişim masrafına katılmayacak olan kiracının bu yönde yönetime karşı itirazının mevcut olması halinde ortaya çıkan karışıklıkla kiracının talebine karşılık ödeme halinde sorunun çözümü karmaşık hale gelmektedir. Örneğin; yurt dışında yaşan kiraya verenin bu yönde ödemeyi yapmasına rağmen banka işlemlerinde yaşanan karışıklıkla kat malikinin sorumluluğuna yol açmayan açılmış hesaba düşmemesi sonucu yönetimin kiracıdan talebine karşılık KMK'nin 22. maddesi uyarınca bu talebe riayetle ödemenin yapılması halinde kıyasen uygulanacak TBK'nin 591/III hükmünün ikinci cümlesi uyarınca kiracının bu hüküm ile kendisine bahşedilecek rücu hakkı kurgunun doğası gereği mahsuba dönüşecektir. Doğal olarak bu sonuçla da TBK'nin 78/I “Borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kimse, bunu ancak, kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir.” şeklinde düzenlenen hükümce borç olmayan şeyin yanlışlıkla ödenmesine (condictio in debiti) dayalı kural gereği sebepsiz zenginleşme talebinde bulunma külfeti kat maliki kiraya verene ait olacaktır. O da bu talebini icra takibi ve dava açmaya yöneltmeksizin TBK 139. madde hükmünce takas def'i hakkı ile sonraki ödemelerinden mahsup edebilecektir.

SORU 4: Bu defa tüm kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm kiralasında uygulamada yoğunlukla ortaya çıkan yönü ile iradi şekle (TBK'nin 17. maddesine³⁷) bağlı olarak adi yazılı veya noterde yapılmış olmakla içeriğinde kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansa katılma borcunun kiracıya ait olacağına dair hükmün nitelemesini yapınız.

³⁷ TBK 17. madde: “Kanunda şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz.”

Alt Sorular:

a- Bu hüküm, salt TBK'nin 303. maddesinin yedek hukuk kuralı olmasının aksine nitelendirilebilir mi?

CEVAP: Cevap, hayır olacaktır. Sözleşmede yer alan bu hüküm TBK'nin 303. maddesinde yer alan hükmün aksinin sözleşme özgürlüğünce kararlaştırılması niteliği taşır. Ancak bu kestirme bir sonuç olur çünkü karşımızda karşılıklı bir ödeme yükümlülüğü söz konusu değildir. Aksine yan gider olarak kat malikinin ödeme sorumluluğunun kaldırılmadığı ve de belirlilik ilkesine tabi olmayıp belirlenebilir olma özelliğine sahip³⁸ bu ilişkide kiracının aynı kira sözleşmesi metninde ayrı bağımsız bir borç ilişkisinin doğduğu gözetilmelidir.

b- Kiracının kira sözleşmesinde kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansın ödeme sorumluluğu altına girmesi TBK hükümleri çerçevesinde nasıl nitelendirilecektir?

CEVAP: Aynı kira sözleşmesi metninde bağımsız bir hukuki kurum olarak karşımızda kiracının kiraya veren kat malikine “borcun iç üstlenmesi (borçtan kurtarma taahhüdü)” yükümlülüğü altına girdiği kolayca gözlemlenmelidir. TBK'nin 195. maddesi “Borçlu ile iç üstlenme sözleşmesi yapan kişi, borcu bizzat ifa ederek veya alacaklının rızasıyla borcu üstlenerek, borçluyu borcundan kurtarma *yükümlülüğü altına girmiş olur.*” şeklinde düzenlenmiş olup kiracı belirlenebilir bir edim olmakla aylık aidat veya bazı uygulamalarda ortaya çıkan “yıldat” tabiri ile ortaya çıkan yıllık ödemelerin muaccel olmasına bağlı olarak bu taahhüdünü ifa ile sorumlu olacaktır.

c- Kiracı bu yönde borcun iç üstlenilmesinden doğan yükümlülüğünü TBK'nin 196. maddesinin “Borçlunun yerine yenisinin geçmesi ve borcundan kurtarılması, borcu üstlenen ile alacaklı arasında yapılacak

³⁸ Kira sözleşmesi müddetince yıllara bağlı genel gider avansı değişebileceği gibi KMK m. 35- d bendi uyarınca ek avans taleplerinin yönetimce talep edilebilme olasılığı gözden uzak tutulmamalıdır.

sözleşmeyle olur.” şeklindeki kuralı ile borcun dış üstlenilmesi yoluyla yerine getirebilecek midir?

CEVAP: Cevap, hayır olacaktır. Çünkü bu sorunun olumlu cevabı kat maliklerinin KMK’nin 40. maddesi uyarınca kat maliklerinin vekili sıfatıyla yönetim tarafından bu yönde yapılacak önerinin kabulü sonucuna ulaştırmakla kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avansı borcunun ifasında kat malikinin yükümlülüğünü ortadan kaldırma anlamını taşır.

d- Kira sözleşmesinde borcu iç üstlenmiş kiracı bu yöndeki yükümlülüğünü TBK’nin 195. hükmüne nasıl yerine getirecektir?

CEVAP: Bu konudaki yükümlülüğünü TBK’nin 195. hükmünün bu yöndeki sorumluluğu doğrultusunda borcun dış üstlenmesiyle yönetime önererek kiraya veren kat malikinin borç ilişkisinin dışında bırakarak yerine geçme yoluyla yükümlülüğünü yerine getirmiş olmayacaktır. Borcun iç üstlenilmesi sorumluluğunun ortadan kalkması borcu bizzat ifa yoluyla olacaktır. Yönetim KMK’nin 40. maddesine vekil sıfatıyla kat mülkiyetinden doğan genel gider ve avans ödemelerinin kabulü (ahzu kabz) konusunda TBK’nin 83. maddesinin “Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.” şeklindeki hükmü gereği bu konuda açılmış banka hesabına bizzat kat maliki tarafından ödenmesi bakımından itiraz hakkına sahip değildir.

SORU 5: Kiracının sözleşme hükmüyle borcun iç üstlenmesi yükümlülüğü kapsamına dahil edilmeyecek genel gider ve avansa katılma borcu ayrımı hangi esas kapsamında yapılacaktır?

CEVAP: Gerçekten uygulamada ortaya çıkan olasılıkla açıklanması güçlük arz eden bir soruyla karşı karşıyayız. Bu durumda uygulamada ve öğretide öne sürülen görüşler tatmin edici bir ayrım öne konmamaktadır. Takdir edileceği üzere cari harcamalar gibi tabirler yoruma muhtaç kalmaktadır. Bu konuda benzer kurum olarak kullanım ödücüsü

(TBK'nin 381. maddesinde³⁹) ve intifa hakkında (TMK'nin 813. maddesinde⁴⁰) getirilmiş hükümlerde “olağan bakım ve işletme giderleri” tabiri gerçekten borçlar kanunumuzun kira sözleşmesinde yer verdiği yan gider ve kullanma gideri tabiri ile kıyaslanacak olursa ilk vurgulanacak bilgimiz işletme gideri ve kullanma giderinin aynı amaca hizmet ettiğini kabul etmek gerekecektir. Buna karşılık olağan bakım giderleri ile kira sözleşmesinde yan giderlerin aynı temele oturtulması zor gözükmemektedir. Kira sözleşmesinde yan gider tabiri ile kira bedeli dışında sözleşmede borçluya dayalı yedek hukuk kuralıyla kira bedeli dışında kiraya verene ait olan ve doğal olarak TBK'nin 341. maddesi kapsamında kullanma giderleri sayılamayacak ödemelerden bahsedilmek istenmiştir.

Şimdi yan giderlere ilişkin bu kuralın borcun iç üstlenilmesi ile kiracıya ait olmasının mümkün olması saptamamız doğrultusunda yan gider kapsamını aşacak ödentilerin de sınırlandırılması görüşündeyiz. Ancak bu noktada bilimsel sorumluluğumuz somut bir gerekçe arayışını zorunlu kılacaktır. İşte bu noktada imdadımıza olağan bakım ve işletme giderleri tabirinin ortak yer ve tesislere ilişkin olarak yapılacak sınırlandırmada önemini hissetmiş bulunmaktayız.

Bu ayırmada ortak yer ve tesislerin KMK'nin 16. maddesi “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

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 oranlıdır.” şeklindeki hükmü gereğince KMK'nin 9. maddesi ile uyumlu TMK'nin 5. maddesinin birlikte yorumu, temelde TMK'nin 688. maddesi vd. hükümlerince paylı (müşterek) mülkiyet kurumu barındığını görmekteyiz. Bu hukuki temele dayalı olarak paylı

³⁹ TBK 381/I şekli şu şekildedir: Ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür.

⁴⁰ TMK 813/I hükmü şu şekildedir: İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir. Kuralı ; oturma hakkında da kanuni yollama ile uygulama alanı bulacaktır(TMK823/son fıkra).

mülkiyet konusu taşınmazın masrafları konusunda TMK'nin 689-692 arasındaki maddelerinde masraf ve giderlerin yönetim işi olarak paydaşların katılma yükümlülüğü doğrultusunda ortak yerlerin masraf ve giderlerine kat maliklerinin katılma yükümlülüğünün bu temel üzerine oturtulması gerektiği görüşündeyiz. TMK'nin 690. maddesinin "Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir." şeklindeki birinci fıkrasının tamamen TBK'nin 303. maddesinde geçen yan giderler kavramının yorumlanması bu hükme dayalı olarak yapılmalıdır. Böylece TMK'nin 691. ve 692. maddesinde yer alan önemli ve olağan yönetim işlerinin yan giderler kapsamında kiraya verene ait olmakla "evleviyetle (a fortiori)" dahil olmayacağı kendiliğinden anlaşılabilecektir. Bu sonuca varınca TMK'nin 690. maddesindeki olağan yönetim giderlerinin KMK'nin 37. maddesinde kesinleşen işletme projesince TMK'nin 691/II. hükmünün "Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır." şeklindeki kuralına tabi olarak bazı masrafların bu kapsamda yer almakla kiracı tarafından ödenmesi gerektiği savı, nasıl bertaraf edilebilecektir?

Uygulamada bu noktada çıkabilecek duraksamalar karşısında gerekçemiz nettir. Şöyle ki TBK'nin 346. maddesinin "Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez." kuralında dikkat edilecek olursa yan giderler tabiri ile kiracıya kira sözleşmesi ile borcun iç üstlenilmesi ödeme sorumluluğu andığımız TMK'nin 691. maddesine tabi ortak yerlere ilişkin olağan yönetim işlerine dayalı yapılması gereken giderler yan gider olarak kiracıya yüklenebilecektir. Bunun dışında önemli yönetim işleri yolunda yapılması gereken giderlerin andığımız TBK'nin 346. maddesine göre sözleşmede bu yönde bir sınırlama olmasa dahi nispi emredici hüküm olarak bu yönde yoruma engel olacağı tartışmasızdır. Örneğin TMK'nin 691. maddesi kapsamında yer alacak nitelikte "Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri" kapsamında bozulan asansörün bakım ve parça değişim masrafları , yüzme havuzunun sızıntılarına ilişkin

onarım ve yapı işleri, anayapının akan çatısının onarım işleri, solan dış cephe boyasının anayapının değerinin korunması için boyama masrafları, anayapıya ek pergola veya bahçeye kameriye (çardak) yapımı, çocuk bahçesinin zemininin yumuşak dolguyla kaplanıp tüm oyuncakların yenilenmesi, elektrikli araçlar için şarj istasyonu kurulması gibi örneklerini artırmamızın mümkün olduğu masrafların yan gider adı altında olağan bakım gideri olarak kiracıya yüklenemeyecektir. Buna karşılık işletme gideri olarak tanımlanabilecek ortak yerlerin elverişliliğin sürdürülebilmesi yolunda sarf ve tüketim giderleri ile olağan bakım ve onarım giderleri ise iç üstlenme kapsamında kiracı tarafından karşılanacaktır.

Bu ayırım esas alınacak olursa ortaya çıkan bir masrafın yan gider mi yoksa TBK 346. madde hükmünce kiracıya yüklenemeyecek bir gider kalemi olup olmadığı hususunda doğacak uyuşmazlıklarda TMK'nin 690. ve 691. madde hükümlerine dayalı Yargıtay içtihatlarının da TMK'nin 1. maddesi uyarınca yardımcı kaynak olarak yararlanılması sonucunda uyuşmazlıklar netlikle gerekçelendirilebilecektir.

SORU6: Kiracıların kira sözleşmesinde yer alan borcun iç üstlenmesi yükümlülüğü ve yan giderleri ödeme borcu ile KMK'nin 22. maddesince genel gider ve avansa ilişkin müteselsil sorumluluğunun birlikte varlığına ilişkin hüküm ve sonuçları nelerdir?

CEVAP: Yaptığımız nitelermelere bağlı olarak her iki sorumluluğun farklılığı sonucu iç içe geçmeyeceği açıktır. Örneğin iç üstlenme ile andığımız yan gider kapsamında olağan yönetim giderleri kapsamında (bakım ve işletme) giderlerin kiracı tarafından ödenmesi sorumluluğu TBK'nin 83. maddesi hükmünce ifaya konu olduğu zaman kiraya veren malikin bu yönde ifa sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Ancak kiracının bu ödemeyi yapmayarak bağımsız bölümü tahliyesi sonucu kiraya veren kat malikinin asıl borçlu olması özelliği ile her zaman kendisine dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir. Çünkü andığımız gibi kiracının sözleşmeyle genel gider ve avansını ödeme yükümlülüğünü üstlenmesi hiçbir zaman kat malikinin asıl borçlu olma sıfatını düşürmeyecektir.

Bu sonuç itibarıyla, borcun iç üstlenilmesi hâlinde, kiracıya yan gider niteliğindeki genel gider ve avans borcunu ödeme yükümlülüğü yüklenmiş olsa dahi, kat malikinin asıl borçlu olma sıfatı ortadan kalkmamaktadır. Bu nedenle, kiracının ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kiraya veren aleyhine dava veya icra takibine başvurulmadan önce, ayrıca bir teminat işlevi görmek üzere, KMK'nin 22.maddesi uyarınca bağımsız bölüm üzerinde kanuni ipotek hakkının tescilinin talep edilmesi mümkündür.

Buna karşılık diğer olasılıkla kiracının kira sözleşmesi sorumluluğu kapsamında (borcun iç üstlenmesi niteliğiyle) genel gider avansını ödemede temerrüde düşmeksizin ifasında, KMK 22. maddeden doğan kanuni teminat amaçlı ödeme yükümlülüğü ortadan kalkmaz. Çünkü KMK 20. madde hükmünce genel gider ve avansı borcunun müteselsil sorumluluk gereği kat maliki olmayan kişilerin ödeme sorumluluğu iç üstlenme yükümlülüğü ile karıştırılmamalıdır. Kat malikinin ödemekle yükümlü olduğu ve fakat kira sözleşmesi ile üstlenilmiş olmayan arizi nitelikte önemli ve olağanüstü yönetim giderleri kapsamında yenileme, bakım ve tasarruf işlemlerinin gider ve avans borcunu ödemede kiraya veren kat malikinin temerrüde düşmesi halinde kiracının kanun hükmüne dayalı müteselsil sorumluluğu kendisini yükümlü kılar. Bu yönde ifa yükümlülüğü, alacaklı diğer tüm kat maliklerine karşı teminat amaçlı kanundan doğan bir sorumluluk olup TBK'nin 346. madde hükmünce asla değerlendirilmemelidir. Ödeme sonrası sebepsiz zenginleşme alacağı olarak nitelendirilmeyecek olup kiracı def'i ile kira bedelinden düşme (mahsup) hakkı bahşeder.

Somut bir örnek vermek gerekirse aylık 50.000 TL kira bedeli ödeme yükümlüsü olan kiracı, işletme projesiyle kesinleşen genel gider avansını aylık 5.000 TL olarak ödemede temerrüde düşmemiştir. Ancak arizi bir harcama olarak anayapı asansörünün bozulması sonucu 20 bağımsız bölümden ibaret kat mülkiyetinde her kat maliki için toplam 100.000 TL asansör yenileme ödentisi doğmuştur. Bu bedel kiracının sözleşmesel yükümlülüğü kapsamında üstlenmiş olduğu bir borca tekkabül etmeyecektir. Ancak kiracının bu konuda kat malikiyle birlikte

müteselsil sorumluluğu KMK 22. madde hükmünden doğan teminat sebepli (causa) bir ödeme yükümlülüğüdür. Bu durumda yurt dışında olan kat malikinin ödemelerde temerrüde düşmesi halinde yönetim tarafından kiracı aleyhine icra takibi başlatılması halinde kiracı muacceliyet itirazı ile aylık 50.000TL'yi ifa zamanı olarak ayın 5'inde kiraya veren malike ödeme yapmayarak icra dairesine yatırmakla sorumludur. Doğal olarak kiraya veren malikin temerrüdünün sürmesi halinde üçüncü bir sonraki aya sarkmakla aylık yüzde beş gecikme tazminatı ve Yargıtay'ın görüşünü benimsemesek de 3095 sayılı temerrüt faizini de ödeme sorumluluğu ile borcu kapatmakla yükümlü olacaktır. Doğal olarak kiracı, iki ay boyunca 100.000 TL borcu kapatmakla kira bedelini kiraya verene ödemeyecek üçüncü ay kira bedelinden gecikme tazminatı, temerrüt faizi, yargılama giderlerini düşerek bakiyesini kiraya verene ödeyecektir.

SONUÇ

Araştırmamız, TBK 303. madde hükmünce aslında kiraya veren kat malikine ait olması gereken yan giderlerin kira sözleşmeleriyle yedek hukuk kuralının aksine düzenleme sonucu kiracı tarafından üstlenilmesi sonuçlarını irdelemiştir. Öncelikle verilen teorik bilgiler, sonrasında uygulamada sıkça rastlanan örnek olguların soru haline getirilerek cevaplarıyla özellikle uygulayıcıların konu hakkında aydınlatılması sağlanmak istenmiştir. Bu açıdan belirtmek gerekirse makale akademik kariyerde unvan alınma yolunda hakem denetimine sunulacak nitelikte değil aksine teorik tartışmalara ve kaynakçaya araştırmanın hacmi doğrultusunda yer verilerek tamamlanmıştır.

KAYNAKÇA

ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, (2025). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. bs.). Yetkin Yayıncılık.

AYAR, Ahmet, (2022). *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*. (2. bs.). Filiz Kitabevi.

EREN, Fikret, (2021). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (26. bs.). Yetkin Yayınları.

VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, (2014). *Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı*. On İki Levha Yayıncılık.

İNCEOĞLU, Murat, (2014). *Kira Hukuku* (Cilt 1). On İki Levha Yayıncılık.

NOMER, (2021). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (18. bs.). Beta Basım Yayın.

OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, M. Turgut, (2024). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Cilt 2, 19. bs.). Vedat Kitapçılık.

OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, (2024). *Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı* (7. bs.). Filiz Kitabevi.

ÖZMEN, E. Saba / KIR, Hafize, (2010). *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi Ve Eleştirisi (5711/5911 Sayılı Kanunlar)*. Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları.

ÜREM, Müge (2022). *Kat Mülkiyetinde Genel Gider Ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular (KMK M.20/I Ve 22/I)*. On İki Levha Yayıncılık.

ÜREM ÇETİNEL, Merve (2023). *Kaba Yapı Kira Sözleşmesi*. On İki Levha Yayıncılık.

YAVUZ, Cevdet, (2025). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (20. bs.). Beta Yayıncılık.

ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre (2024). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (22. bs.). Vedat Kitapçılık.

www.corpus.com.tr