Sitede Ortak Alana El Atmada Görev

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	05.11.2025	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2017/1258	2025/693	KMK 4, KMK 18, KMK 33, KMK Ek 1, HUMK 8

ÖZET

Kat mülkiyetli sitede bir bağımsız bölüm kiracısının ön bahçeyi açık servis alanı olarak kullanması üzerine açılan el atmanın önlenmesi davasında HGK, çekişme ortak yerle ilgili olduğundan KMK Ek 1 gereği sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğuna karar verdi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiracinin-site-ortak-alanina-el-atmasi-sulh-gorev-hgk-2025-693/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2017/1258 E. , 2025/693 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2014/92 E., 2014/337 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 19.12.2013 tarihli ve

2013/17773 Esas, 2013/18310 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasındaki el atmanın önlenmesi davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Kadıköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen el atmanın önlenmesi istemi yönünden Asliye Hukuk Mahkemesinin görevsizliğine, karar kesinleştiğinde ve talep hâlinde dosyanın Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine, ecrimisil istemi yönünden davanın reddine ilişkin karar davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesince (Kadıköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması üzerine) Özel Daire bozma kararına karşı el atmanın önlenmesi istemi yönünden direnme kararı verilmiştir.

2. Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3 Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. YARGILAMA SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (634 sayılı Kanun) göre yetkilendirilen site yönetimi olduğunu, davalının siteye ait ortak kullanım alanını haksız işgal ettiğini, işgalin Kadıköy 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2011/129 D.İş dosyasında keşfen saptandığını, sözlü ve yazılı uyarılara rağmen işgalin devam ettiğini, davalının siteye ait ortak alanda ticari faaliyet yürüttüğünü ileri sürerek el atmanın önlenmesini ve şimdilik 10.000,00 TL ecrimisilin işgal tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte tahsilini istemiştir.

Davalı Cevabı

5. Davalı vekili cevap dilekçesinde; müvekkilinin yazılı ve geçerli bir kira akdine dayalı olarak işyerini kullandığını, ortak alanın işgalinin söz konusu olmadığını, kiralanan işyerinin eklentisinin kullanıldığını, sosyal hayatın ve özellikle kapalı alanda sigara içme yasağı neticesinde müvekkilinin zorunlu olarak kiraladığı işyerinin eklentisini de kullandığını, komşuluk hukuku çerçevesinde bu kullanımın kabul edilebilir olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesi Kararı

6. Kadıköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 03.04.2012 tarihli ve 2011/370 Esas, 2012/200 Karar sayılı kararı ile; davanın Kat Mülkiyeti Kanunu'na tâbi ana taşınmazın ortak kullanım alanına kiracı tarafından yapılan el atmanın önlenmesi ve ecrisimil istemine ilişkin olduğu, 634 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi gereğince kat mülkiyetinden kaynaklanan tüm davalarda davanın miktar ve değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu, el atma istemi yönünden Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olmadığı, ecrimisil istemi yönünden ise koşulların oluşmadığı gerekçesiyle el atmanın önlenmesi istemi yönünden Asliye Hukuk Mahkemesinin görevsizliğine, karar kesinleştiğinde ve talep hâlinde dosyanın görevli Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine, ecrimisil istemi yönünden davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Daire Bozma Kararı

7. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

8. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 19.12.2013 tarihli ve 2013/17773 Esas, 2013/18310 Karar sayılı kararı ile; "...Dava, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

Mahkemece, kat mülkiyetine tabi ana taşınmazda ortak yere kiracı tarafından yapılan elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli davada, 634 sayılı yasanın ek 1. maddesi gereğince, kat mülkiyetinden kaynaklanan tüm davalarda davanın miktar ve değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu benimsenerek elatmanın önlenmesi isteği bakımından mahkemenin görevsizliğine, ecrimisil isteğinin de koşulları oluşmadığından reddine karar verilmiştir.

Ne var ki, dava dilekçesi içeriğinden, davacının kat mülkiyeti kurulu 33 58... parsel sayılı taşınmazda (C) Blok, 15 nolu bağımsız bölümün kayden maliki olduğu, diğer bağımsız bölümlerin ise dava dışı kişiler adına kayıtlı bulunduğu davacının, davalının başka bir bağımsız bölümün kiracısı olup sitenin ortak kullanım alanına ticari faaliyet yapmak suretiyle müdahale ettiğini, zarar gördüklerini, davalının işgal nedeniyle bir ücret de ödemediğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, yukarıda açıklanan haliyle davacı isteğinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun hükümlerinden kaynaklandığı, davanın açıldığı tarih gözetildiğinde ve dava dilekçesinde bildirilen dava değerine göre Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu açıktır.

Hal böyle olunca; mahkemece, her iki istek bakımından davanın esası hakkında inceleme ve değerlendirme yapılarak hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken elatmanın önlenmesi isteği bakımından görevsizlik kararı verilmesi doğru olmadığı gibi ancak, haksız elatmanın varlığı belirlendikten sonra ecrimisil isteği bakımından bir değerlendirme yapılması gerektiğinin düşünülmemesi de isabetsizdir" gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı

9. İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesinin (Kadıköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması üzerine) 15.07.2014 tarihli ve 2014/92 Esas, 2014/337 Karar sayılı kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak, davacının kat maliki olduğu ve bir başka kat malikinin kiracısının ortak yere el atmasından kaynaklanan zararını ve işgale son verilmesini istediği, el atmanın önlenmesi ile ilgili uyuşmazlıkta uygulanması gereken kuralın 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun haksız eyleme dayalı hükümleri olmadığı, özel yasa olan 634 sayılı Kanun'un 33. maddesi olduğu, aynı Kanun'un Ek 1. maddesi gereğince el atmanın önlenmesi istemi yönünden yargılama yapma görevinin Sulh Hukuk Mahkemelerine ait bulunduğu, kamu düzenini ilgilendiren görev hususunun yargılamanın her aşamasında kendiliğinden göz önüne alınacağı, ecrimisil istemi yönünden ise bozma ilâmına uyulduğu belirtilerek el atmanın önlenmesi istemi bakımından direnilmesine, ecrimisil istemi yönünden bozma ilâmına uyulmasına ve bu dosyadan tefrik edilerek ayrı bir esas üzerinden yargılamanın yürütülmesine karar verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

10. Direnme kararı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

11. Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; kat mülkiyeti kurulu site adına yönetim kurulu başkanı (aynı zamanda bağımsız bölüm maliki) tarafından bağımsız bölüm maliki olmayan davalının ortak alana haksız el attığı iddiasıyla ve davalı tarafından kira ilişkisine dayalı kullanım savunması getirilen el atmanın önlenmesi istemine ilişkin eldeki davada, uyuşmazlığın 4721 sayılı Türk Medeni Kanun'u hükümlerinden mi, yoksa 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'u hükümlerinden mi kaynaklandığı, buradan varılacak sonuca göre davaya bakma görevinin Asliye Hukuk Mahkemesinde olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

12. Dava, kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazdaki ortak alana elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemleriyle açılmış olup, yargılama sırasında ecrimisil istemi bakımından ayırma kararı verilerek el atmanın önlenmesi istemi bakımından yargılamaya devam edilmiştir.

13. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle ilgili kavram ve yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar vardır.

14. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ''Ortak yerler'' başlıklı 4. maddesinde; ''Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer'' düzenlemesine yer verilmiştir.

15. Aynı Kanun'un kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki haklarının düzenlendiği 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'' , kat maliklerinin borçlarının genel olarak düzenlendiği 18. maddesi ise; ''Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur'' şeklindedir.

16. Yine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin 1. fıkrasında; ''...Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir'' , ''Görevli mahkeme'' başlıklı Ek 1. maddesinde; ''Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir'' düzenlemelerine yer verilmiştir.

17. Bilindiği üzere, görev hususu kamu düzeniyle ilgili olup, yargılamanın her aşamasında mahkemece kendiliğinden dikkate alınacaktır.

18. Eldeki dava, 13.07.2011 tarihinde açılmıştır. Açıldığı tarih itibarıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK) yürürlüktedir. HUMK'un 1. ve devamı maddelerinde görev (vazife) hususu düzenlenmiş olup, Sulh Mahkemelerinin görevine giren işlerle ilgili 8. maddesinde bir kısım işler sayıldıktan sonra ''III – Bu ve diğer kanunların sulh mahkemesi veya hakimlerini görevlendirdiği dava ve işleri'' de göreceği hüküm altına alınmıştır.

19. İlgili Kanun maddeleri ortaya konulduktan sonra somut olaya gelince; dava konusu 33 58... parsel sayılı ana taşınmazın niteliği ''3 normal blok+yüzme havuzlu+otoparklı+ticari alanlı bahçeli kargir apartman'' şeklinde olup, toplam 15.716, 67... 'lik yüzölçümüne sahiptir. Ana taşınmaz üzerinde birden fazla blok inşa edilmiştir. Celp edilen tapu kayıtlarına göre dava konusu taşınmazda 29.07.2008 tarih ve ... yevmiye numaralı işlemle kat mülkiyetine geçilmiştir. ... 3 Toplu Yapıları adına eldeki davayı açan ... aynı zamanda dava konusu taşınmazdaki C Blok 15 numaralı bağımsız bölümün 19.06.2007 tarihinden itibaren 1/2 oranda maliki, bir başka ifadeyle kat malikidir.

20. Davacı taraf dava dilekçesinde; davalının siteye ait ortak kullanım alanını haksız işgal ettiğini ileri sürmüş, davalı taraf cevap dilekçesinde; çekişmeli alanı yazılı ve geçerli bir kira akdine dayalı olarak kullandığını savunmuştur. Davacı eldeki davayı açmadan önce Kadıköy 5. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2011/129 D.İş dosyası üzerinden delil tespiti amacıyla 06.05.2011 tarihli bilirkişi raporu aldırmıştır. Anılan rapor incelendiğinde; davalının da yer aldığı birden fazla işletme hakkında değerlendirme yapıldığı,... isimli işletmenin sitenin ortak yerlerinden olan ön bahçe kısmını şemsiye, masa ve sandalye koymak suretiyle açık servis alanı olarak kullandığı tespitine yer verildiği anlaşılmıştır.

21. Somut olayda, çekişmenin dava konusu ana taşınmazdaki ortak yerle ilgili olduğu sabittir. O hâlde, iddia ve savunmanın bu içeriğine göre; taraflar arasındaki uyuşmazlığın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği ortadadır.

22. Yukarıda yer verildiği üzere 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 1. maddesi gereğince Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık Sulh Hukuk Mahkemesinde çözümlenmesi gerekmektedir. Diğer bir anlatımla, taraflar arasındaki uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanacaksa görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olacaktır.

23. Yapılan tespitler ışığında ve gelinen aşamada; davaya bakma görevinin Sulh Hukuk Mahkemesinde olduğu açıktır.

24. Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında; toplu yapılarla ilgili uyuşmazlıklarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 1. maddesi gereğince Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğu, ancak sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmemiş ise uyuşmazlıkların çözümünde genel hükümlerin uygulanacağı ve miktara bakılarak görevli mahkemenin belirleneceği, dava konusu ana taşınmazda henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği, Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu, bu sebeple İlk Derece Mahkemesince verilen direnme kararının değişik gerekçe ile bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş, Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.

25. Hâl böyle olunca ilk derece mahkemesince verilen direnme kararı onanmalıdır.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Aşağıda dökümü yazılı (657,90 TL) harcın davalıdan alınmasına,

Karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 05.11.2025 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.

"K A R Ş I O Y"

Dava, elatmanın önlenmesi ve ecrimisil isteklerine ilişkindir.

İlk Derece Mahkemesince, kat mülkiyetine tâbi ana taşınmazda ortak yere kiracı tarafından yapılan elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istekli davada, 634 sayılı Yasa'nın ek 1. maddesi gereğince, kat mülkiyetinden kaynaklanan tüm davalarda davanın miktar ve değerine bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu benimsenerek elatmanın önlenmesi isteği bakımından mahkemenin görevsizliğine, ecrimisil isteğinin de koşulları oluşmadığından reddine karar verilmiştir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Asliye hukuk mahkemelerinin görevi" başlıklı 2. maddesinde "Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. Bu Kanun'da ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir." hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'un Ek 1. maddesi "Bu Kanun'un uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir." hükmü yer almaktadır. Bu madde uyarınca Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan her türlü anlaşmazlıkta görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleridir.

Toplu yapılarla ilgili uyuşmazlıklarda da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 1.maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir. Ancak sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmemiş ise, uyuşmazlıkların çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri değil, genel hükümler uygulanır. Bu

sebeple de toplu yapı yönetimine geçilmemiş sitelerde doğan uyuşmazlıklarda Asliye Hukuk Mahkemeleri görevlidir.

Dava dilekçesi içeriğinden, davacının 33 58... parsel sayılı taşınmazda (C) Blok, 15 No.lu bağımsız bölümün kayden maliki olduğu, diğer bağımsız bölümlerin ise dava dışı kişiler adına kayıtlı bulunduğu davacının, davalının başka bir bağımsız bölümün kiracısı olup sitenin ortak kullanım alanına ticari faaliyet yapmak suretiyle müdahale ettiğini, zarar gördüklerini, davalının işgal nedeniyle bir ücret de ödemediğini ileri sürerek eldeki davayı açtığı anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapan 5711 sayılı Kanun 28.11.2007 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiş olup bu Kanun daha önce Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenmeyen toplu yapılara ilişkin hususları 66. maddeden itibaren aynı Kanun içerisinde düzenlemiştir.

Dosya içindeki bilgi ve belgelerle, tapu kayıtlarının incelenmesinde ve davacı vekilinin beyanına göre; Kat Mülkiyeti Yasası'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı Kanun'un 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta, kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

Dava konusu taşınmazda birden fazla blok ve ortak alan olduğu, toplu yapıya geçilmediği dikkate alındığında uyuşmazlığın çözümünde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamayacağından Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu kanaatindeyim. Değişik gerekçe ile bozma kararı verilmesi görüşünde olduğumdan onama yönünde oluşan Değerli Çoğunluk görüşüne katılamıyorum.