Ortak Alan Kiraya Verilir mi?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 5. Hukuk Dairesi	23.03.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/10357	2026/4721	KMK 16, KMK 45, HMK 125

ÖZET

Ortak yerin oy çokluğuyla 29 yıllığına kiralanması KMK 45'e aykırı bulundu; arsa payı karşılığı alan düşülerek kat malikine fiilî kullanım hakkı tanınması ve devir hâlinde HMK 125'in gözetilmemesi bozma sebebi yapıldı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ortak-alanin-kiraya-verilmesi-oybirligi-2026-4721/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

5. Hukuk Dairesi 2025/10357 E. , 2026/4721 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2020/1079 Esas, 2025/923 Karar

KARAR : Kısmen Kabul

Taraflar arasında İlk Derece Mahkemesinde görülen ve istinaf incelemesinden geçen kat malikleri kurulu kararının iptali ile ortak alana müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirme davasında verilen karar hakkında yapılan temyiz incelemesi sonucunda, Yargıtay (Kapatılan) 20. Hukuk Dairesince Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesince bozmaya uyularak yapılan yargılama sonunda; davanın kısmen kabulüne, davaya konu sitenin 31.07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptaline, 28.07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararı yönünden davanın reddine,ortak alanda projeye aykırı müdahalenin giderilmesine ve ortak alana el atmanın önlenmesine yönelik davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne

karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; dava konusu Kahramanmaraş ili ... Mahallesi 37 57... parselde bulunan taşınmazda kat maliki olarak bulundukları apartmanın alt katında 25... numaralı işyerlerinin batı-kuzey tarafında 500 m²lik açık alanın üzerinin davalı tarafından kapatıldığını ve bu kısmın ortak alan olduğundan tahliye etmesi yönünde çektikleri ihtarnameye davalının kiracısının apartman yönetimince yetkili kılınan ...'ın 27.07.2015 tarihli yönetim planında verilen yetki çerçevesinde dava konusu yeri kendisine kiraladığını bildirerek cevap verdiğini, apartmana ait karar defterini incelediklerinde bu şekilde alınan bir karara rastlamadıklarını, apartman yönetimi oluşturulmadan karar alındığından kararın yok hükmünde olduğunu ve apartmanı bağlamadığını, ayrıca bu toplantıya kendilerinin çağrılmadığını, çağrı usulüne uyulmadığından 28.07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararının yok hükmünde olup iptali gerektiğini, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (634 sayılı Kanun) kiralama hususunda oybirliği arandığını fakat dosyaya konu yerin kiralanmasına ilişkin oybirliği ile alınmış bir karar bulunmayıp 31.07.2015 tarihli karar oyçokluğu alındığından kira sözleşmesinin yok hükmünde olup iptali gerektiğini, davalının ortak alana müdahalesinin önlenip tahliyesini talep ve dava etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; müvekkile ait olan müvekkil tarafından üçüncü şahsa kiralanan iş yerinin iş yeri açma ve çalışma ruhsatına bakıldığında davacılara ait apartmanın alt bölümünde bulunan işyerinin kapalı kullanım alanı 350 m² açık kullanım alanı ise 500 m² olarak tespit edildiğini iş yerine bu hali ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verildiğini ileri sürerek haksız açılan davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI
İlk Derece Mahkemesinin 14.11.2018 tarihli ve 2017/299 Esas, 2018/1242 Karar sayılı kararı ile davanın kısmen kabulü ile 31.07.2015 tarihli "A Blok altı ... numaralı dükkanlar etrafından bulunan 5 00... alanlı açık alanlı sahanın 29 yıl süre ile ... numaralı bağımsız bölüm sahibine kiralanması" yönündeki genel kurul kararının iptaline, 28.07.2015 tarihli site yönetimimin oluşturulmasına yönelik iptal talebinin reddine, ortak alanlara davalı tarafından yapılan müdahalenin önlenmesine ve eski hale getirilmesine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 26.04.2019 tarihli ve 2019/264 Esas, 2019/416 Karar sayılı kararı ile davacıların istinaf talebinin reddine, davalının istinaf talebinin kısmen kabulü ile İlk Derece

Mahkemesi hükmü kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle davanın kısmen kabulüne, 28.07.20 15... .07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararlarının iptaline yönelik davanın reddine, ortak alanda projeye aykırı müdahalenin giderilmesine yönelik davanın kabulü ile davalının müdahalesinin önlenmesine ve bu kısımların mimari projeye uygun hale getirilmesine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1.Bölge Adliye Mahkemesinin 26.04.2019 tarihli ve 2019/264 Esas, 2019/416 Karar sayılı belirtilen kararına karşı taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay (Kapatılan) 20. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonucunda, 634 sayılı Kanun'un 45 inci maddesindeki ortak yerlerin kiraya verilebilmesinin tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacakları karar üzerine yapılabileceğine dair amir hükmü karşısında, iptali istenilen kat malikleri kurulu kararı ile yönetim planının buna aykırı hükümleri geçersiz olacağından, Bölge Adliye Mahkemesinin kat malikleri kurulu kararlarının iptali yönünden süre yönünden davanın reddine karar vermesi doğru olmayıp iptali istenilen kararın 634 sayılı Kanun'un 45 inci madde hükmü şartlarını taşıyıp taşımadığı araştırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerektiği, ayrıca dosyanın incelenmesinde, davalının kat maliki olduğu işyerinin, sürekli faydalananı olan kiracı şirketin davaya dahil edilmediğinin anlaşıldığı, bu tür davalarda yargılama sonucu verilecek karar sürekli faydalanan olan kiracının da hukukunu yakından ilgilendirdiğinden mahkemece usul ekonomisi de gözetilerek kiralanan bağımsız bölümün kiracısının da davaya dahil edilip, taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasına girilerek anataşınmazın tapuya kayıtlı cari yönetim planı tespit edilerek gerekirse yeniden keşif yapılması sureti ile davalıların ortak alanlardaki kullanım payını aşıp aşmadığı araştırılmalı, varsa projeye aykırılıklar yönünden eski hale getirilmesine ve ortak alan olan yerlerde müdahalenin meni açısından bir karar verilmesi gerektiği, bu nedenlerle taraflara ait tüm deliller toplanarak oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, taraf teşkili sağlanmadan, eksik araştırma ve inceleme sonucu işin esası hakkında davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olmasının doğru olmadığı gerekçesiyle kararın bozulmasına karar verilmiştir.

B. BölgeAdliye Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kısmen kabulüne, davaya konu sitenin 31.07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptaline, 28.07.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararı yönünden davanın reddine,ortak alanda projeye aykırı müdahalenin giderilmesine ve ortak alana el atmanın önlenmesine yönelik davanın kabulü ile davalının müdahalesinin önlenmesine ve bu kısımların mimari projeye uygun hale getirilmesine karar verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacılar vekili temyiz dilekçesinde özetle; davalı tarafın usulsüz şekilde apartman yönetimi ihdas ederek yine usulsüz şekilde genel kurul toplantısı yaparak apartman karar defteri oluşturduğunu, davalı ve diğer arsa sahipleri ve inşaatı yapan müteahhit firma kendi aralarında .... Noterliğince ... yevmiye numarası ile onaylanmış kat malikleri kurulu karar defterini oluşturarak dava konusu iptali talep edilen kararları aldıklarını, bu karar defterinde yer alan 28.07.2015 tarihli toplantı tutanağı incelendiğinde apartmanın ilk yönetiminin oluşturulduğunun görüldüğü, bu toplantı ile ilgili bu tarihte kat maliki olan müvekkillerine 634 sayılı Kanun'un 29 uncu maddesinin aradığı şekilde bildirimde bulunulmadığı gibi sözlü olarak haber dahi verilmediğini, bu nedenle davalı tarafın usulsüz olarak oluşturduğu apartman karar defterinde yer alan 28.07.20 15... .07.2015 tarihli ... sitesine ilişkin alınan kararların yok hükmünde olduğunun tespitine ve bu kararların tümden iptaline ilişkin istemin reddedilmesinin usul ve kanuna aykırı olduğunu, kararın bu açıdan bozulmasına karar verilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

2. Davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; dosya kapsamında davacı olarak görünmekte olan davacılar ..., ..., ... ve ...'in dava konusu taşınmazda bulunan bağımsız bölümlerini satarak taşınmazda herhangi bir hisseleri kalmadığını, ayrıca davalı ...'in de dava konusu taşınmazı ... adlı kişiye sattığını, bu nedenle hem davacılar yönünden hem de davalı yönünden hukuki yarar kalmadığı için davaya devam edilmesi mümkün olmadığını, ancak, yeni malikler tarafından dava takip edilecek olur ise o zaman mahkemece yargılamaya devam edilebileceğini, mahkemece hangi arsa malikinin ne kadar arsa payı olduğu ve kaç m2 alana sahip olacağı yönünde bilirkişi raporu aldırılıp, sonucuna göre el atmanın önlenmesi kararı isteyen davacıların kendi paylarına düşen arsa paylarına isabet eden alan kadar alandan davalının el atmasının önlenmesi kararı verilmesi gerekirken, sanki tüm arsa sahipleri tarafından dava açılmış gibi hareket edilerek sadece davalının kullanım alanı düşülüp geri kalan alandan el atmanın önlenmesi kararı verilmesinin de kendi içerisinde çeliştiğini, davalının sadece ... nolu bağımsız bölüm kadar arsa payı olmayıp, başkaca da bağımsız bölüm mülkiyetinin bulunduğunu, apartman tarafından müvekkiline kiralanan yerlere ilişkin olarak müvekkili tarafından yapı kayıt belgesi alındığını, dava konusu ... nolu iş yerlerinin batı cephesinde yer alan, davalı tarafça yapılan yapıların kaldırılarak söz konusu alanın ... alan ve site girişi haline getirilmesi yönündeki kararın sitenin fiiliyatta kullanılan yapısına aykırı olduğunu, siteye girişin her ne kadar mimari projede batı cephe olarak gösterilmiş ise de fiiliyatta kuzey cephede olup, batı cephe tamamen iş yeri olarak kullanıldığını, sitenin batı cephesinin, sitenin yapımı aşamasında yapıyı yapan müteahhit tarafından site kullanımından ayrılarak duvarlarla kapatıldığını, el atmanın önlenmesi kararı verilen yapının, sabit olmayıp, demontaj (sökülüp/takılan) yapı sistemi ile yapıldığını, üzeri ve çevresinin de açılır kapanır tente ve giotin cam sistemi ile çevrili olduğunu, bu durumda dava konusu yapının, mimari yapıya aykırı olmayıp, sabit yapı olarak değerlendirilemeyeceğini, mahkemenin ... alan olarak değerlendirdiği alanın, gerçekte binaların çekme mesafesi olarak kabul edilen ve kullanımı arsa sahipleri tarafından ilgili belediyelere terk edilen yerlerden olup, buralarla alakalı karar ve tasarruf yetkisinin

arsa sahiplerinde olmayıp, ilgili belediyelerde olduğunu, dava konusu yapının bulunduğu bölgede sorumluluğu olan ... Belediyesi ise terk edilen alanları, almış olduğu meclis kararları ile %50'sine iş yerleri tarafından sundurma ya da çıkma yapma yetkisini iş yerlerine verdiğini ve buna göre de ilgili iş yerlerine ruhsat vererek vergiler aldığını, ... nolu iş yerlerinin ruhsatının 350 m² kapalı alan ve 500 m² açık alan olarak düzenlediğini, arz ve izah edilen nedenlerle kararın bozulmasına karar verilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

3. Dahili davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; davacı olarak görünmekte olan davacılar ..., ..., ... ve ...'in dava konusu taşınmazda bulunan bağımsız bölümlerini satarak hisselerinin kalmadığını, davalı ...'in de dava konusu taşınmazı sattığını, davacıların taraf sıfatı ortadan kalktığından davanın bu davacılar yönünden husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiğini, müvekkiline kiralanan yerlere ilişkin olarak müvekkili tarafından yapı kayıt belgesi alındığını, dava konusu ... nolu iş yerlerinin batı cephesinde yer alan, davalı tarafça yapılan yapıların kaldırılarak söz konusu alanın ... alan ve site girişi haline getirilmesi yönündeki kararın sitenin fiiliyatta kullanılan yapısına aykırı olduğunu, siteye girişin her ne kadar mimari projede batı cephe olarak gösterilmiş ise de fiiliyatta kuzey cephede olup, batı cephe tamamen iş yeri olarak kullanıldığını, sitenin batı cephesinin, sitenin yapımı aşamasında yapıyı yapan müteahhit tarafından site kullanımından ayrılarak duvarlarla kapatıldığını, el atmanın önlenmesi kararı verilen yapının, sabit olmayıp, demontaj (sökülüp/takılan) yapı sistemi ile yapıldığını, dava açılmasına sebebiyet vermediğinden aleyhlerine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmemesi gerektiğini arz ve izah edilen nedenlerle kararın bozulmasına karar verilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, kat malikleri kurulu kararının iptali ile ortak alana müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirilmesi istemine ilişkindir.

2. Değerlendirme

1.Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Ana taşınmazın ortak yerlerine yapılan müdahalenin önlenmesi ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Dosya kapsamında yapılan incelemede; davalı tarafça davacılar ..., ..., ... ve ...'in ve davalı ...'in maliki olduğu bağımsız bölümlerin dava dışı 3. kişilere satıldığının iddia edildiği, UYAP üzerinde yapılan incelemede davalı ...'in maliki olduğu A Blok 25... nolu bağımsız bölümün tapu kaydının pasife düştüğü anlaşılmaktadır. Bu nedenle mahkemece dava konusu ana taşınmaza ait güncel tapu kaydı getirtilerek, bahsi geçen davacıların ve davalı ...'in bağımsız bölümlerinin yargılama sırasında devredildiği tespit edilir ise 6100 sayılı Kanun'un 125 inci maddesi gereğince işlem yapılması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiğinin gözetilmemesi bozmayı gerektirmiştir.

3. Kabule göre de 634 sayılı Kanun'un 16 ncı maddesine göre kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Ortak alanlar, bütün kat maliklerince arsa payları oranında kullanılacak olan alanlar olup, bütün kat malikleri bu alanlara hisseleri oranında maliktirler, ancak bu alanlar münhasıran bir kat maliki tarafından kullanılamayacağından, davalı tarafından el atılan ortak alan olan 428 m²den davalının arsa payı karşılığı kullanım hakkı olan 147,10 m² düşülerek kalan 280,90 m²lik alana el atmalarının önlenmesine şeklinde davalıya kullanım hakkı sağlanmasına yol açacak şekilde karar verilmesi 634 sayılı Kanun'a aykırı olup, anataşınmazın mimari projesinde ve yönetim planında belirtilen kullanım şekline göre ortak alanların tespit edilerek varsa buna yönelik müdahalelerin men'i ve eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken eksik ve yetersiz inceleme ile yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Taraflardan peşin alınan temyiz harçlarının istek halinde iadesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373 üncü maddesinini ikinci fıkrası uyarınca Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 23.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.