



**KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN
UYUŞMAZLIKLARDA
DAVA ŞARTI ARABULUCULUK**

Yüksek Lisans Tezi

Emel ÇEVİK

Eskişehir 2025

**KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA
ŞARTI ARABULUCULUK**

Emel ÇEVİK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Programı

Danışman: Doç. Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU

Anadolu Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Ekim 2025

Eskişehir

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Emel ÇEVİK' ın “Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk” başlıklı tezi 23 Eylül 2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından “Anadolu Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri uyarınca, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Özel Hukuk Programında, Yüksek Lisans tezi olarak değerlendirilerek kabul edilmiştir.

	<u>Ünvanı Adı Soyadı</u>	<u>İmza</u>
Üye (Tez Danışmanı)	: Doç. Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU	
Üye	: Prof. Dr. Tolga AKKAYA	
Üye	: Dr. Öğr. Üy. Buse DİSEL	

Prof. Dr. Nafiz Öncü CAN

Anadolu Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürü

ÖZET

KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Emel ÇEVİK

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Tezli Yüksek Lisans Programı

Anadolu Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Ekim 2025

Danışman: Doç. Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU

6325 sayılı kanunun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere “*Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk*” başlığıyla 18/B maddesi eklenmiştir. Bu düzenlemeyle birlikte, dava şartı arabuluculuğa tabii uyuşmazlıkların kapsamı genişletilmiş ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur. Çalışmada, yeni bir düzenleme olması ile uygulamada ve doktrinde belirsiz hususların bulunması sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk süreci, arabuluculuk faaliyetinde önem arz eden hususlar, muhtemel uyuşmazlıkların tarafları ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği incelenerek değerlendirilecek, uygulamada ve doktrinde belirsizlik yaratabilecek durumlar açıklığa kavuşturulmaya çalışılacaktır. Bu sebeple çalışmanın ilk bölümünde alternatif uyuşmazlık çözüm yolları ve arabuluculuk ele alınmış ikinci bölümde kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanabilecek uyuşmazlıklar ile uyuşmazlığın tarafı olabilecek kişilerin hak ve yükümlülükleri değerlendirilmiş üçüncü bölümde ise arabuluculuk faaliyetinin kapsamı dava yoluna başvuruabilecek kişiler, dava şartı arabuluculuk süreci ile anlaşma belgesi ve icra edilebilirlik şerhi alınması hususları incelenmiştir.

Anahtar Sözcükler: Dava şartı arabuluculuk, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu,
Anlaşma Belgesi, İcra Edilebilirlik Şerhi.

ABSTRACT

KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Emel ÇEVİK

Department of Private Law

Anadolu University, Graduate School, October 2025

Supervisor: Doç. Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU

Article 18/B has been added after Article 18/A of Law No. 6325, titled “Mediation as a condition of litigation in some disputes”. With this regulation, the scope of disputes subject to mediation as a condition of litigation has been expanded and disputes arising from the Condominium Law have become subject to mediation as a condition of litigation. In our study, due to the fact that it is a new regulation and there are uncertain issues in practice and doctrine, the mediation process in disputes arising from the Condominium Law, the issues that are important in mediation activities, the parties to possible disputes and the suitability of disputes arising from the Condominium Law for mediation will be examined and the situations that may create uncertainty in practice and doctrine will be tried to be clarified. For this reason, in the first part of the study, alternative dispute resolution methods and mediation are discussed, in the second part, disputes that may arise from the condominium law and the rights and obligations of the parties who may be parties to the dispute are evaluated and in the third part, the scope of the mediation activity, the persons who can resort to litigation, the mediation process as a condition of litigation and examined the issues of obtaining an agreement document and an enforceability note.

Keywords: Mediation as a condition of litigation, Law No. 634 on Condominium Ownership, Law No. 6325 on Mediation in Legal Disputes, Agreement Document, Enforceability Commentary.

ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ

Bu tezin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmanın Anadolu Üniversitesi tarafından kullanılan “Bilimsel İntihal Tespit Programı”yla tarandığını ve hiçbir şekilde “intihal içermediğini” beyan ederim. Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.

Emel ÇEVİK

TEŞEKKÜR

Tez hazırlama süreci içerisinde bilgi, görüş ve deneyimlerini her zaman paylaşan ve destek olan sevgili hocam Doç. Dr. Nilüfer Boran GÜNEYSU'ya, jüride yer alan sayın hocalarım Prof. Dr. Tolga AKKAYA ve Dr. Öğr. Üyesi BUSE DİŞEL' e teşekkürlerimi sunarım.

Desteklerini her daim hissettiğim arkadaşlarıma, meslektaşlarıma ayrıca teşekkür ederim. Üzerimde çok büyük emekleri olan ve her zaman yanımda olan aileme, babam Sadık ÇEVİK, annem Gaye ÇEVİK ve kardeşim Açelya ÇEVİK'e sevgilerimi ve teşekkürlerimi sunuyorum.

ÜRETKEN YAPAY ZEKÂ KULLANIM BEYANI

Bu tez çalışmasının hazırlanması, yürütülmesi, verilerin analizi vb. aşamalarının herhangi birinde üretken yapay zekâ programlarından (örneğin ChatGPT, Gemini, DALL-E vb.) üretken yapay zekâ programlarından yararlanmadığımı, destek almadığımı beyan ederim. Üretken yapay zekâ programlarından aldığım bilgilerin doğruluğunu kontrol ettiğimi bildiririm. Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.

Emel ÇEVİK

İÇİNDEKİLER

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI.....	ii
ÖZET	iii
ABSTRACT.....	iv
ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ.....	v
TEŞEKKÜR	vi
ÜRETKEN YAPAY ZEKÂ KULLANIM BEYANI	vii
İÇİNDEKİLER	viii
KISALTMALAR DİZİNİ	xiii
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	3
1 ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI VE ARABULUCULUK....	3
1.1 Anlaşmazlık ve Uyuşmazlık Kavramı ve Çözüm Yolları.....	3
1.1.1 Müzakere	6
1.1.2 Tarafsız ön değerlendirme	7
1.1.3 Vakıaların saptanması.....	7
1.1.4 Uzlaştırma.....	8
1.1.5 Kısa duruşma-Kısa jüri yargılaması.....	9
1.1.6 Tahkim.....	9
1.1.7 Arbuluculuk	10
1.2 Arbuluculuk Kavramı ve Amacı	11
1.2.1 Arbuluculuğun temel ilkeleri.....	14
1.2.1.1 İrادی olma	14
1.2.1.2 Eşitlik ilkesi	16
1.2.1.3 Gizlilik ilkesi.....	17
1.2.2 Arbuluculuk türleri	19

1.2.2.1	Genel olarak	19
1.2.2.2	Niteliğine göre	19
1.2.2.3	Faaliyete göre	20
1.2.2.4	Uyuşmazlığın türüne göre.....	22
1.3	Türk Hukuk Sisteminde İhtiyari Arabuluculuk.....	24
1.4	Türk Hukuk Sisteminde Dava Şartı Arabuluculuk.....	25
1.5	Arabuluculuk ve Hak Arama Hürriyeti	26
1.6	Dava Şartı Arabuluculuğun Düzenlendiği Uyuşmazlıklar	36
1.6.1	İş uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk	36
1.6.2	Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk	38
1.6.3	Tüketici uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk	38
1.6.4	Tarımsal üretim sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk	39
1.6.5	6325 Sayılı kanunun 18/b maddesinde düzenlenen uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk	39
1.6.5.1	Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk.....	40
1.6.5.2	Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk	41
1.6.5.3	Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk.....	42
1.6.5.4	634 Sayılı kat mülkiyeti kanundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk.....	43
İKİNCİ BÖLÜM.....		44
2KAT MÜLKİYETİ VE KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR.....		44
2.1	Kat Mülkiyeti Kavramı, Gelişimi Ve Hukuki Niteliği.....	44

2.1.1	Mülkiyet ve kat mülkiyeti kavramları	44
2.1.2	Kat mülkiyetinin hukuki niteliği	48
2.2	Kat İrtifakı.....	49
2.3	Kat Mülkiyeti Hukuku ile İlgili Kavramlar	53
2.3.1	Anagayrimenkul.....	53
2.3.2	Ana yapı.....	53
2.3.3	Bağımsız bölüm	54
2.3.4	Eklenti	54
2.3.5	Arsa payı.....	56
2.3.6	Yönetim planı	56
2.3.7	Ortak yerler ve kullanım hakkı.....	57
2.3.8	Toplu yapı.....	58
2.4	Tarafların Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Hakları ve Borçları	59
2.4.1	Kat maliklerinin hakları	60
2.4.1.1	<i>Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hakları.....</i>	<i>61</i>
2.4.2	Kat maliklerinin borçları	62
2.4.2.1	<i>Genel kural (18. madde).....</i>	<i>63</i>
2.4.2.2	<i>Ana taşınmazın bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk (19. madde) 66</i>	
2.4.2.3	<i>Anagayrimenkulun genel giderlerine katılma (20. madde).....</i>	<i>68</i>
2.4.2.4	<i>Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti (25. madde)</i>	<i>69</i>
2.4.3	Kat irtifakı sahiplerinin hakları ve borçları.....	69
2.4.4	Kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananların hakları, borçları ve yükümlülükleri.....	72
2.5	Hâkimin Müdahalesinin İstenmesi ve Öncelikle Kat Malikleri Kuruluna Başvuru	73

2.6	Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	79
2.6.1	Kat malikleri kurulu kararlarının iptali ile ilgili uyuşmazlıklar	80
2.6.2	Ortak giderlerin paylaşılması ile ilgili uyuşmazlıklar	82
2.6.3	Kat maliklerinin rahatsız edilmemesi ile ilgili uyuşmazlıklar	84
2.6.4	Ortak yere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar.....	86
2.6.5	Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği.....	87
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....		96
3	KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ	96
3.1	Genel Olarak	96
3.2	Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuğun Kapsamı	97
3.2.1	Genel olarak	97
3.2.2	Uyuşmazlıkların kapsamının değerlendirilmesi	97
3.3	Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Görüşmelerinde Taraflar	105
3.3.1	Genel olarak	106
3.3.2	Taraf ehliyeti	109
3.3.3	Dava ehliyeti	111
3.3.4	Dava takip yetkisi.....	115
3.3.5	Taraf sıfatı	120
3.3.6	Temsil.....	120
3.3.7	Arabuluculuk faaliyeti yönünden değerlendirme.....	124
3.3.8	Yöneticinin dava takip yetkisi	125
3.3.8.1	Yöneticinin arabuluculuk görüşmelerinde yetkisi.....	130

3.3.9	Taraf değişikliği	133
3.3.9.1	<i>Kanuni taraf değişikliği</i>	133
3.3.9.2	<i>İradi taraf değişikliği</i>	137
3.3.9.3	<i>Arabuluculuk faaliyetinde taraf değişikliği</i>	143
3.3.10	Cebri İcra Prosedürü İcerisindeki Davaların Değerlendirilmesi.....	144
3.4	Arabuluculuk Sürecine Başvuru	145
3.4.1	Arabuluculukta yetki.....	146
3.4.2	Arabuluculukta görev.....	147
3.5	Arabuluculuk Sürecinin Yürütölmesi	148
3.5.1	Arabuluculuk faaliyetinin süresi	152
3.6	Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi	152
3.6.1	Tarafların anlaşamaması	156
3.6.2	Tarafların anlaşmaya varması ve sonuçları.....	156
3.6.2.1	<i>İcra edilebilirlik şerhi</i>	160
3.7	Arabuluculuk Ücret ve Giderlerinin Ödenmesi.....	164
4	SONUÇ	169
	KAYNAKÇA.....	173
	ÖZ GEÇMİş	1

KISALTMALAR DİZİNİ

a.g.k	: Adı Geçen Kaynak
akdHFD	: Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Ay.	: Anayasa
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz.	: Bakınız
E.	: Esas
GK.	: Genel Kurul
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
HUAKY	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği
İİK	: İcra İflas Kanunu
İş M. K.	: İş Mahkemeleri Kanunu
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
Tar. K.	: Tarım Kanunu
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKHK	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: Türk Medeni Kanunu

TTK : Türk Ticaret Kanunu

UNCITRAL : Birleşmiş Milletler Uluslararası Ticaret Hukuku Komisyonu

vd. : Ve Devamı

vs. : Ve Sair

YHGK : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

Yuk. : Yukarıda



GİRİŞ

Hukukumuzda arabuluculuğa dair kanuni düzenleme 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile gerçekleştirilmiştir. Bu düzenleme ile hangi tür uyuşmazlıkların arabuluculukla çözülebileceği ve arabuluculuk süreci, arabuluculuğun ilkeleri düzenlenmiş arabulucunun hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir. 6/12/2012 tarihinde 7155 Sayılı Kanun ile dava şartı arabuluculuk müessesesi Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa eklenmiş ve 18/A maddesi ile dava şartı arabuluculuk süreci düzenleme alanı bulmuştur.

Dava şartı olarak arabuluculuğun getirildiği ilk alan iş hukuku uyuşmazlıkları olmuştur. Daha sonraki süreçte ise, Ticaret Kanunu'nda değişiklikler yapılarak ticari uyuşmazlıklar için de dava şartı olarak arabuluculuk düzenlenmiştir. 2020 yılında ise tüketici uyuşmazlıkları için dava şartı arabuluculuk getirilmiştir. Son olarak, 2023 yılında 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda yapılan değişikliklerle dört ayrı uyuşmazlık dava şartı arabuluculuğa tabii olarak düzenlenmiştir. Bu uyuşmazlıklar, kira ilişkisi, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ve ortaklığın giderilmesi Kat Mülkiyeti Kanunu ve komşuluk hakkı kaynaklı uyuşmazlıklardır. Yine, 2023 yılında, 7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile tarımsal üretim sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar da dava şartı arabuluculuğa tabii olarak düzenlenmiştir.

6325 sayılı kanunun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere “*Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk*” başlığıyla 18/B maddesi eklenmiştir. Bu düzenlemeyle birlikte, dava şartı arabuluculuğa tabii uyuşmazlıkların kapsamı genişletilmiş ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur. Bu düzenleme ile Kat Mülkiyeti Kanununda kaynaklanan uyuşmazlıklar herhangi bir sınırlandırma veya sınıflandırmaya tabi olmaksızın dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmış, anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için icra edilebilirlik serhinin alınması zorunlu tutulmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuğa tabii olarak düzenlenmesi sebebiyle, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların kapsamının, kapsama dâhil olan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliğinin, arabuluculuk sürecine dâhil edilecek tarafların, anlaşma belgesinin düzenlenmesi ve

anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olabilmesi için alınması zorunlu olan icra edilebilirlik şerhinin verilebilmesi için gerekli şartların, icra edilebilirlik şerhinin alınmasının zorunlu olduğu bu uyuşmazlıklarda yargılama giderleri hususunun değerlendirilmesi ve açıklığa kavuşturulması gerekmiştir. Bu hususları açıklığa kavuşturabilmek amacıyla birinci bölümde alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, niteliği, ülkemizde ve dünyada gelişimi; arabuluculuk kavramı, temel ilkeleri, türleri ve amacı ülkemizde arabuluculuğun gelişimi hususları açıklanmış, ihtiyari ve dava şartı arabuluculuk düzenlemeleri değerlendirilmiştir.

İkinci bölümde, kat mülkiyeti hukuku ile ilgili bilgi verilmiş, ülkemizde kat mülkiyetinin gelişimi, hukuki niteliği, kat mülkiyetine ilişkin temel kavramlar hakkında bilgi verilmiş devamında kat mülkiyeti kanununun düzenlemiş olduğu haklar ve borçlar değerlendirilerek kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanabilecek uyuşmazlıklar sınıflandırılarak açıklanmış, uyuşmazlıkların çözümü için öncelikli olarak kat malikleri kuruluna başvurunun gerekip gerekmediği hususu değerlendirilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların sınıflandırılmasından sonra ise bu uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği değerlendirilmiştir.

Üçüncü bölümde, Kat Mülkiyeti Kanununun kapsamı değerlendirilmiş ve arabuluculuk görüşmelerinde taraflar hususu ele alınmıştır. Bu kapsamda taraf ehliyeti, dava ehliyeti, dava takip yetkisi, temsil ve taraf sıfatı, taraf değişikliği hususlarına değinilerek arabuluculuk görüşmelerine katılabilecek kişiler, taraf değişikliği olması durumunda gerçekleştirilmesi gereken işlemler belirlenmeye çalışılmıştır. Ardından arabuluculuk sürecine başvuru, sürecin yürütülmesi, sona ermesi hususlarına değinilmiş, arabuluculuk anlaşma belgesinin düzenlenmesi ve icra edilebilirlik şerhinin alınması zorunluluğu ve icra edilebilirlik şerhinin alınmasında yargılama giderlerinin belirlenmesi hususları değerlendirilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1 ALTERNATİF UYUŞMAZLIK ÇÖZÜM YOLLARI VE ARABULUCULUK

1.1 Anlaşmazlık ve Uyuşmazlık Kavramı ve Çözüm Yolları

Toplumsal yaşamın doğal bir sonucu olarak kişiler, zaman zaman birbirleriyle fikir ayrılıkları içerisine girmektedir. Bu fikir ayrılıklarının temelinde insan olmanın ve kendini, kendi menfaatlerini korumaya çalışmanın olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Kişiler arasında meydana gelen fikir ayrılıkları, kimi zaman hukuk dışı konularla ilgili olabilirken kimi zaman da hukuki bir zeminde kendine yer bulabilmektedir. Menfaatler dengesinin bozulması, taraflar arasında anlaşmazlık durumunun ortaya çıkmasına sebep olmakta ve bu anlaşmazlık taraflar arasında kalmaksızın hukuk âlemine yansıtıldığında uyuşmazlıktan söz edilmektedir.⁷ Nitekim anlaşmazlık, hukuk düzenince korunan mevcut bir menfaatin ihlal edilmesi veya menfaatler dengesinin bir taraf lehine veya aleyhine bozulması anlamına gelmektedir⁸. Uyuşmazlık kavramı, TDK’ de “uyuşmama durumu ve bağdaşmazlık” olarak tanımlanmıştır.⁹ Bununla birlikte, iki veyahut daha çok tarafın düşünce ve amaçları arasındaki ihtilaf şeklinde tanımı da bulunmaktadır.¹⁰ Hukuki bir terim olarak, taraflardan birinin bir olgu, davranış ya da hukuki bir kurala ilişkin olarak diğer tarafa yönelmiş talep veya iddiasının, karşı tarafça inkâr, itiraz veya karşı iddia ile karşılandığı anlaşmazlıklar, uyuşmazlık olarak isimlendirilmektedir.¹¹ Hukuki bir terim olarak uyuşmazlığın varlığından söz edebilmek için ilk olarak taraflar arasında var olan anlaşmazlıktan ve bu anlaşmazlığın dışa yansıtılmasından söz edilebilmesi gerekmektedir.¹² Taraflar arasından çıkarak dışa yansıtılmış olan ve çözümü gereken, hukuki boyutları olan anlaşmazlıklar, uyuşmazlık olarak nitelendirilmektedir.¹³ Anlaşmazlığın dışa yansıtılması, hukuki imkânlar kullanılarak yapılabileceği gibi, örneğin, dava veya icra takibi yoluna başvurulması, anlaşmazlığın diğer tarafının var olan

⁷ M. S. Özbek (2013). *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*. (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınevi, s. 101.

⁸ M. Göksu (2023). *Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim (Thd)*. (5. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 15.; T.P. Geçmez. (2020). *Bireysel İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.17.

⁹ (TDK Sözlüğü), (<https://sozluk.gov.tr/>), (E.T. 27.11.2024)

¹⁰ Özbek, 2013, **a.g.k.**, s. 99.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 17.

¹¹ M. Karaarslan (2019). İdarenin Taraf Olduğu Uyuşmazlıkların Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri ile Giderilmesi. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 31 (140), s. 75.; Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 15.

¹² M. Kurtaran Karataş (2023). Tüketici Hukukundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (1), s. 236.

¹³ Ö. Ekmekçi vd., (2019). Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk. (2. Baskı), İstanbul: On İki Levha Yayınları, s. 2.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 17.; Özbek, 2013, **a.g.k.**, s. 101,105.

durumdan hukuki imkânlar dışındaki vasıtalarla haberdar edilmesi ile de yapılabilecektir.¹⁴

Hukuk âleminde kendini göstermiş bir anlaşmazlığın görevli ve yetkili merci tarafından çözülmesi gerekmektedir. Taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümü ise, farklı yollarla gerçekleştirilmektedir. Bir uyuşmazlığın çözümü için kullanılan yöntemler farklılık arz etmekle birlikte genel olarak şu şekildedir: Tarafların kendi aralarında çözüm yolu bulduğu sulh veya anlaşma, tarafların üçüncü bir kişi vasıtasıyla bir araya gelerek yargı yolu dışında uyuşmazlık hakkında bir çözüm yolu bulduğu -örneğin arabuluculuk veya uzlaştırma gibi- faaliyetler, uyuşmazlığın çözümünün çoğunlukla taraflarca belirlenen çerçeveler içerisinde çözümlenmek üzere üçüncü bir kişi olan hakeme bırakıldığı tahkim yolu veya geleneksel yol olarak kabul edilen devlet yargısıdır.¹⁵ Devlet yargısı ve tahkimde, uyuşmazlık konusu yargılama faaliyeti ile kalıcı olarak çözümlenmekte iken sulh, anlaşma, arabuluculuk, uzlaştırma gibi diğer yöntemlerde ise taraflar kendi istekleri doğrultusunda uyuşmazlığı sona erdirmektedir.¹⁶

Bu yöntemlerin en bilineni, ilk ve asıl yol olarak kullanılan geleneksel olarak nitelendirilen; tarafların, uyuşmazlığın çözüme ulaştırılmasında yargılama şeklini ve görevli makamı kendilerinin seçemediği devlet yargısına başvurulmasıdır.¹⁷ Uyuşmazlıkların çözümünde devlet yargılamasının dışında, farklı yöntemler de bulunmaktadır. Bu yöntemler alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri olarak isimlendirilmekte olup geliştirilmesindeki etken, dünya çapında “adalete erişim reformu” olarak adlandırılan hareketlerin gerçekleştirilmesidir.¹⁸ Devlet yargılamasının uzun sürmesi, yargılamanın masraflı olması, çelişkili kararlar verilmesi ve bu sebeple kişilerin adalete erişim imkânının kısıtlandığı düşüncesi, devlet yargılamasına alternatif

¹⁴ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 15.

¹⁵ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 16.; S.Y. Lokmanoğlu (2024). Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Dava Şartı. *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 10 (19), s. 56.; H. Pekcanitez, O. Atalay, M. Özkes (2019). *Medeni Usûl Hukuku Ders Kitabı*. (7. Bası), İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, s. 613.; E. K. Kekeç (2014). *Arabuluculuk Yoluyla Uyuşmazlık Çözümünde Temel Aşamalar ve Taktikler*. (2. Baskı). Adalet Yayınevi, s.13.; Özbek, 2013, **a.g.k.**, s. 115.

¹⁶ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 17.

¹⁷ İ. Özbay (2006). Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri. *EÜHFD*. 10 (3-4), s.459.; Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 15.

¹⁸ Özbay, 2006, **a.g.k.**, s. 461.; F. Yaşar (2019). Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi İçerisinde Arabuluculuk ve Ombudsmanlık Kurumu Arasındaki Mukayese. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 9 (2), s. 354.

çözümlerin üretilmesi ve kullanılması gerektiği düşüncesini oluşturmuş bu durum alternatif yöntemlerin ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir.¹⁹

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, Anglo-Sakson hukuku kaynaklı olup temelinde tarafların bağımsız ve tarafsız bir üçüncü kişinin yardımıyla bir araya gelerek ortak ve menfaat temelli bir çözüm yolu bulması ve anlaşmaya varması yer almaktadır.²⁰ Taraflar, gönüllülük esası çerçevesinde bir araya gelerek kendi çözüm yollarını üretebildikleri gibi tarafsız olan üçüncü kişinin somut uyuşmazlık bağlamında sunacağı çözüm önerilerini de dikkate alabilmekte ve anlaşmaya varabilmektedir.²¹ Böylelikle tarafların, devlet yargısına başvurmalarına gerek kalmaksızın ve uyuşmazlıkları adli bir sorun haline gelmeksizin çözebilmeleri mümkün olmaktadır.²² Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, tarafların kendi istek ve iradeleri ile üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri uyuşmazlıklar için başvurabildikleri imkândır.²³ Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları tarafların gönüllü olarak uyuşmazlık çözümüne doğrudan katıldıkları, devlet yargısına seçimlik bir yol olarak etkin hale getirilen ve tarafların daha etkin ve söz sahibi oldukları bir süreçtir. Bu süreç genel olarak uyuşmazlığın çözümünde usul kurallarına bağlı olmaksızın sınırlı yetki sahibi üçüncü bir kişi tarafından sürecin yönetildiği, uyuşmazlığı geleceğe yönelik olarak dostane bir şekilde yürütüldüğü, tarafların menfaat ve isteklerinin gözetilerek çözümlemeye çalıştıkları uyuşmazlık çözüm yöntemidir.²⁴

Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları, devlet yargısının yerine getirilen veya devlet yargısı ile rekabet içerisinde olan uyuşmazlık çözüm yöntemleri olmayıp, uyuşmazlıkların çözümü noktasında devlet yargısına alternatif ve tamamlayıcı niteliği haiz çözüm yollarıdır.²⁵ Nitekim Anayasa Mahkemesi, yargıya ilişkin Anayasal esasların etkililiğinin

¹⁹ Özbay, 2006, **a.g.k.**, s. 459.

²⁰ S. Tanrıver (2006). Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Ve Özellikle Arabuluculuk. *TBB Dergisi*. 19 (64), s. 151.; S. Sarisözen (2007). Uzlaştırma. *Terazi Hukuk Dergisi*. 2 (16), s. 147.

²¹ M. Taşpolat Tuğsavul (2012). *Türk Hukukunda Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınevi, s. 21.; Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.151.

²² Sarisözen,2007, **a.g.k.**, s. 147.

²³ Özbek, 2013, **a.g.k.**, s. 1020.

²⁴ Taşpolat Tuğsavul, 2012, **a.g.k.**, s. 25.; Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.160.; M. Çiçek (2019). *İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuk*. (1.Baskı), Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.24.; Karaarslan, 2019, **a.g.k.**, s.75.; Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 22.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 615.; M. Özbek (2002). Dünya Çapındaki Adalet Ulaşma Hareketiyle Ortaya Çıkan Gelişmeler ve Alternatif Uyuşmazlık Çözümü. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 51 (2), s. 138.; İ. Özbay (2004). Avukatlık Hukukunda Uzlaştırma ve Uzlaştırma Tutanağının İlâm Niteliği. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 8 (3-4), s. 387.

²⁵ Lokmanoğlu, 2024, **a.g.k.**, s.56.; K. Karacabey (2016). Zorunlu Arabuluculuğun Hukukun Temel İlkelerine Aykırılığı ve Uygulanabilirliğine Dair Sorunlar. *Ankara Barosu Dergisi*. 2016 (1), s. 462.

sağlanması gerektirdiği hallerde alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin kullanılmasının hak arama özgürlüğüne aykırı olmayacağı kanaatindedir.²⁶ Bu yöntemler, farklı hukuk sistemlerinde farklı şekillerde uygulanabilmekte ve farklı şekillerde isimlendirilebilmekte olup sınırlı değildir.²⁷ Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları genel olarak; müzakere, vakıaların saptanması, tarafsız ön değerlendirme, uzlaştırma, kısa duruşma-kısa jüri yargılaması, tahkim ve arabuluculuk olarak sınıflandırılmaktadır. Türkiye’de yaygın olarak, uzlaştırma, tahkim, arabuluculuk yöntemleri kullanılmaktadır.

28

1.1.1 Müzakere

Müzakere, tarafların bir araya gelerek uyuşmazlığın çözümüne ve bir sonuca yönelik yaptığı görüşmeleri ifade etmektedir. Müzakere görüşmeleri, taraflarla birlikte tarafsız bir üçüncü kişinin varlığında veya üçüncü bir kişi olmaksızın yalnızca tarafların katılımıyla gerçekleşebilir.²⁹ Taraflar bu görüşmenin içeriğini, çözüme yönelik fikirleri ve görüşmenin ne şekilde yapılacağını diledikleri gibi belirleyebilmektedir. Bu yönüyle müzakere, şekilcilikten uzak bir alternatif uyuşmazlık çözüm yoludur.³⁰

Müzakere, Türk hukukunda arabuluculuk ve uzlaştırmada olduğu gibi ayrı bir şekilde ve sonuçlarıyla birlikte düzenlenmiş değildir. Ancak, belirli bir sonuca ulaşmak amacıyla kullanılan araç şeklinde 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda sulh ile ilgili düzenlemelerde ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 5. maddesinde³¹ düzenlendiğini ifade eden yazarlar bulunmaktadır. Bu görüşe göre, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının temelinde de sulh müzakereleri bulunmakta olup, taraflar iradi şekilde bir araya gelerek uyuşmazlığın çözümü için müşterek bir noktada buluşmaya çalışmakta anlaşmaya

²⁶ “Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının başarılı olabilmesinin ön koşulu da bu yolların yargı yoluyla yarışmaması ve yargının yerine ikame edilmemeye çalışılmasıdır. Bu yolların asıl hedefi, basit ve kamu düzenini ilgilendirmeyen uyuşmazlıkların adli bir soruna dönüşmeden çözümünü sağlamaktır.” “Anayasa’nın 141. maddesine göre davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması yargının görevidir. Bu görevin ağır iş yükü altında yerine getirilmesi zorlaştıkça, yargının iş yükünün azaltılması, adalete erişimin kolaylaştırılması ve usul ekonomisi gibi çeşitli nedenlerle yargıya ilişkin anayasal kuralların etkililiğinin sağlanması bakımından gerekli görülmesi durumunda uyuşmazlıkların çözümü için alternatif yöntemlerin yaşama geçirilmesi, yasama organının takdir yetkisi içindedir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvuru zorunluluğu, bu yollar sırf kişilerin hak aramalarını imkânsız hâle getirmek amacıyla oluşturulmuş etkisiz ve sonuçsuz yöntemler olmadığı sürece hak arama özgürlüğüne aykırı kabul edilemez.” Anayasa Mahkemesi GK., 10.7.2013, E. 2012/94, K. 2013/89 T., ET:27.12.2024.(Lexpera).

²⁷ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 22.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 31.

²⁸ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 22.

²⁹ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 34.

³⁰ Özbek, 2002, **a.g.k.**, s.

³¹ Resmî Gazete, 07/04/1924, Sayı: 68.

varabilmek için karşılıklı olarak fedakârlıklarda bulunmaktadır. Bu yönüyle Türk Hukukunda düzenlenen sulh müzakereleri alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının özelliklerini taşımaktadır.³²

1.1.2 Tarafsız ön değerlendirme

Tarafların, sürecin başlangıcında, uyuşmazlığın seyrinin nasıl ilerleyebileceğine ve çözümünün nasıl olabileceğine ilişkin tarafsız, bağımsız ve deneyimli bir üçüncü kişinin yardımını almasına tarafsız ön değerlendirme ismi verilmektedir.³³ Tarafsız ön değerlendirmede taraflar, uyuşmazlığın kaynağını, somut durumdaki avantajlarını ve dezavantajlarını, uyuşmazlığın nasıl ve ne şekilde çözümlenebileceğini üçüncü kişinin uyuşmazlık hakkında yapacağı bilgilendirme ile tespit etmektedir.³⁴ Üçüncü kişi, tarafların uyuşmazlığın çıkış noktası, izlenmesi gereken yol ve yöntem ile uyuşmazlıktaki zayıf ve güçlü yanlarını görmelerini sağlamaktadır.³⁵ Tarafsız ön değerlendirmenin gerçekleştirilmesinde zorunlu herhangi bir prosedür bulunmamakla birlikte, üçüncü kişi taraflarla yapacağı görüşme sonucunda değerlendirme raporu hazırlar ve bu raporda uyuşmazlık hakkındaki değerlendirmeleri ile kullanılabilecek uyuşmazlık çözüm yollarını belirtir.³⁶ Böylelikle taraflar, uyuşmazlık hakkında objektif ve uzman bir kişinin görüşünü alarak uyuşmazlığın çıkış noktasını, somut hukuki durumu ve uyuşmazlığı hangi şekilde çözebileceklerini görme imkânını elde ederler.³⁷

1.1.3 Vakıaların saptanması

Vakıaların saptanması, tarafların anlaşmaya vararak kendi belirledikleri uzman ve deneyimli tarafsız bir üçüncü kişinin hazırladığı rapor ile uyuşmazlığın ne olduğunun ve kaynağını oluşturan maddi olguların açıklığa kavuşturulmasını amaçlayan, taraflarca kabul edildiği takdirde bağlayıcı olan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yoludur.³⁸ Vakıaların saptanmasının, tarafsız ön değerlendirmeden farkı, sürecin başlangıcında gerçekleştirilmemesi ve hazırlanan raporun uyuşmazlığı daha geniş bir kapsamda ele almasıdır. Ayrıca bu yöntemde üçüncü kişi, belgeleri, uyuşmazlığın niteliğini detaylıca

³² M. Göksu (2022). *Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Tahkim*. (4. Baskı), Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 24.

³³ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s. 161, 165.; G. Ildır (2003). *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü* (Medeni Yargıya Alternatif Çözümler, Seçkin Yayıncılık. (1. Baskı), s. 83.

³⁴ Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 85.

³⁵ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 35.

³⁶ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s. 161.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 78.

³⁷ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s. 161.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 78.

³⁸ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s. 161.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 78.

incelemekte, taraflarla ve tanıklarla görüşerek uyuşmazlığın çözümü noktasında en uygun seçeneğin ne olduğunu taraflara bildirmektedir.³⁹ Böylelikle taraflar, anlaşmazlık içerisine girdiklerinde vakıa saptayıcı üçüncü kişiye başvurarak uyuşmazlığın devlet yargısına taşınması durumunda gerçekleşebilecek olumlu veya olumsuz durumları, davanın kazanılması veya kaybedilmesi halindeki hukuki durumu vakıa saptayıcısı tarafından hazırlanan rapor sayesinde öğrenmekte ve uyuşmazlığın çözümü hakkında kendi iradeleriyle karara varabilmektedir.⁴⁰ Vakıa saptayıcısı hazırlamış olduğu raporda çözüm önerisinde bulunabileceği gibi herhangi bir çözüm önerisinde bulunmayabilir. Vakıa saptayıcısının çözüm önerisinde bulunduğu hallerde de taraflar bu çözüm yolunu uygulamakta tamamen serbesttirler.⁴¹ Taraflar, vakıaların saptanmasında, üçüncü kişinin süreci gerçekleştirirken hangi yöntemi kullanabileceğini belirleyebileceği gibi vakıa saptayıcısı da tarafların anlaştığı bir yöntem olmaması halinde yöntemi belirleyebilmektedir.⁴²

1.1.4 Uzlaştırma

Uzlaştırma, bağımsız ve tarafsız bir üçüncü kişinin, somut uyuşmazlığın şartlarını ve özelliklerini dikkate alarak taraflara uygun çözüm yolu önerileri sunması ve tarafların bu çözüm önerilerini müzakere ederek somut önerilerden biri üzerinde anlaşmaya varmasını amaçlayan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.⁴³ Uzlaştırmacı, faaliyetini gerçekleştirirken taraflarla görüşmeler gerçekleştirir ve bu görüşmeler sonucunda hakkaniyete, uyuşmazlığın özelliklerine uygun olan bir sulh sözleşmesi hazırlar ve bu sözleşmeyi taraflara sunar.⁴⁴ Uzlaştırmacının sunduğu bu teklif üzerinde anlaşmak ya da anlaşmamak tamamen tarafların tasarrufundadır. Bununla birlikte, uzlaştırma faaliyetini, bağımsız ve tarafsız bir konumda bulunan uzlaştırmacının, taraflara somut çözüm yolu önerilerinde bulunmaksızın kendi çözümlerini gerçekleştirmek için onları teşvik ettiği bir faaliyet olarak değerlendiren yazarlar da bulunmaktadır.⁴⁵

³⁹ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s. 161; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 37.

⁴⁰ A.C. Ruhi, T. Şahin, Y. Çelik. (2018). *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Rehberi*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 16.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 79.

⁴¹ Ildır, 2003, **a.g.k.**, s.80,81.; İ. Aydın (2022). *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık, s.20.

⁴² Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.161, 163.

⁴³ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 39; S. Tanrıver (2023). Alternatif Bir Uyuşmazlık Çözüm Yolu Olan Uzlaştırma Üzerine Bazı Tespit ve Değerlendirmeler. *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 8 (2), s. 454.

⁴⁴ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 40.

⁴⁵ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 40.

1.1.5 Kısa duruşma-Kısa jüri yargılaması

Kısa duruşma, taraf temsilcileri ile bağımsız ve objektif bir üçüncü kişinin bir araya gelerek kurul oluşturduğu ve bu kurulda taraflarca getirilen iddialar ve deliller ile uyuşmazlığı gizlilik içerisinde çözümlemek ve çözüm önerisi bulmak amacıyla ele aldığı bağlayıcı nitelikte olmayan bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.⁴⁶ Kurul içerisinde bulunan taraf temsilcilerine, temsilci çözüm elemanı ismi verilmekte olup, bu temsilciler uyuşmazlığın çözümü noktasında temsilcisi olduğu tarafın menfaatlerini dile getirmekte ve gözetmektedir.⁴⁷

Kısa duruşma yönteminde asıl gaye uyuşmazlığın taraflar ve taraf temsilcileriyle birlikte gizlilik içerisinde ve ivedi bir şekilde çözümlenmesinin sağlanmasıdır.⁴⁸ Bu yöntem daha çok ticari ilişkilerin devamını ve menfaat odaklı çözüm üretilmesini sağlamak açısından kullanışlıdır zira taraflar, uyulması gereken temel kurallar dışında tamamen somut uyuşmazlığa özgü bir çözüm yolu geliştirerek anlaşmaya varabilir.⁴⁹ Bununla birlikte taraflar, bağımsız üçüncü kişinin arabulucu gibi taraf temsilcilerinin anlaşmasını sağlamasına yönelik bir faaliyet gerçekleştirmesini isteyebilirler ya da üçüncü kişinin bir çözüm sunmasını ve bu çözüm ile anlaşmaya varmayı, çözümün bağlayıcı olacağını kabul edebilirler⁵⁰

1.1.6 Tahkim

Tahkim, tarafların aralarında gerçekleşen veya gerçekleşebilecek olan uyuşmazlığı, anlaşarak devlet yargılamasına gitmek yerine alanında uzman ve tarafsız üçüncü bir kişi veya kişilere bıraktığı ve bu üçüncü kişilerin uyuşmazlığı inceleyerek karara varması sonucu nihai ve bağlayıcı olarak çözüme kavuşturdukları bir yöntemdir.⁵¹

Tahkimde, uyuşmazlığın çözümünde yer alan tarafsız üçüncü kişi hakem, bu kişilerden oluşan kurula ise hakem kurulu ismi verilmektedir.⁵² Taraflarca seçilmiş olan hakem veya

⁴⁶ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.164.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 108.

⁴⁷ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.164; Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 16.

⁴⁸ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 15.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 108.

⁴⁹ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 15.; Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.164.

⁵⁰ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.165.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 108.

⁵¹ R. Arslan, E. Yılmaz, S. Taşpınar Ayvaz ve E. Hanağası (2019). *Medeni Usul Hukuku*. (5. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınevi, s. 786.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 32; F. Aydemir (2017). *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*, On İki Levha Yayıncılık. (1. Baskı), s. 7; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 591.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 57.; Derya Buluttekın,. (2022). Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Tahkimin Değerlendirilmesi (HMK m. 407-444). *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27 (46), s. 255.

⁵² Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 19.

hakem kurulu, yine taraflarca uyuşmazlığın çözümüne yönelik olan getirilen bilgi ve belgeleri incelemekte ve uyuşmazlığın çözümü noktasında devlet yargılamasında olduğu gibi bir yargılama yaparak karara varmaktadır.⁵³ Verilen bu karar, tarafları bağlayıcı ve nihai nitelikte olup tahkim yoluna başvuran taraflar daha sonraki bir dönemde aynı uyuşmazlığın çözümü için devlet yargılamasına başvuramamaktadır.⁵⁴

Tahkim kural olarak ihtiyari nitelikte uyuşmazlık çözüm yolu olup⁵⁵ mecburi nitelikte olduğu durumlar da bulunmaktadır ancak konu kapsamında ilgili hususa değinilmeyecektir.⁵⁶

Tahkim sonucu verilen kararın nihai ve bağlayıcı nitelikte olması, tahkimin alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olup olmadığı noktasında öğretide tartışmalara sebep olmuştur.⁵⁷ Bazı yazarlar, tahkim faaliyeti sonucunda verilen kararın nihai nitelikte olması ve tarafların devlet yargısına başvuramamasından hareketle tahkimi alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak kabul etmemektedir.⁵⁸ Bazı yazarlar ise tahkimin, alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olduğunu ancak hakkı ihlale uğrayan kişilerin devlet yargılamasına da başvurma imkânının istisnası olduğunu ifade etmektedir.⁵⁹ Bununla birlikte tahkimin, hem devlet yargılamasına hem de alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin özelliklerini taşıdığını ancak devlet yargılamasına daha yakın olduğunu belirten yazarlar da bulunmaktadır.⁶⁰

1.1.7 Arabuluculuk

Kişiler arasında meydana gelen uyuşmazlıkların çözümünde dava yoluna başvurulmadan önce tarafların kendi iradeleriyle anlaşarak uyuşmazlığı sonlandırmalarını sağlayan alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri de arabuluculuktur.⁶¹ Diğer alternatif

⁵³ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 779.; Pekcanitez, Atalay ve Özokes, 2019, **a.g.k.**, s. 591.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 58.

⁵⁴ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 32; Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 19.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 58.

⁵⁵ M. R. Bacanlı (2017). Bir Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu Olarak İstanbul Tahkim ve Arabuluculuk Merkezi (İSTAC) Tahkim Yargılamasında Delillerin İbrazı ve Değerlendirilmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*. 4 (8), s. 78.

⁵⁶ Zorunlu tahkime ilişki daha fazla bilgi için bkz. Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 786.; Bacanlı, 2017, **a.g.k.**, s. 78.; M. Atalı (2024). *Temel Hukuk Dizisi Medeni Usul Hukuku (THD)*. (6.Baskı). Seçkin Yayıncılık, s. 386.

⁵⁷ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 19.

⁵⁸ R. Kurt (2018). İş Yargısında “Arabuluculuk”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (135), s. 412.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 33.

⁵⁹ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 33.; Kurt, 2018, **a.g.k.**, s. 412.

⁶⁰ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 33.

⁶¹ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 779.

uyuşmazlık çözüm yollarında olduğu gibi arabuluculuk yöntemi ile amaçlanan; uyuşmazlığın tarafların katılımı ve arabulucu ile birlikte barışçıl bir şekilde ve devlet yargısına başvurulmaksızın çözümlemesini sağlamaktır.⁶² Arabuluculuk yöntemi ile ilgili olarak aşağıda daha detaylı açıklamalar yapılacağından şimdilik bu açıklamalar ile yetinilecektir.

1.2 Arabuluculuk Kavramı ve Amacı

Arabuluculuk, temel olarak tarafların, aralarındaki uyuşmazlığı çözmek için dava yoluna gitmeden tarafsız bir üçüncü kişinin yardımıyla çözüm üretmesi ve uyuşmazlığı çözmeye çalışma çabası olarak nitelendirilebilir.⁶³ Arabuluculuk kavramının sistemli bir şekilde düzenlenmesi ve uygulama alanı bulabilmesi Avrupa ve Amerika’da 20. Yüzyılın ortalarında mümkün olmuştur. Amerika Birleşik Devletlerinde arabuluculuk kavramı ilk kez 1964 yılında Yurttaşlık Yasasında düzenlenmiştir.⁶⁴ Avrupa birliğinde, kişilerin adalete erişim hakkının sağlanabilmesi amacıyla, 1999 yılında yapılan Avrupa Birliği Zirvesi ile taraf devletler uyuşmazlıkların çözümünde alternatif yolları kullanmaya davet edilmiş, 2002 yılında Avrupa Konseyinin talebi ile Avrupa Komisyonu tarafından yayınlanan “yeşil kitap” ile özel hukuk uyuşmazlıkları ve ticari uyuşmazlıklar için alternatif uyuşmazlık çözüm yolları incelenmiş ve değerlendirilmiştir.⁶⁵ Yeşil kitap ile uyuşmazlıkların çözümünde adil yargılanma hakkı temel alınarak adalete erişim hakkı çerçevesinde uyuşmazlıkların hızlı ve masrafsız bir şekilde çözümlemesinin sağlanması amacıyla alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından arabuluculuk teşvik edilmiş ve üye devletlerin iç hukuklarında düzenlemeler yapması hedeflenmiştir.⁶⁶ Arabuluculuk faaliyetinin gelişimi için, 2002 yılında Rec (2002) 10 sayılı Arabuluculuğa İlişkin Tavsiye Kararları yayınlanmış; iş hukuku, ticaret hukuku ve tüketici hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olduğu ile arabuluculuğun mahkemeye erişimi geciktirmemesi gerektiği, mahkeme içi veya mahkeme dışı olabileceği belirtilmiştir.

⁶² M. A. Tutumlu, Ö. Tutumlu (2023). *Tüketici Uyuşmazlıklarında Dava şartı Arabuluculuk*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 19.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 782.

⁶³ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 52.; Pekcanıtez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 616.; E. Kıyak (2015). Arabuluculuk Sonucunda Ulaşılan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 6 (21), s. 524.

⁶⁴ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 52.

⁶⁵ H. Yıldırımöğlu (2022). Avrupa Ülkelerinde Ticari Arabuluculuk Uygulamaları. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*. 21 (44), s. 948.; G. Yazar (2023). *Milletlerarası Özel Hukukta Arabuluculuk*. Seçkin Yayıncılık. 2. Baskı, s. 39.

⁶⁶ Yıldırımöğlu, 2022, **a.g.k.**, s. 948.; G. Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 39.

⁶⁷2004 yılında Avrupa Komisyonu Arabulucular için Etik Davranış Kuralları yayınlanmış⁶⁸ ardından 2008 yılında, Hukuki ve Ticari Uyuşmazlıklarda Arabuluculuğun Belirli Yönlerine İlişkin Avrupa Parlamentosu ve Konseyi direktifi yayınlanmıştır.⁶⁹ Direktifin gerekçesinde, adalete erişimin kolaylaştırılabilmesi amacıyla alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının yaygınlaştırılması gerektiği belirtilmiştir.⁷⁰ Direktif ile birlikte arabuluculuk faaliyetine ilişkin hususlar düzenlenmiş olup, direktif, üye devletlerin iç hukuklarında yapacakları düzenlemeler için bir rehber niteliğinde olmuştur.⁷¹ Arabuluculuk, ülkemizde ise 2012 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile sistematik bir şekilde düzenlenmiştir.⁷² Türk hukukunda arabuluculuğun düzenlenmesinin sebepleri arasında, çağın gereklerine uyarak uyuşmazlıkların hızlı bir şekilde çözülmesi ve bazı uyuşmazlıkların adli bir sorun haline gelmeksizin çözülmesi sağlanarak mahkemelerin iş yükünün azaltılmasının amaçlanması bulunmaktadır.⁷³

Arabuluculuğun esasen ne anlama geldiği, diğer hukuk sistemlerinde ve hukukumuzda nasıl tanımlandığına bakmak gerekirse: UNCITRAL Uluslararası Ticari Arabuluculuk ve Arabuluculuktan Kaynaklanan Uluslararası Sulh Sözleşmeleri Model Kanununun 1. maddesinin 3. fıkrasında, *“ tarafların üçüncü bir kişi ya da kişilerden bir sözleşmeden veya başka bir hukuki ilişkiden kaynaklanan ya da bu ilişkiyle ilgili uyuşmazlıklarında dostane bir şekilde çözüme ulaşma çabalarında kendilerine yardımcı olmalarını istedikleri bir süreç ”* olarak nitelendirilmiştir.⁷⁴

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.2/1,b’ de arabuluculuk, sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemi şeklinde tanımlanmıştır

⁶⁷ Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 42.

⁶⁸ Yıldırımoglu, 2022, **a.g.k.**, s. 948.

⁶⁹ Yıldırımoglu, 2022, **a.g.k.**, s. 948.

⁷⁰ Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 44.

⁷¹ Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 45.

⁷² Göksu, 2022, **a.g.k.**, s. 31.

⁷³ Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 56.

⁷⁴ Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 52.

Öğretide, uyuşmazlık içindeki kişileri, uyuşmazlık hakkında müzakere etmek amacıyla bir araya getiren, birbirlerini anlamalarını ve kendi çözümlerini üretmelerini sağlamak amacıyla aralarındaki iletişimi kolaylaştıran, tümüyle bağımsız, tarafsız bir konumda bulunan üçüncü kişinin katkısı yahut katılımıyla yürütülen gönüllü bir usul⁷⁵ olarak tanımlanmaktadır.

Tanımlardan anlaşılacağı üzere arabuluculuk, kişilerin süreç üzerinde dava yoluna nazaran daha aktif oldukları ve dava yolunun aksine tarafların haklı veya haksız olma durumunun nitelendirilmesi yapılmaksızın geleceğe yönelik⁷⁶ olarak tarafların menfaatlerinin gözetilerek somut duruma uygun çözüm üretme faaliyetidir.⁷⁷ Bu faaliyete, katılan tarafsız ve objektif üçüncü kişi ise arabulucudur. Arabulucu, taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü noktasında kişilerin çözüm üretememesi⁷⁸ halinde onlara yol gösteren, uyuşmazlığın niteliğinin anlaşılmasını sağlayan ve tarafların çözüm üretmesine katkı sunan kişidir.⁷⁹

Alternatif bir uyuşmazlık çözüm yolu olan arabuluculukta yargı yolundaki gibi iddia ve savunmaların ileri sürülmesi, delillerin getirilmesi, ispat ve usul kurallarının işletilmesi bir diğer ifadeyle yargılamaya ve tahkikatın yürütülmesine ilişkin unsurlar kullanılmamaktadır.⁸⁰ Arabulucu, hâkim veya hakem gibi bir yargılama faaliyeti yürütmemekte, tarafların anlaşabileceği çözüm zemininin oluşmasına katkı sağlamaktadır.⁸¹

Arabuluculuk, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği, kamu düzenini ilgilendirmeyen uyuşmazlıklarda uygulanabilmektedir.⁸² Arabuluculuk faaliyetinin

⁷⁵ Tanrıver, 2006, **a.g.k.**, s.164.; Tanrıver'in aktardığına göre benzer tanımlar için bkz. Ildır, s. 88; Özbek, s. 202. H. Pekcanitez, O. Atalay, M. Özekes (2021). Medeni Usûl Hukuku Ders kitabı. (9. Bası), İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, s. 631; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 615

⁷⁶ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 29. Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 615

⁷⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 616.

⁷⁸ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği, m.17/6 : “Arabulucu, arabuluculuk sürecini yürütürken tarafların temel çıkar ve gereksinimlerini ortaya koymaları ve bu doğrultuda menfaat temelli anlaşma sağlamaları için çaba gösterir. Arabulucu bu aşamada çözüm önerisinde bulunamaz. Ancak tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucu menfaat temelli bir çözüm önerisinde bulunabilir. Bununla beraber tarafları bir çözüm önerisi ya da öneriler dizisini kabule zorlayamaz. Ancak, taraflardan birinin uyuşmazlığın çözümü bağlamında sunmuş olduğu bir önerinin arabulucu tarafından, diğer tarafa iletilmesi ve onun bu konudaki beyanının alınması bu kapsamda değerlendirilemez.”

⁷⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 591.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 782.

⁸⁰ Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 19.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 618.

⁸¹ Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 19.

⁸² Özbek, 2013, **a.g.k.**, s. 1020.

hangi uyuşmazlıklar için uygulanabileceği ve elverişli olduğu hukukumuzda Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 1/2 hükmüyle düzenlenmiştir.⁸³

Yasa koyucu, bu düzenleme ile özel hukuk ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların tamamını arabuluculuk müessesine dâhil etmemiş, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği bazı özel hukuk uyuşmazlıkları bakımından arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilebileceğini hüküm altına almıştır.⁸⁴ Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği, kamu düzenini ilgilendiren uyuşmazlıklar arabuluculuk faaliyetine dâhil edilmemiştir.⁸⁵

1.2.1 Arabuluculuğun temel ilkeleri

Arabuluculuk faaliyetinin amacına ulaşabilmesi için belirli ilkelere uyulması gerekmektedir. Bu ilkeler; iradi olma, tarafların sürecin her aşamasında eşit olması ve arabuluculuk görüşmeleri sırasında taraflarca getirilen bilgi ve belgelerin gizli kalması ilkeleridir. Bu ilkeler, Türk hukukunda da kural olarak, geçerlidir. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğinde de düzenlenerek kabul edilmiştir.

1.2.1.1 İradi olma

Arabuluculuk gönüllülük usulü ile ilerleyen bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olup arabuluculuk müessesesi genel olarak, uyuşmazlığın çözümünde tarafların arabuluculuğa başvurma iradesi ile işlerlik kazanmaktadır.⁸⁶ Taraflar, arabuluculuk sürecine başvurma, süreci devam ettirme ve sonuçlandırma noktasında herhangi bir zorunluluk içerisinde değildir.⁸⁷ Tarafların süreci başlatma, devam ettirme ve sonuçlandırma noktasında herhangi bir zorunluluğa sahip olmaması, arabuluculukta iradilik ilkesi olarak adlandırılmaktadır.⁸⁸ Arabuluculuğun tarafların ihtiyari ile iradi olarak başlayan,

⁸³ Buna göre, arabuluculuk, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözülmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir (HUKAK m. 1/2).

⁸⁴ N. T. Bahadır (2022). *Hak Arama Hürriyeti Perspektifinden Arabuluculuk*. (1.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.120.

⁸⁵ Bahadır, 2022, **a.g.k.**, s.120.

⁸⁶ S. Tanrıver (2022). *Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk*. (2. Baskı), Ankara: Yetkin Yayınları, s. 65.

⁸⁷ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 779.; C. Küçükali (2021). Türk Hukukunda Arabuluculuğun Gelişimi. *Terazi Hukuk Dergisi*, 16 (178), s. 1113.

⁸⁸ Ç. Yazıcı Tıktık (2013). *Arabuluculukta Gizliliğin Korunması*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 36.

ilerleyen ve sonuçlanan bir faaliyet olduğu hususları Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.3/1⁸⁹, arabuluculuğun tanımının yapıldığı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.2/1-b ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği m.5/1 ile açıkça düzenlenmiştir.⁹⁰ Uyuşmazlığın arabuluculuk faaliyeti ile çözümleneceği taraflarca kararlaştırılmış olsa dahi, uyuşmazlık üzerinde arabuluculuk ile anlaşmaya varılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Zira taraflar her aşamada arabuluculuk sürecini sonlandırma yetkisine sahip olup anlaşma yapılmış olması iradilik ilkesini ortadan kaldırmayacaktır.⁹¹

İradilik ilkesinin istisnai olarak uygulanmadığı uyuşmazlıklar ise kanun koyucu tarafından, dava yoluna başvurulmadan önce arabuluculuğa başvurulmuş olmasının dava şartı olarak düzenlendiği uyuşmazlıklardır.⁹² Türk hukukunda, arabuluculukta kural olarak iradilik ilkesi esas alınmakla birlikte, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/A maddesi ile genel kapsamıyla dava şartı arabuluculuk müessesesi ve ilgili kanunlarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiş; arabuluculuk sürecine uygulanacak hükümler sürecin ne şekilde ilerleyeceği düzenlenmiştir.⁹³ 18/B maddesi ile ise bazı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk müessesesi düzenlenmiştir.

Hukukumuzda zorunlu olarak arabuluculuğa başvurulması gereken uyuşmazlıklar ilk olarak, 01.01.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanununun⁹⁴ 3. maddesi ile bazı iş uyuşmazlıkları, 01.01.2019 tarihinden itibaren⁹⁵ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 5/A maddesi ile ticari uyuşmazlıklar, 28.07.2020 tarihinden itibaren⁹⁶ 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 73/A maddesi ile tüketici uyuşmazlıkları için düzenlenmiştir. Son olarak, 1.9.2023 tarihinden itibaren Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa 18/B maddesinin eklenmesi ile birlikte; kira

⁸⁹ Taraflar, arabulucuya başvurmak, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler (HUAK m. 3/1).

⁹⁰ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 65.

⁹¹ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 78.

⁹² Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 65, 143.; Mesut Köksoy (2024). Arabuluculukta Tarafların Anlaşmasına Rağmen Anlaşma Belgesi Düzenlenmemesi. *AkdHFD*. 14 (1), s. 339.

⁹³ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 65, 143.

⁹⁴ Resmî Gazete, 25/10/2017 Sayı: 30221.

⁹⁵ Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk müessesesi Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun'un 20. maddesi ile düzenlenmiştir. Resmî Gazete, 19/12/2018 Sayı: 30630.

⁹⁶ Tüketici Uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk müessesesi Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değışiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 59. maddesi ile düzenlenmiştir. Resmî Gazete, 28/07/2020 Sayı: 31199.

uyuşmazlıkları, taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar için düzenlenmiştir. Tarımsal üretim sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı arabuluculuk, ise 1.9.2023 tarihinden sonra uygulanmak üzere ⁹⁷ 7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesi ile Tarım Kanunu'nun 13. maddesinde yapılan değişiklik ile düzenlenmiştir.⁹⁸ Hukukumuzda arabuluculuğun dava şartı olarak düzenlendiği uyuşmazlıklar için dava şartı olarak arabuluculuğa başvuru kanuni olarak zorunlu olmakla birlikte bu zorunluluk yalnızca arabuluculuk sürecine başvuru ve ilk toplantıya katılma ile sınırlıdır.⁹⁹ Zira düzenlemelerden anlaşılan, zorunluluğun başvuru ve ilk toplantıya katılma hususunda olduğu tarafların anlaşmaya varma noktasında herhangi bir zorunluluk içerisinde olmadığıdır.¹⁰⁰ Görüldüğü üzere dava şartı olarak arabuluculuğa tabii uyuşmazlıklarda arabuluculuk görüşmeleri ile uyuşmazlığın çözülmesi zorunlu olmayıp, başvuru ve ilk toplantı ile ilgili düzenlemeler iradilik ilkesinin istisnasını oluşturmaktadır.

1.2.1.2 Eşitlik ilkesi

Arabuluculuk faaliyetinde, taraflar arasında sürecin her aşamasında eşitliğin söz konusu olması arabuluculuğun temel ilkelerindendir. Arabuluculuk, yargılama faaliyeti niteliğinde olmamasına rağmen Türk Hukukunda ayrıca ve özel olarak düzenlenmiş bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olması ile yargılama niteliğinde bir faaliyet olmasa da

⁹⁷ Tarımsal üretim sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı arabuluculuk, 7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesi ile Tarım Kanunu'nun 13. maddesinde yapılan değişiklik ile düzenlenmiştir. Resmî Gazete, 5/4/2023 Sayı: 32154. Tarımsal Üretim Sözleşmesinden Doğan Hukuk Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculuk Yönetmeliği ise 1/9/2023 tarihli 32296 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

⁹⁸ Resmî Gazete, 05.04.2023, Sayı: 32154

⁹⁹ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 144.

¹⁰⁰ Taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur (HUAK 18/A/11).; Anayasa Mahkemesi, tüketici uyuşmazlıkları temelinde, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 6/12/2018 tarihli ve 7155 sayılı Kanun'un 23. maddesiyle eklenen 18/A maddesinin (11) numaralı fıkrasının; Birinci cümlesinin "...bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur." bölümünün, ikinci cümlesi özelinde; düzenlemenin karşı tarafın arabuluculuk toplantısına katılmasını zorlayıcı bir etki oluşturduğunu, bu kişilerin yargılama sonunda kısmen ve hatta tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulmasının ve vekâlet ücretinin tamamından yoksun kalmasının öngörülmesinin haklılığı yargı kararı ile ortaya çıkan kişiler için yüksek maddi külfetlere katlanmasına neden olabileceğini belirtmiş, kuralın, Anayasa'nın 13., 35. Ve 36. Maddelere aykırı olduğunu ifade ederek iptaline karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi GK., 14.3.2024, E. 2023/160 K, 2024/77, E.T.04.05.2025.(Lexpera).

yargısal sonuçlar doğuran bir çözüm yoludur.¹⁰¹ Zira anlaşma belgesinde tutanak altına alınmış olan hususlarda tarafların daha sonrasında dava yoluna başvurma imkânının olmaması sebebiyle, eşitlik ilkesinin uygulanması büyük önem arz etmektedir.¹⁰² Bununla birlikte, arabuluculuk faaliyetinin etkin bir şekilde yürütülebilmesi için arabuluculuk faaliyetinin her aşamasında tarafların taleplerini açıkça ifade edebileceği, söz hakkına sahip olabileceği ve kısıtlanmayacağı bir ortamın var olması, kendi kararlarını verebilmeleri ve eşit haklara sahip olmaları gerekmektedir.¹⁰³

Türk hukukunda, arabuluculukta eşitlik ilkesi Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği ile de hüküm altına alınmış olup Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesinin arabuluculuk kurumu özelinde somutlaştırılması niteliğindedir.¹⁰⁴ Taraflar hem arabulucuya başvururken hem tüm süreç boyunca eşit haklara sahiptirler (HUAK m. 3/2).

Yargı yolunda olduğu gibi, arabuluculuk görüşmelerinin her safhasında taraflar arasındaki eşitliğin korunması, menfaat temelli olması gereken iradi nitelikteki arabuluculuk faaliyetlerinden beklenen yararın da gerçekleştirilmesini sağlamaktadır. Zira taraflar arasındaki eşitliğin korunması sayesinde taraflar kendilerini rahatça ve herhangi bir baskı altında olmaksızın ifade edebilecek ve sonuca yönelik olarak verilecek kararlarda özgür bir şekilde fikirlerini beyan ederek, menfaatlerini koruyabileceklerdir.

1.2.1.3 Gizlilik ilkesi

Arabuluculuk faaliyeti sırasında, uyuşmazlık hakkındaki bilgi ve belgeler taraflarca sunulmakta, uyuşmazlığın hukuki temeli üzerinde konuşulmakta ve ihtilaf içeren konular hakkında görüşülmektedir. Görüşmelerin yapılması ve sonuçlanması süreçlerinde kişilerin birbirini anlayabilmesi ve kendilerini ifade edebilmesi için hassas ve önemli nitelikteki bilgiler açıklanmakta ve belgeler üzerinde konuşulmaktadır. Bu durum, iradi olarak tarafların bir araya geldiği arabuluculuk görüşmelerinde tarafların kendini rahatça ifade edebilmesi ve diğerini anlayabilmesi için arabuluculuğun gizlilik içerisinde yapılması gereken bir faaliyet olmasını gerektirmektedir.¹⁰⁵

¹⁰¹ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 33.

¹⁰² Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 34.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 779.

¹⁰³ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 79.

¹⁰⁴ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 66.

¹⁰⁵ Yazıcı Tıktık, 2013, **a.g.k.**, s. 34,35.

Gizlilik ilkesi sayesinde taraflar, uyuşmazlık hakkında görüşmeler sırasında elde ettikleri veya sundukları bilgi ve belgelerin ileride kendi leh veya aleyhlerine kullanılamayacağı güveni içerisinde olacak ve bu güven ortamı içerisinde arabuluculuk faaliyetinin başarıya ulaşma ihtimali kuvvetlenecektir¹⁰⁶.

Ülkeler, arabuluculukta gizlilik ilkesine uyulmasını ve görüşmeler sırasında elde edilen bilgi ve belgelerin sır niteliğinde kabul edilerek korunmasını sağlayabilmek amacıyla kendi hukuk sistemlerinde düzenlemeler gerçekleştirmiştir.¹⁰⁷ Türk hukukunda da gizlilik ilkesinin korunabilmesi amacıyla çeşitli hükümler düzenlenmiştir. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 4. maddesi uyarınca, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya diğer bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür. Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadırlar (HUAK m. 4).

Gizliliğe ilişkin diğer düzenlemeler de Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğinde de bulunmaktadır. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabulucu, arabuluculuk faaliyeti çerçevesinde kendisine sunulan veya herhangi bir şekilde elde ettiği bilgi ve belgeler ile diğer kayıtları gizli tutmakla yükümlüdür (HUAKY m. 6/1).¹⁰⁸ Arabuluculuk faaliyetinde uyuşmazlığın çözüme ulaşabilmesi için önemli olan bilgi, belge paylaşımı da arabuluculuk faaliyetinin gizlilik ilkesinin kapsamında olup, taraflarca getirilen bilgi, beyan ve belgelerin ileride dava açılması halinde lehlerine veya aleyhlerine kullanılamamasının da garantisidir.¹⁰⁹

Arabulucunun gizlilik yükümlülüğüne uymaması halinde birtakım yaptırımlarla karşılaşabileceği de açıkça düzenlenmiştir, buna göre, gizlilik kuralına aykırı hareketlerde bulunan arabulucunun hukuki ve cezai sorumluluğu bulunmakta olup sicilden silinmesine karar verilmesi mümkün olabilecektir (HUAKY m. 6/4).

¹⁰⁶ U. O. Erginer (2017). Arabuluculuk ve Gizlilik. *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 5 (9), s. 77.; Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayınları (2021). Arabuluculuk Temel Eğitim Kitabı, s. 50.; Yazıcı Tıktık, 2013, **a.g.k.**, s. 34,35.

¹⁰⁷ Erginer, 2017, **a.g.k.**, s. 77.

¹⁰⁸ Bununla birlikte, Aksi kararlaştırılmadıkça taraflar, kanuni temsilcileri, avukatları ve görüşmelere katılan diğer kişiler de bu konudaki gizliliğe uymak zorundadır (HUAKY m 6/2). Gizlilik kuralına uyma yükümlülüğü, arabulucunun yanında çalışan kişiler, denetim ve gözetimi altında ilgili mevzuat çerçevesinde staj yapanlar, Bakanlık ve Kurul görevlileri yönünden de geçerlidir (HUAKY m. 6/3).

¹⁰⁹ Yazıcı Tıktık, 2013, **a.g.k.**, s. 35.

Tarafların bir araya gelerek uyuşmazlık hakkında ortak bir çözüm yolu bulmasına dayanan arabuluculuk faaliyetinde gizlilik ilkesinin uygulanması ve bu ilkenin kanuni düzenlemelerle güvence altına alınması önem arz etmektedir. Zira arabuluculuk faaliyetinin uyuşmazlığın tüm yönleriyle ele alınması ve uyuşmazlık üzerinde görüşülerek gerçekleştirilen bir faaliyet olduğu düşünüldüğünde, tarafların bu görüşmeler esnasında üzerinde durulan konuların, taraflarca getirilen belgelerin veya uyuşmazlık faaliyeti sonucunda düzenlenen belgelerin daha sonraki bir zamanda hiçbir şekilde aleyhlerine kullanılamayacak olduğunu bilmeleri, görüşmeler sırasında daha özgür ve rahat¹¹⁰ bir ortamın oluşmasını sağlayarak tarafların iletişimini güçlendirecek ve menfaat temelli olan arabuluculuk faaliyetinde tarafları memnun edebilecek bir sonuca ulaşılmasını kolaylaştıracaktır.¹¹¹

1.2.2 Arabuluculuk türleri

1.2.2.1 Genel olarak

Arabuluculuk, gerçekleştirilen faaliyetin özelliklerine, uyuşmazlığın türüne ve arabuluculuğa uygulanacak bir kanun hükmünün bulunup bulunmamasına diğer bir ifade ile arabuluculuk faaliyetinin niteliğine göre farklı şekillerde isimlendirilmektedir. Konunun anlaşılmasını sağlamak amacıyla arabuluculuk türlerine aşağıda başlıklar altında kısaca değinilecektir.

1.2.2.2 Niteliğine göre

Arabuluculuk faaliyetinin niteliğine göre yapılan ayırmada önemli olan husus, arabuluculuk faaliyetini gerçekleştirecek olan arabulucunun resmi diğer bir ifadeyle Türk Hukuku bakımından sicile kayıtlı bir arabulucu olup olmamasıdır. Yapılan faaliyet, arabulucu, sicile kayıtlı bir arabulucu ise Nitelikli Arabuluculuk olarak, arabulucu sicile kayıtlı değilse Adi Arabuluculuk olarak ifade edilmektedir.¹¹²

Nitelikli arabuluculuk, sicile kayıt olmuş veya lisanslı bir arabulucu tarafından gerçekleştirilen arabuluculuk faaliyetini ifade etmektedir.¹¹³ Bu arabuluculuk türünde,

¹¹⁰ U. Yazıcı (2024). Arabuluculukta Gizliliğin İhlali Suçu. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık. s. 51.; Erginer, 2017, **a.g.k.**, s. 77.

¹¹¹ Göksu, 2023, **a.g.k.**, s. 22.; İ. Atış (2019). Arabuluculuk Uygulamasında Gizlilik İlkesinin Uygulanması ve Önemi. *Sakarya İktisat Dergisi*. 8 (1), s. 79.; M. Özer Deniz (2020). Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile Arabuluculuğa Hâkim Gizlilik İlkesinin Birlikte Değerlendirilmesi. *Kişisel Verileri Koruma Dergisi*. 2 (1), s. 65.

¹¹² M. Erkan (2020). *Arabuluculuk ve Singapur Sözleşmesi*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık, s. 42.

¹¹³ Erkan, 2020, **a.g.k.**, s. 42.

kanunlara tabii bir şekilde faaliyet gerçekleştirilmekte olup arabulucu da ilgili düzenlemelerde aranan nitelikleri haiz bir arabulucudur.¹¹⁴ Uyuşmazlığın çözümü için gerçekleştirilen arabuluculuk faaliyetinin hukuki düzenlemelerde ön görülen şekilde, sicile kayıtlı bir arabulucu ile gerçekleştirilmesi halinde nitelikli arabuluculuk faaliyetinden söz edilebilecektir. Nitelikli arabuluculuk faaliyeti ile anlaşmaya varılması halinde de ilgili anlaşma hukuki düzenlemeler ile faaliyete bağlanan sonuçları doğurabilecektir.¹¹⁵ Türk Hukuku bakımından bir uyuşmazlık üzerinde yapılan arabuluculuk faaliyetinin sicile kayıtlı bir arabulucu tarafından Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve ilgili mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmemesi halinde faaliyete ve anlaşmaya bağlanan hukuki sonuçların elde edilememesi söz konusu olabilecektir. Adi arabuluculuk, tarafların kanuni bir düzenlemeye bağlı kalmaksızın gerçekleştirdikleri, arabulucunun resmi sicile kayıtlı, hukuki düzenlemelerde aranan nitelikleri haiz bir arabulucu olmadığı arabuluculuk türüdür.¹¹⁶ Bu arabuluculuk sürecinde, arabulucunun sicile kayıtlı olmaması sebebiyle Türk Hukuku bakımından, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve diğer kanunlarda arabuluculuğa ilişkin yapılmış düzenlemeler ve arabuluculuğun sonuçlarına ilişkin faydalar adi arabuluculuk faaliyetiyle elde edilememektedir.¹¹⁷

1.2.2.3 Faaliyete göre

Arabuluculuk faaliyeti gerçekleştirilirken, gerçekleştirilen faaliyetin amacına ulaşabilmesi için taraflarla bir araya gelen arabulucunun uyuşmazlığın çözümü sırasında üstleneceği rolün ne olduğunun belirlenmesi gerekmektedir. Arabuluculuk faaliyetlerinde arabulucunun üstlenmesi gereken rolün ve arabulucunun çözüm hususunda ne kadar etkin olması gerektiğinin belirlenmesi, öncelikle arabuluculukta hangi modelin esas alındığının belirlenmesi ile olacaktır. Uyuşmazlık çözümünde arabulucunun rolünü belirleyen farklı görüşler bulunmaktadır.¹¹⁸ Bu görüşlerden yaygın olarak isimlendirilen kolaylaştırıcı, değerlendirici ve dönüştürücü arabuluculuktur. Kolaylaştırıcı arabuluculuk, tarafların uyuşmazlığın çözümü noktasında kendilerini güvende ve rahat hissedecekleri tarafsız bir ortamda arabuluculuk faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi düşüncesini temel almaktadır.¹¹⁹

¹¹⁴ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 49.

¹¹⁵ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 49.

¹¹⁶ Erkan, 2020, **a.g.k.**, s. 42.; Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 49.

¹¹⁷ Erkan, 2020, **a.g.k.**, s. 42.

¹¹⁸ F. Yıldırım (2023). *Arabuluculuk ve Ombudsmanlık*. (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 73.

¹¹⁹ S. Özümucu (2021). *Arabuluculuk Modelleri*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık, s. 7.

Bu düşüncenin temel alınmasının sebebi, somut uyuşmazlık hakkında en doğru bilginin taraflarda olduğunun ve uyuşmazlık konusunu en uygun şekilde çözümleyecek olanın da taraflar olduğunun kabulüdür.¹²⁰ Zira uyuşmazlık konusu hakkında menfaatlerini en iyi şekilde bilebilecek ve koruyacak, ortak bir düşüncede karara ve anlaşmaya varacak olanlar üçüncü kişiler değil tarafların bizzat kendisidir.¹²¹ Bu yönüyle kolaylaştırıcı arabuluculuk hak temelli olmaktan daha ziyade, menfaatler ve bu menfaatlerin korunmasına yönelik gerçekleştirilen bir faaliyet niteliğindedir.¹²²

Kolaylaştırıcı arabuluculukta arabulucunun görevi, tarafların uyuşmazlığı çözebilecekleri rahat ve güvenilir ortamın oluşmasını ve tarafların birbirleriyle iletişim kurarak sorunları birlikte çözebilmesini sağlamaktır.¹²³ Kolaylaştırıcı arabuluculukta arabulucu, nispeten pasif bir konumda kalarak herhangi bir çözüm önerisinde bulunmamakta veya empoze etmemekte olup tarafların iletişim kurabileceği güvenli ve tarafsız alanı yaratmakta, onlara uyuşmazlığı yapıcı bir şekilde çözebilecekleri ortamı sağlamaktadır.¹²⁴ Taraflar, içinde bulunulan somut durumu değerlendirmekte, kendi ihtiyaç ve menfaatleri doğrultusunda kendi çözüm önerilerini sunmakta ve anlaşmaya varmaktadır. Bu faaliyet türünde arabulucu, tarafların uygun çözümler bulmasında taraflara yardımcı konumda bulunmakta olup, anlaşma noktasındaki sorumluluk taraflardadır.¹²⁵ Bu yönüyle, Hukuk Uyuşmazlıkları Hakkında Arabuluculuk Kanununun ilk halinde arabulucunun rolü bakımından kolaylaştırıcı arabuluculuğun benimsendiği söylenebilecektir.

Değerlendirici arabuluculuk, tarafların uyuşmazlık konusunu, alanında uzman ve bilgili üçüncü kişi olan arabulucu ile birlikte değerlendirmesi ve arabulucunun uyuşmazlık içindeki tarafların görmedikleri noktaları aydınlatarak yol göstermesini temel almaktadır.¹²⁶ Değerlendirici arabuluculukta, kolaylaştırıcı arabuluculuktan farklı olarak salt olarak menfaatler değil, tarafların hakları da önem arz etmektedir. Arabulucu uyuşmazlığın çözümünde daha etkin bir rol üstlenerek, somut uyuşmazlık içerisinde tarafların konumunu, hukuki durumlarını, dava yoluna gidildiği takdirde olası sonuçların ve yargılama giderlerinin nasıl olacağını değerlendirmekte ve uyuşmazlığın çözümü

¹²⁰ S. Özmumcu (2013). Arabulucunun Rolü Kolaylaştırıcı ve Değerlendirici Arabuluculuk. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*. 71 (1), s. 1370.; Küçükali, 2021, **a.g.k.**, s. 1113.

¹²¹ Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1370.; Küçükali, 2021, **a.g.k.**, s. 1113.

¹²² Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1372.

¹²³ Özmumcu, 2021, **a.g.k.**, s. 7; Yıldırım, 2023, **a.g.k.**, s. 72,73.

¹²⁴ Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1372; Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 50.; Yıldırım, 2023, **a.g.k.**, s. 73.

¹²⁵ Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1372; Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 65.

¹²⁶ Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1365.; Küçükali, 2021, **a.g.k.**, s. 1113.

noktasında taraflara tavsiyelerde bulunmaktadır.¹²⁷ Türk hukukunda, tarafların çözüm üretemediğinin anlaşılması durumunda arabulucu çözüm önerisinde bulunabilmekte olup (HUAK m.15/7) bu yönüyle, hukukumuzda kabul edilen arabuluculuk faaliyetinin, arabulucunun üstlendiği görev ve rolü bakımından değerlendirici arabuluculuk olduğu söylenebilecektir.¹²⁸

Dönüştürücü arabuluculuk, uyuşmazlık içerisinde olan tarafların kendilerinin olumlu ve olumsuz yanlarını görerek, karşı tarafı anlamaya çalışarak kendilerini ve bakış açılarını olumlu yönden geliştirmelerine yönelik olarak gerçekleştirilen bir arabuluculuk türüdür. Bu arabuluculuk türünde arabulucu, tarafların menfaatlerini, değerlerini ve ihtiyaçlarını tanımlarına ve çözüm üretmelerine katkı sağlamaktadır.¹²⁹

1.2.2.4 Uyuşmazlığın türüne göre

Arabuluculuk faaliyeti, uyuşmazlığın türüne göre ihtiyari ve zorunlu arabuluculuk olmak üzere iki ayrı şekilde değerlendirilmektedir. Bu ayrımın yapılmasındaki asıl sebep, kimi uyuşmazlıklar için dava yoluna başvurulmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı olarak düzenlenmiş olmasıdır. İlgili kanunda, arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı şeklinde düzenlenmiş ise arabuluculuk faaliyetinin belirli usule uygun olarak sürdürülmesi ve sonuçlandırılması gerekmektedir. Sürecin nasıl gerçekleştirileceğine ve sonlandırılacağına ilişkin düzenlemeler Türk Hukukunda, HUAK ve HUAK Yönetmeliği hükümleri ve bazı özel düzenlemeler ile belirlenmiştir.¹³⁰ İlgili kanunlarda uyuşmazlığın çözümü için arabulucuya başvurulmuş olması gerekliliği düzenlenmemiş ise bu uyuşmazlıklar için ihtiyari olarak taraflar arabuluculuk sürecini etkin hale getirebilecek ve dava yoluna başvurmadan önce arabuluculuk faaliyeti ile uyuşmazlığı çözüm yoluna gidebileceklerdir. İhtiyari arabuluculuk sürecine başvurulması ve sonuç alınabilmesi için ise ilgili uyuşmazlığın arabuluculuk faaliyeti ile çözümlenebilecek bir uyuşmazlık olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği uyuşmazlıklar için arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi mümkün değildir.¹³¹

¹²⁷ Özmumcu, 2013, **a.g.k.**, s. 1365.

¹²⁸S. Özmumcu (2016). Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk Sistemine Genel Bir Bakış (A General View On The Mandatory Mediation System With Regards To The Turkish And Comparative Law). *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*. 74 (2), s. 837.

¹²⁹ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 51.

¹³⁰ Arslan vd.,2019, **a.g.k.**; s. 778.

¹³¹ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 778.

İhtiyari arabuluculuk, tarafların uyuşmazlığı arabuluculuk yöntemi ile çözmek isteyip istememelerinin tamamen kendi tercihlerinde olduğu arabuluculuk faaliyetini ifade etmektedir. İhtiyari arabuluculukta taraflar, uyuşmazlığın arabuluculuk yöntemi ile çözülmesinde ne kanuni ne de uyuşmazlığın diğer tarafı yönünden bir zorunluluk içerisindedir.¹³² İhtiyari arabuluculukta tarafların sürece başvurusu, sürecin ilerlemesi ve sonuçlandırılmasında serbestiye sahip olmaları arabuluculuk kurumunun işlevini yerine getirmesinde olumlu bir rol oynamaktadır. Zira bu serbesti sayesinde taraflar, sürecin başlangıcında da uyuşmazlığın alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri olan arabuluculuk ile çözümlenmesinde gönüllü olmaktadır. Tarafların kendi isteği ile aralarında herhangi bir uyuşmazlık çıkması halinde arabulucuya başvuracaklarına dair arabuluculuk sözleşmesi yapması halinde dahi, arabuluculuk sürecini devam ettirme ve uyuşmazlığı arabuluculuk ile çözümleme noktasında herhangi bir zorunlulukları bulunmamaktadır.¹³³

Zorunlu arabuluculuk, bir uyuşmazlığın çözümü için mahkemelere başvurulmadan önce tarafların gerçekleştirmesi gereken arabuluculuk faaliyetidir. Taraflar, arabuluculuk faaliyetinin yapılmış olmasının dava şartı olarak düzenlendiği uyuşmazlıklar için, dava yoluna başvurmadan önce alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden olan arabuluculuk faaliyetini gerçekleştirmelidir. Ancak bu şekilde mahkemelerce uyuşmazlığın esasına girilerek inceleme yapılabilmektedir.¹³⁴ Bu tip uyuşmazlıklarda, arabuluculuğa başvurulmaksızın dava açılmış olması halinde; dava şartı eksikliği sebebiyle mahkeme, uyuşmazlığın esasına girmeden davayı usulden reddetmektedir.¹³⁵ Zorunlu arabuluculuk, arabuluculuğun temel ilkelerinden olan iradilik ve gönüllülük esaslarına çelişkili bir görünümde olsa da, arabuluculuğun zorunlu olması ile düzenlenen husus arabuluculuğa başvurma noktasında olup anlaşılmaya varma noktasında tarafların herhangi bir zorunluluğu bulunmamaktadır.¹³⁶ Esas olarak ihtiyari arabuluculuk ile dava şartı arabuluculuk arasında sürecin işlemesi bakımından büyük farklılıklar

¹³² O. İlhan (2020). *Arabuluculuk Sözleşmesi*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 65.

¹³³ E. Badur (2021). Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*. (18), s. 54.

¹³⁴ A. B. Memiş (2020). *Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk Usulü*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 24.

¹³⁵ Memiş, 2020, **a.g.k.**, s. 24.; S. Tanrıver (2020). Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 32 (147), s. 112.

¹³⁶ S. Özel (2020). Zorunlu Arabuluculuğun Adalet Erişim Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi The Review of Mandatory Mediation in Terms of the Right of Access to Justice., *Public and Private International Law Bulletin*, 40 (2), s. 877.

bulunmamaktadır zira arabuluculuğun başlaması hariç sürecin ilerlemesi noktasında arabulucunun yükümlülükleri, hazırlık aşaması, süreç yönetimi genel olarak aynı niteliktedir. Bununla birlikte, arabuluculuk sürecinin etkin bir şekilde ve kişilerin menfaatlerini koruyacak şekilde işletilmesinin sağlanması yükümlülüğü taraflarda olduğu kadar gerekli uzmanlığa sahip olan arabulucunun da yükümlülüğüdür. İşte bu sebeple arabuluculuk sürecinin etkili bir şekilde yürütülmesini sağlamak ve hak kayıplarına engel olmak amacıyla kanuni düzenlemelerle arabulucuya birtakım yükümlülükler getirilmiştir. Arabulucuların hakları ve yükümlülükleri Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Arabuluculuk için gerekli nitelikleri haiz olan ve sicile kayıtlı arabulucular kanun ve yönetmelikle kendilerine verilmiş olan hakları kullanabilecektir.

137

Türk hukuk sisteminde hem ihtiyari arabuluculuk müessesesi hem de bazı uyuşmazlıklar için zorunlu arabuluculuk müessesesi bulunmakta olup Türk hukukunda ihtiyari arabuluculuk ve dava şartı arabuluculuk aşağıda ayrı başlıklarda değerlendirilecektir.

1.3 Türk Hukuk Sisteminde İhtiyari Arabuluculuk

Hukukumuzda arabuluculuğa dair kanuni düzenleme 07.06.2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun TBMM tarafından kabul edilmesi ile gerçekleştirilmiştir.¹³⁸ Türk Hukukunda, ihtiyari arabuluculuğa ilişkin temel düzenleme, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu olup ikincil yasal dayanak olan Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği ise, 26.01.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.¹³⁹ Bu düzenlemeler ile hangi uyuşmazlıkların arabuluculukla çözüleceği ve arabuluculuk sürecinin nasıl ilerlemesi gerektiği ile ilkeleri düzenlenmiş arabulucunun hak ve yükümlülükleri belirlenmiştir.¹⁴⁰

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun benimsediği arabuluculuk kuralı olarak¹⁴¹ ihtiyari arabuluculuk olup taraflar, arabuluculuğa başvuru, sürecin devamı

¹³⁷ Ruhi, Şahin, Çelik, 2018, **a.g.k.**, s. 95.

¹³⁸ Resmî Gazete, 22.06.2012 tarih, 28331 sayı.; Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 20.

¹³⁹ Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 20.; Resmî Gazete, 28540 sayı.

¹⁴⁰ Pekcanitez, **a.g.k.**, s. 122.

¹⁴¹ İ. Ermenek, B. Azaklı Arslan, İcra ve İflâs Hukuku Açısından Ticarî Davalarda Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu (TTK m. 5/A). *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 33 (148), s. 137.

sonuçlandırılması veya bu süreçten vazgeçilmesinde tamamen serbesttir (HUAk m. 5/1).¹⁴²

1.4 Türk Hukuk Sisteminde Dava Şartı Arabuluculuk

Yukarıda da belirtildiği üzere, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun ilk halinde, arabuluculuk ihtiyari arabuluculuk şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu düzenleme ile birlikte tarafların ihtiyari olarak arabulucuya başvuru sürecini, hangi uyuşmazlıkların arabuluculukla çözüleceğini ve arabuluculuk sürecinin nasıl ilerlemesi gerektiği ile ilkelerini düzenlemiş arabulucunun hak ve yükümlülüklerini belirlemiştir. Ancak bu düzenleme ile arabuluculuk yönteminin etkin bir şekilde kişiler tarafından kullanılmaması sebebiyle bazı uyuşmazlıklar yönünden dava şartı arabuluculuk müessesinin getirilmesini uygun görmüştür.¹⁴³ 6/12/2012 tarihinde 7155 Sayılı Kanun ile dava şartı arabuluculuk müessesesi Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu' a eklenmiş ve 18/A maddesi ile hukukumuzda arabuluculuğun ilgili kanunlarda dava şartı olarak düzenlendiği hallerde arabuluculuk sürecinin nasıl ve ne şekilde yürütüleceği düzenleme alanı bulmuştur.¹⁴⁴

Dava şartı olarak arabuluculuğun getirildiği ilk alan iş hukuku uyuşmazlıkları olmuştur. 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nda düzenlemeler yapılarak tüm iş hukuku uyuşmazlıklarında olmasa da bazı uyuşmazlıklar bakımından mahkemeye gitmeden önce arabulucuya başvurma ve anlaşma sağlanamadığı takdirde anlaşma belgesi ile mahkemeye başvurma usulü öngörülmüştür.¹⁴⁵ Daha sonraki süreçte ise, ticaret hukukunda arabuluculuğun uygulanmasının yararlı olduğu düşünülmüş ve Ticaret Kanunu'nda değişiklikler yapılmış ve ticari uyuşmazlıklar için de dava şartı olarak arabuluculuk öngörülmüştür. 2020 yılında ise tüketici uyuşmazlıkları için dava şartı arabuluculuk müessesesi getirilmiştir. Son olarak, 2023 yılında 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda yapılan değişikliklerle dört ayrı uyuşmazlık dava şartı arabuluculuğa tabii uyuşmazlık düzenlenmiştir. Bu uyuşmazlıklar, kira ilişkisi, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ve ortaklığın giderilmesi Kat

¹⁴² Taraflar, bu sürecin içine zorla dâhil edilemeyecekleri gibi her aşamada uyuşmazlığı arabuluculuk yoluyla çözmekten de vazgeçebilirler (HUAkY m.5/1).

¹⁴³ İ. Koçyiğit, İ. Yeşilkaya (2020). *Dava Şartı Arabuluculuk Uygulamaları*. (1. Baskı). Adalet Yayınevi, s. 7.

¹⁴⁴ Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 49.

¹⁴⁵ Resmî Gazete, 25/10/2017 Sayı: 30221.

Mülkiyeti Kanunu ve komşuluk hakkı kaynaklı uyuşmazlıklardır. Yine, 2023 yılında, 7442 sayılı Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile tarımsal üretim sözleşmesinden doğan davalar da dava şartı arabuluculuğa tabii olarak düzenlenmiştir.¹⁴⁶

Arabuluculuk, düzenlendiği tarihten itibaren birtakım eleştirilerle karşılaşmıştır. Arabuluculuğun hukukumuzda ilk kez ihtiyari olarak düzenlendiği tarihlerde hak arama hürriyetine aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine düzenlemenin iptali için başvurulmuştur. Zorunlu arabuluculuk uygulaması da alternatif çözüm yolu olarak öngörülmüş bir müessesenin zorunlu hale getirilmiş olması sebebiyle eleştirilmekte olup bu eleştirilerin temelinde uyuşmazlığın taraflarının hak arama sürecine ve haklarını elde etme çabasına engel olabileceği düşüncesi yer almaktadır.¹⁴⁷ Nitekim arabuluculuk sürecinin mahkemeye erişim hakkını ve hak arama hürriyetini engellemeyecek nitelikte olması gerektiği Anayasa Mahkemesi kararlarında¹⁴⁸ da kabul edilen bir husustur.

1.5 Arabuluculuk ve Hak Arama Hürriyeti

Hukuk devleti ilkesinin sonucu olarak temel hak ve hürriyetlerin güvence altına alınması ve korunması devletin temel görevidir.¹⁴⁹ Kişilerin hukuk kurallarına riayet etmemesi ve riayetsizliğin sonuçlarının neler olduğunun düzenlenerek keyfi uygulamalarla karşılaşmaması, böylelikle hukuki güvenliğin sağlanması hukuk devletinin gereğidir.¹⁵⁰ Hukuk devleti olmanın gereği ve hukuki güvenliğin sağlanabilmesi için ise adil yargılanma hakkının gereğinin devlet tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.¹⁵¹ Nitekim adil yargılanma hakkı ile etkin hukuki korumanın gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır.¹⁵² Adil yargılanma hakkı ile kişiler, cezai veya medeni hak ve

¹⁴⁶ Ş. Akipek Öcal, H. Şen Doğramacı (2024). *Tarımsal Üretim Sözleşmelerinde (Sözleşmeli Üretim Modelinde) Uzman Arabuluculuk*. Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı. s. 2. (<https://adb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/20122024153119Tar%C4%B1msal%20%C3%9Cretim%20S%C3%B6zle%C5%9Fmeleri.pdf>)

¹⁴⁷ Tutumlu, Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 51.

¹⁴⁸ Anayasa Mahkemesi GK., 11.7.2018, E. 2017/178 K. 2018/82, E. T. 05.04.2025.(Lexpera). Anayasa Mahkemesi KararıGK.,26.10.2023, E. 2020/73 K. 2023/181, E.T. 05.04.2025. (Lexpera).

¹⁴⁹ E. Bahar (2022). Türkiye Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Adil Yargılanma Hakkı. *Adalet Dergisi*. (68), s. 256.

¹⁵⁰ T.T. Duman (2020). Özel Hukukta Adil Yargılanma Hakkı. *Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 10 (20), s. 279.; A. Cebre (2011). Hak Arama Yolları ve Adil Yargılanma Hakkı. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 1 (5), s. 374.; S. Aktepe Artık (2014). *Medeni Usul Hukukunda Adil Yargılanma Hakkı*. Seçkin Yayıncılık. s. 34.

¹⁵¹ M. Taşpolat Tuğsavul (2019). Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 18 (1), s. 338,339.

¹⁵² Aktepe Artık, 2014, **a.g.k.**, s. 31.

yükümlülüklerle ilgili olan uyuşmazlıklarda, objektif yargılama süreci ve adil bir kararın verilmesi güvencesini elde etmektedirler.¹⁵³ Hem hak arama hürriyetinin hem de adil yargılanma hakkının birbirini tamamlar nitelikte kısmen de benzer anlamlarla kullanıldığı dikkate alınarak –zira hak arama hürriyetinin etkinliği adil yargılanma hakkı ile ilgilidir-¹⁵⁴ hak arama hürriyeti ve arabuluculuk ilişkisi değerlendirilecektir.

Hak arama özgürlüğünün tanımı tam olarak yapılmamış; ancak Anayasa ve uluslararası sözleşmelerle düzenlenerek güvence altına alınmıştır.¹⁵⁵ Bu sebeple hem Anayasa hem de taraf olduğumuz uluslararası sözleşmelerde hak arama özgürlüğünün hangi anlama gelecek şekilde düzenlendiğini ve kapsamını incelemek gerekmektedir. Hak arama özgürlüğüne ilişkin düzenlemeler, Anayasa, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde bulunmaktadır.¹⁵⁶ Hukukumuzda hak arama hürriyeti ve adil yargılanma hakkı, Anayasa’nın 36. maddesinde hak arama hürriyeti başlığı altında düzenleme alanı bulmuştur.¹⁵⁷ İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinin 8., Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 6. ve 13. maddeleri, Anayasanın 36. ve 40. maddeleri hak arama hürriyeti ile ilgili olarak getirilen düzenlemelerdir.¹⁵⁸

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (İHEB)’nin 8. maddesi uyarınca: “*Her insanın, kendisine yasalarla tanınan temel haklara aykırı uygulamalar karşısında, hak ve hukukunun fiilen korunması için, bu işle görevli ulusal mahkemelere başvurma hakkı vardır.*”

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)’nin 6. maddesi uyarınca; “*Herkes davasının, medeni hak ve yükümlülükleriyle ilgili uyuşmazlıklar ya da cezai alanda kendisine yöneltilen suçlamaların esası konusunda karar verecek olan, yasayla kurulmuş, bağımsız ve tarafsız bir mahkeme tarafından, adil ve kamuya açık olarak ve makul bir süre içinde görülmesini isteme hakkına sahiptir.*”

¹⁵³ Duman, 2020, **a.g.k.**, s. 279.; Aktepe Artık, 2014, **a.g.k.**, s. 32.

¹⁵⁴ İ. Köküarı (2011). Hak Arama Özgürlüğü ve 2010 Anayasa Değişiklikleri. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 15 (1). s. 165.

¹⁵⁵ Aktepe Artık, 2014, **a.g.k.**, s. 31.

¹⁵⁶ Bahar, 2022, **a.g.k.**, s. 256.

¹⁵⁷ Anayasanın 36. maddesi ile güvence altına alınmasaydı dahi 2. madde uyarınca güvence altına alınmış olacağına ilişkin açıklamalar için bkz. Aktepe Artık, 2014, **a.g.k.**, s. 34 vd.

¹⁵⁸ Bahadır, 2022, **a.g.k.**, s. 26.

Anayasa'nın 36. maddesi uyarınca, “*Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir*”

İlgili düzenlemelere göre hak arama özgürlüğü; bir hukuk devletinde uyuşmazlıkların çözümlenmesi, hakkın gereğinin yerine getirilmesi ve korunması amacıyla, kişilerin, davacı veya davalı olarak yargı mercilerine başvurma ve bu mercilerce adil bir şekilde yargılama yapılması hakkının varlığı şeklinde nitelendirilebilecektir.¹⁵⁹ Hak arama özgürlüğünün konusu belirli hak arama vasıtalarını kullanıp kullanmama iradesi olup amacı, hak arama hürriyetine bağlı diğer hakların korunmasını sağlamaktır.¹⁶⁰ Diğer bir ifade ile hak arama hürriyeti, hakkı ihlal edilen kişilerin bu ihlalin sonuçlarını ortadan kaldırabilmek amacıyla herhangi bir vasıtaya başvurma konusunda özgür olmasını, bununla birlikte, başvurabilecekleri yolları ifade etmektedir.¹⁶¹ Hak arama özgürlüğü, devlet tarafından tanınmış olan hakların korunmasının ön koşulu ve usuli güvencesi niteliğinde olup bu hakkın kullanılması etkili başvuru yollarının düzenlenmesiyle gerçekleştirilebilecektir.¹⁶² Anayasa Mahkemesi, hak arama hürriyeti ve yargısal yollara başvurunun temel hak niteliğinde olduğunu, diğer hak ve özgürlüklerin gerektiği şekilde korunması ve yararlanılmasının güvencesi niteliğinde olduğunu belirtmiştir.¹⁶³ Hak arama özgürlüğünün diğer temel hak ve özgürlüklerin kullanılabilmesini sağlayan bir araç olduğu da Anayasa Mahkemesi kararında¹⁶⁴ ve doktrinde belirtilmektedir.¹⁶⁵ Bununla birlikte, hak arama hürriyetinin hakkı ihlal edilen kişilerin meşru vasıtalarla ilgili yargısal yollara başvurusunun dar bir anlamda yorumlanmaması gerektiği, dava şartı niteliğine bürünmemesi gerektiği de doktrinde ifade edilmiştir.¹⁶⁶ 1982 Anayasasının 13.

¹⁵⁹ Cebre, 2011, **a.g.k.**, s. 375.

¹⁶⁰ Köküarı, 2011, **a.g.k.**, s. 165.

¹⁶¹ Köküarı, 2011, **a.g.k.**, s. 165.

¹⁶² İ.Ö. Kaboglu (2013). *Özgürlükler Hukuku*. İmge Yayınevi. (7. Baskı), s. 86.; Bahadır, 2022, **a.g.k.**, s.20.; Cebre, 2011, **a.g.k.**, s. 374.

¹⁶³“Anayasa'nın hak arama hürriyetini düzenleyen 36. maddesinde “*Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir*. / Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınmaz.” denilmiştir. Maddeyle güvence altına alınan dava yoluyla hak arama özgürlüğü, bir temel hak niteliği taşımasının ötesinde, diğer temel hak ve özgürlüklerden gereken şekilde yararlanılmasını ve bunların korunmasını sağlayan en etkili güvencelerden birini oluşturmaktadır. Kişinin bir haksızlığa uğradığını iddia edebilmesinin ya da maruz kaldığı haksız bir uygulama veya işleme karşı haklılığını ileri sürüp kanıtlayabilmesinin, uğradığı zararı giderebilmesinin en etkili ve güvenceli yolu, yargı mercileri önünde dava hakkını kullanabilmesidir.” Anayasa Mahkemesi, 11.07.2018, 2017/178 E. 2018/82 K. E.T. 13.01.2025.(Lexpera).

¹⁶⁴ Anayasa Mahkemesi GK., 11.7.2018 E. 2017/178 K. 2018/82, E.T.13.01.2025. (Lexpera)

¹⁶⁵ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 164.

¹⁶⁶ Köküarı, 2011, **a.g.k.**, s. 168.

maddesinde 2001 yılında yapılan değişikliklerle birlikte, temel hak ve hürriyetlerin genel sınırlandırılma sebepleri kaldırılmıştır.¹⁶⁷ Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir.(Ay. m. 13). Değişiklikle birlikte, temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılması ilgili maddelerde yazılı olan sebeplere indirgenmiştir. Hak arama hürriyetinin düzenlendiği 36. maddede herhangi bir sınırlandırma sebebi öngörülmemiştir ancak, herhangi bir sınırlama sebebinin bulunmadığı hallerde hak ve özgürlüklerin sınırsız bir şekilde kullanılabileceği sonucuna varılmasının uygun olmadığı doktrinde belirtilmiş ve Anayasa Mahkemesi Kararlarında vurgulanmıştır.¹⁶⁸

Bu sebeplerle, temel hak niteliğini haiz ve temel hak ve hürriyetlerin korunması aracı niteliğinde olan hak arama hürriyetinin gereğinin yerine getirilmesini sağlamak için etkin başvuru yollarının düzenlenmesi ve hukuki güvenliğin sağlanması; bu düzenlemeler gerçekleştirilirken ise temel hak niteliğinde olan bu hakkın yalnızca temel haklara ilişkin olarak öngörülen anayasal sınırlar içerisinde¹⁶⁹ sınırlandırılması gerekmektedir.¹⁷⁰

Anayasanın 40. maddesi, 36. maddesine nispeten hak arama özgürlüğünü ve bu temel hakkın korunma şeklini daha geniş bir şekilde ele almıştır zira 36. maddede yalnızca yargısal yollara başvuru ele alınmış 40. maddede ise diğer yetkili makamlara başvuru hususu ve devletin hak arama hürriyetinin gerçekleştirilebilmesi için düzenlemesi gereken hususlar belirtilmiştir.¹⁷¹ İlgili maddenin ikinci fıkrası¹⁷² ile hak arama

¹⁶⁷ 17.10.2011 Tarih ve 24556 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/10/20011017m1.htm>)

¹⁶⁸ K. Gözler (2017). Türk Anayasa Hukuku Dersleri. (21. Baskı), Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, s. 127.; “Anayasa’nın 36. maddesinde hak arama özgürlüğü kapsamında yer alan mahkemeye erişim hakkı için herhangi bir sınırlama nedeni öngörülmemiş olmakla birlikte Anayasa’nın başka maddelerinde yer alan hak ve özgürlükler ile devlete yüklenen ödevler özel sınırlama sebebi gösterilmemiş hak ve özgürlüklere sınır teşkil edebilir” Anayasa Mahkemesi GK., 26.10.2023, E. 2020/73 K. 2023/181, E.T.13.01.2025.(Lexpera).

¹⁶⁹ Anayasanın 13. maddesine göre, temel hak ve özgürlükler, özlerine dokunulmaksızın, yalnızca ilgili maddede yer alan sınırlama sebeplerine bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz. Benzer yönde karar için bkz. : “Ancak kanun koyucunun hukuki düzenlemelerde kendisine tanınan takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini göz önünde tutarak kullanması gerekir” Anayasa Mahkemesi GK, 26.10.2023, E. 2020/73 K. 2023/181, sayılı kararı : “Ancak kanun koyucunun hukuki düzenlemelerde kendisine tanınan takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini göz önünde tutarak kullanması gerekir”

¹⁷⁰ Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 339.

¹⁷¹ O. Çetin. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim dalı Yüksek Lisans Tezi Hak Arama Hürriyeti; Cebre, 2011, **a.g.k.**, s. 375.

¹⁷² Anayasanın 40/2 maddesinin gerekçesi şu şekildedir: “Bireylerin yargı ya da idari makamlar önünde sonuna kadar haklarını arayabilmelerine kolaylık ve imkân sağlanması amaçlanmaktadır. Son derece

hürriyetinin gerçekleştirilebilmesi için, kişilerin hak ihlaline maruz kaldıklarında hangi vasıtalarla haklarını arayabilecekleri, hangi mercilere başvurabilecekleri ve sürelerinin gösterilmesi devlete pozitif bir yükümlülük olarak yüklenmiştir.¹⁷³ Yapılan bu düzenleme ile devlete hakkın özüne dokunmama ve hak arama özgürlüğünün gerçekleştirilebilmesi için gerekli düzenlemeleri yapma yükümlülüğü öngörülerek 36. madde ile güvence altına alınan hak arama hürriyetinin kişiler tarafından etkili bir şekilde kullanılabilmesi sağlanmak istenmiştir.¹⁷⁴ Yasa koyucu, hukuk devletinin gereği olarak hukuki güvenliği sağlarken hukuki korumanın ne şekilde gerçekleştirileceği konusunda takdir yetkisini haizdir.¹⁷⁵ Bu takdir yetkisi kullanılırken adil yargılanma hakkını ve hak arama hürriyetini Anayasaya aykırı olarak sınırlandırmayacak ve engellemeyecek etkili ve sonuç doğurucu nitelikte düzenlemeler gerçekleştirilmelidir. Yasa koyucu takdir yetkisini anayasal sınırlar içinde adalet, hakkaniyet ve kamu yararı ölçütlerini dikkate alarak kullanmalıdır.¹⁷⁶

Zorunlu arabuluculuğun hak arama hürriyetini engelleyici nitelikte olup olmadığı da yasa koyucunun zorunlu arabuluculuk düzenlemesini getirirken ölçülü olup olmadığının, kişilerin adalete erişim hakkının engellenip engellenmediğinin, yukarıda bahsettiğimiz hak arama yol ve vasıtalarını gerektiği şekilde düzenleyip düzenlemediğinin, zorunlu arabuluculuk ile taraflarca elde edilecek olan menfaatlerin fayda- zarar ilişkisi içerisinde değerlendirilmesi ile olacaktır.

HUAK ile birlikte hukukumuzda önce ihtiyari olarak düzenlenen arabuluculuk kurumunun Anayasaya ve hak arama hürriyetine aykırılık arz ettiği belirtilerek bazı maddelerinin iptali istenmiştir. Anayasa mahkemesi, 10.07.2013 tarihli kararında alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden olan arabuluculuğun ihtiyarilik ve gönüllülük esaslarına dayandığını, alternatif bir uyuşmazlık çözüm yolu olduğunu¹⁷⁷ özellikle kişilerin hak arama özgürlüğünü, mahkemeye erişim haklarını engellemeyecek,

dağılık mevzuat karşısında kanun yolu, mercii ve sürelerin belirtilmesi hak arama, hak ve hürriyetlerin korunması açısından zorunluluk haline gelmiştir.”

¹⁷³ Bahadır, 2022, **a.g.k.**, s.23.; M. O. Bölükbaşı (2020). Devlet İşlemlerinde Kanun Yolları, Merciler Ve Başvuru Sürelerini Gösterme Yükümlülüğü (Anayasa’nın 40/2. maddesi)., *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*. 8 (15), s. 100.

¹⁷⁴ Köküarı, 2011, **a.g.k.**, s. 167.

¹⁷⁵ V. Özçelik (2018). Dava Şartı Olarak Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu Usûl Ekonomisi İlkesi Ve Hak Arama Hürriyeti Bakımından Değerlendirme. *Kesit Akademi Dergisi*. 4 (14), s. 344.

¹⁷⁶ Anayasa Mahkemesi GK, 26.10.2023, E. 2020/73 K. 2023/181,

¹⁷⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 618.

imkânsız hale getirmeyecek şekilde etkisiz ve sonuçsuz yöntemler olmadıkça hak arama özgürlüğüne aykırı olmadığı kanaatine varmıştır.¹⁷⁸

Dava şartı arabuluculuk müessesesinin düzenlenmesinin akabinde iş uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk müessesesinin uygulanması doktrinde eleştirilmiş ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunun bazı maddelerinin anayasaya aykırı olduğu sebebiyle iptali istenmiştir.¹⁷⁹

Öncelikle, zorunlu arabuluculuğa getirilen eleştirileri değerlendirmekte fayda bulunmaktadır. Özellikle iş hukuku kapsamında getirilen dava şartı arabuluculuk müessesesi, taraflar arasında var olan eşitsizliğin, arabuluculuk görüşmelerinde de kendini göstereceği, ekonomik olarak zayıf tarafta bulunan işçinin bu baskı sebebiyle rahat ve özgür bir şekilde taleplerini dile getiremeyeceği, pazarlık yapma gücüne sahip olamayacağı, kendisini avukat ile temsil ettirmediği hallerde bilgi eksikliği yaşayacağı; bu sebeplerle belki de hak ettiğinden daha azına razı gelerek faaliyetin sonuçlanacağı ve arabuluculuk faaliyeti ile hedeflenen amaçlara ulaşamayacağı, işçinin haklarının korunamayacağı doktrinde ifade edilmiştir.¹⁸⁰ Bununla birlikte, tarafların uyuşmazlığın başlangıcından itibaren anlaşmaya varma niyeti içerisinde olmadıkları hallerde zorunlu

¹⁷⁸ AYM , 10.07.2013, E. 2012/94, K. 2013/89 (RG 25.01.2014, S. 28893) “Anayasa’nın 9. maddesinde, yargı yetkisinin Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılacağı öngörülmüştür. Bu madde uyarınca, yapılacak yargılamanın kişiler yönünden gerçek bir güvence oluşturabilmesi için aranacak nitelikler de 36. maddede belirtilerek “Herkes, meşrû vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir. Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınamaz.” denilmiştir. Anayasa’nın 141. maddesine göre davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması yargının görevidir. Bu görevin ağır iş yükü altında yerine getirilmesi zorlaştıkça, yargının iş yükünün azaltılması, adalete erişimin kolaylaştırılması ve usul ekonomisi gibi çeşitli nedenlerle yargıya ilişkin anayasal kuralların etkililiğinin sağlanması bakımından gerekli görülmesi durumunda uyuşmazlıkların çözümü için alternatif yöntemlerin yaşama geçirilmesi, yasama organının takdir yetkisi içindedir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvuru zorunluluğu, bu yollar sırf kişilerin hak aramalarını imkânsız hâle getirmek amacıyla oluşturulmuş etkisiz ve sonuçsuz yöntemler olmadığı sürece hak arama özgürlüğüne aykırı kabul edilemez.” “Anayasa’nın 36. maddesinde, hak arama özgürlüğü güvence altına alınmıştır. Hak arama özgürlüğünün temel unsurlarından biri mahkemeye erişim hakkıdır. Bu hak, hukuki bir uyuşmazlığın bu konuda karar verme yetkisine sahip bir mahkeme önüne taşınması hakkını da kapsar. Anayasa’nın 36. maddesinde, hak arama özgürlüğü için herhangi bir sınırlama nedeni öngörülmemiş olmakla birlikte, bunun hiçbir şekilde sınırlandırılması mümkün olmayan mutlak bir hak olduğu söylenemez. Özel sınırlama nedeni öngörülmemiş hakların da hakkın doğasından kaynaklanan bazı sınırları bulunduğu kabul edilmektedir. Ayrıca, hakkı düzenleyen maddede herhangi bir sınırlama nedenine yer verilmemiş olsa da Anayasa’nın başka maddelerinde yer alan kurallara dayanarak bu hakların sınırlandırılması da mümkün olabilir. Ancak bu sınırlamalar, Anayasa’nın 13. maddesinde yer alan güvencelere aykırı olamaz”

¹⁷⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 618.

¹⁸⁰ Tanrıver, 2020, **a.g.k.**, s. 122.; K. M. Yağcıoğlu (2018). Yeni İş Mahkemeleri Kanunu Uyarınca Arabuluculuk ve Arabuluculuğun İş Yargılamasına Etkileri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 20 (2), s. 459.; G. Ülgü/ H. Erol (2024). Bireysel İş Hukuku Kapsamında Dava Şartı Arabuluculuğunun Uygulama Sorunları: İzmir İli Örneği. *Yönetim ve Ekonomi*. 31 (4) s769.

arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi gereken zorunlu bir prosedür haline gelecek olması ve hakkın yargısal yollarla yerine getirilmesi sürecinin bu sebeple uzayacağı mahkemeye erişim hakkının kısıtlanabileceği belirtilmiştir.¹⁸¹ Yine, arabuluculuk faaliyetinin toplumun geneline yayılması ve kullanılması amacıyla zorunlu arabuluculuk düzenlemesinin bir araç olarak görülmesinin doğru olmadığı bu amaç doğrultusunda hareket ediliyor ise kamuoyunun ve uygulayıcıların bilgilendirilmesi ve sürece katılımlarının sağlanması gerektiği de belirtilmiştir.¹⁸² Dava şartı arabuluculuk düzenlemesinin Anayasaya ve hak arama hürriyetine aykırı olmadığını ifade eden görüşler de bulunmaktadır. Nitekim tarafların sürecin başlangıcında zorunlu olarak arabulucuya başvurmasının esasında dava hakkını elinden almadığını, zorunluluğun yalnızca arabulucuya başvurma hususunda olduğunu sürece devam etme veya anlaşma ile sonuçlandırma hususunda zorunluluğun bulunmadığı ve anlaşma sağlanamaması halinde dava açabilme haklarının halen bulunduğu, kişilerin devlet yargısına başvurma noktasında seçim hakkının elinden alınmadığı da doktrinde ifade edilmiştir.¹⁸³ Hak arama hürriyetinin, hakkın ihlalini engelleme adına bir yola başvurma ya da başvurmama iradesini de kapsamakta olduğu sebebiyle arabuluculuğa başvuru noktasında zorunlu hallerin düzenlenmesinin kişilerin seçim hakkının bulunduğu anlamına gelmediği ve zorunlu arabuluculuk düzenlemesinin Anayasanın 36. maddesine aykırı olduğu, görüşleri de bulunmaktadır.¹⁸⁴ Bu görüş uyarınca, İş Mahkemeleri Kanunu’nun gerekçesinde tarafların anlaşma zorunluluğunun bulunmadığından bahisle zorunlu arabuluculuk düzenlemesinin hak arama hürriyetine aykırı olmadığı ifade edilmiş¹⁸⁵ olsa da hak arama hürriyeti, hakkı ihlal edilen kişinin hakkını koruması için herhangi bir yola başvurup başvurmayacağına dair iradi bir şekilde karar verebiliyor olmasını da içermektedir.¹⁸⁶

Anayasa Mahkemesi ise 11.7.2018 tarihli kararında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 3. maddesinde yer alan “...arabulucuya başvurulmuş olması

¹⁸¹ Tanrıver, 2020, **a.g.k.**, s. 122.; Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 165.

¹⁸² Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 165.

¹⁸³ M. Namlı (2016). İş Mahkemeleri Kanunu Tasarısı Taslağı ile Getirilen Zorunlu Arabuluculuk Kurumunun Medeni Usul Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi. *İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Derneği 40. Yıl Uluslararası Toplantısı*, s. 158.

¹⁸⁴ Karacabey, 2016, **a.g.k.**, s. 467.

¹⁸⁵ “...öngörülen uyuşmazlıklar bakımından, tarafların dava açmadan önce arabulucuya başvurması zorunlu olup tarafların serbest iradeleriyle yürütülen arabuluculuk görüşmelerinde anlaşma zorunluluğu bulunmamaktadır. Arabulucuda anlaşılabilmesi halinde tarafların mahkeme huzurunda haklarını aramaları mümkündür. Bu sebeple arabulucuya başvurulmuş olmasının bir dava şartı olarak öngörülmesi, Anayasanın 36. maddesinde düzenlenen hak arama hürriyetinin ihlali anlamına gelmemektedir.”

¹⁸⁶ Köküsarı, 2011, **a.g.k.**, s. 167.

dava şartıdır” ibaresinin iptali ile ilgili olarak yapılan bu başvuruyu incelemiş, inceleme sonucunda ilgili maddenin Anayasa’nın 2., 9., 13. ve 36. maddelerine aykırı olmadığı kanaatine vararak iptal talebi reddetmiştir. Gerekçesinde, dava şartı arabuluculuk uygulamasının hak arama hürriyetinin özüne dokunmadığını, sürecin zorunluluğunun arabulucuya başvuru hususunda olduğunu, süreç içerisinde taraf iradelerinin esas alındığını ve önem arz ettiğini belirtmiştir.¹⁸⁷

Tüketici uyuşmazlıkları için getirilen dava şartı arabuluculuk müessesesi için de Anayasaya aykırılık iddiaları ile Anayasa mahkemesine başvurulmuş, Anayasa Mahkemesi, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a eklenen¹⁸⁸ 73/A maddesinde yer alan “...dava şartıdır.” ibaresinin, Anayasaya aykırı olduğu iddiasıyla yapılan başvuruyu incelemiş, ilgili düzenleme ile mahkemeye erişim hakkının sınırlandığını fakat düzenlemenin yapılaş biçiminin temel hakların kanunla sınırlandırılması ilkesine aykırılık teşkil etmediğini; Anayasanın 36. maddesinde hak arama hürriyeti için özel bir sınırlama sebebi öngörülmediğini ancak diğer temel hak ve hürriyetler ile Anayasa ile devlete yüklenmiş ödevlerin gerçekleştirilmesi saikinin sınırlama sebebi olabileceğini; Anayasanın 141/4 maddesi ile devlete yargılamanın uzamasını engelleyecek etkin çareler üretmesi yükümlülüğünün yüklendiğini; tüm uyuşmazlıkların çözümünün yargı mercilerinden beklenmesi halinin yargının iş yükünü artıracaklarını, makul süreler içerisinde uyuşmazlıkların çözümünün gerçekleştirilememesi ihtimali doğuracağını, bu durumun taraf menfaatlerine hizmet etmeyeceğini; alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının iş yükünün azaltılması, adalete erişimi kolaylaştırması, usul ekonomisi ilkesine hizmet etmesi sebepleriyle devletin etkin çareler bulma yükümlülüğü de gözetildiğinde yasa koyucunun takdir yetkisi kapsamında kaldığını; uyuşmazlıkların barışçıl bir yolla, daha az masraf ile çözümlenmesini sağladığını ve esasında kamu yararının da

¹⁸⁷ “Arabuluculuğa başvuru zorunluluğunun, kişilerin hak aramalarını imkânsız hâle getiren veya aşırı derecede zorlaştıran etkisiz ve sonuçsuz bir sürece neden olmadıkça hak arama hürriyetinin özüne dokunduğu söylenemez. Dava şartı olmanın bir sonucu olarak arabuluculuğa başvuru bir zorunluluk arz etmekte ise de bu zorunluluk yalnızca arabuluculuğa başvuru ile sınırlı olup arabuluculuk sürecinin işleyişi ve sonucu üzerinde taraf iradelerinin egemen olduğu açıktır. Taraflar istedikleri zaman süreci sonlandırabilecekleri gibi, süreç sonunda anlaşmaya varıp varmamak konusunda da tercih hakkına sahiptirler. Anlaşmaya varılamaması hâlinde ise uyuşmazlığın çözümü için yargı yoluna başvurulması mümkündür. Bu bakımdan Kanun’un arabuluculuk süreci ve sonucu yönünden taraf iradelerini esas aldığı görülmektedir.” Anayasa Mahkemesi Kararı GK, 11.7.2018 E. 2017/178 K. 2018/82, E. T.13.01.2025. (Lexpera).

¹⁸⁸ 22/7/2020 tarihli ve 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 59. maddesiyle eklenmiştir.

gerçekleştirildiğini, sınırlamanın ölçülü olduğunu¹⁸⁹; tarafların istedikleri zaman süreci sona erdirebileceklerini ve bu yönüyle mahkemeye erişim hakkının bulunduğunu belirterek ilgili düzenlemenin Anayasanın 13. ve 36. maddelerine aykırı olmadığı kanaatine varmıştır.¹⁹⁰ Bununla birlikte, Anayasa Mahkemesi, 14.03.2024 tarihinde Tüketici uyuşmazlıkları bağlamında, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/A maddesinin¹⁹¹ (11) numaralı fıkrasında tarafın davada kısmen veya tamamen haklı çıkması halinde dahi yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulacağına dair düzenlemenin Anayasa'nın 13. ve 36. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptallerine karar verilmesi talebine ilişkin olarak verdiği kararında, düzenlemenin arabuluculuk toplantısına katılmaya zorlayıcı nitelikte olduğunu, kişilerin yargılama sonunda kısmen veya tamamen haklı çıksa dahi yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulmasının ve vekâlet ücretinden yoksun kalmasının öngörülmesinin haklılığı yargı kararı ile ortaya çıkan kişiler için yüksek maddi külfetlere katlanmasına neden olabileceğini belirtmiş, kuralın, Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelere aykırı olduğunu ifade ederek iptaline karar vermiştir.¹⁹²

Anayasa mahkemesinin arabuluculuk ve dava şartı arabuluculuk uygulamasının hak arama hürriyetine engel teşkil edip etmediğine dair yapmış olduğu incelemeler ve kararlar değerlendirildiğinde, öncelikle 36. madde ve 36. maddenin hangi hallerde ve ne şekilde sınırlandırılabilirliği ve bu sınırlamanın 13. maddeye uygunluğunun denetlendiği görülmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere, devlet, temel hak ve hürriyetlerin korunmasını sağlamakla yükümlüdür. Devlet, Anayasa uyarınca, temel hak ve hürriyetlerin korunmasını sağlayabilecek düzenlemeler yapma yetkisini de haizdir. Bu takdir yetkisi, Anayasa m. 40/2 ve yargılama yetkisi bağlamında Anayasa m. 141/4'te

¹⁸⁹“Diğer yandan Anayasa’nın 13. maddesi uyarınca sınırlamanın ölçülü olup olmadığının da değerlendirilmesi gerekir. Anayasa’nın anılan maddesinde güvence altına alınan ölçülülük ilkesi ise elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkedен oluşmaktadır. Elverişlilik öngörülen sınırlamanın ulaşmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, gereklilik ulaşmak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını diğer bir ifadeyle aynı amaca daha hafif bir sınırlama ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, orantılılık ise hakka getirilen sınırlama ile ulaşmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir. Kuralın kapsamında kalan uyuşmazlıklar bakımından dava şartı olarak arabulucuya başvurulmasının öngörülmesi suretiyle mahkemeye erişim hakkına getirilen sınırlamanın gerek bu uyuşmazlıkların daha kısa sürede ve basitçe çözülebilmesi gerekse yargı makamlarının iş yükünün azaltılarak yargılamaların makul sürede sonuçlandırılması amaçlarına ulaşılması bakımından elverişli olmadığı söylenemez” Anayasa Mahkemesi GK, E. 2020/73 K. 2023/181. (Lexpera).

¹⁹⁰ Anayasa Mahkemesi GK., 26.10.2023, E. 2020/73 K. 2023/181, E.T. 15.01.2025.(Lexpera)

¹⁹¹ 6/12/2018 tarihli ve 7155 sayılı Kanun’un 23. maddesiyle eklenmiştir.

¹⁹² Anayasa Mahkemesi GK., 14.3.2024, E. 2023/160 K. 2024/77, E.T.13.01.2025.(Lexpera).

belirtilmiştir. Yargılamaların mümkün olduğu kadar hızlı tamamlanması yargının görevidir (Ay. m.141/4). Bu sebeplerle, temel hak ve hürriyetlere ilişkin yapılacak sınırlamaların kanunla yapılabileceği ve özel sınırlama sebeplerinin düzenlenmemiş olduğu hallerde yine de sınırlama sebeplerinin bulunabileceği kabulü, hak arama hürriyetinin temel hak niteliğinde olduğu ve zorunlu arabuluculuk uygulamasının mahkemeye erişim hakkını sınırlandırdığı hususu birlikte değerlendirildiğinde yapılacak düzenlemelerle getirilecek sınırlamaların ölçülülük ilkesine uygun olması, anayasal anlamda meşru bir temel içerisinde olması gerekmektedir.

Arabuluculuk ve zorunlu arabuluculuk uygulaması, kanuni düzenlemeler ile birlikte hukukumuzda yer edinmiş olup gerçekten de anlaşma ile sonuçlandığında mahkemelerin üzerindeki iş yükünün bir nebze de olsa azaltılmasını ve bu şekilde yargılamaların makul sürelerde bitirilmesini sağlamaktadır.¹⁹³ Tarafların, faaliyetin her aşamasında eşit haklara sahip olduğu, zorunluluğun arabulucuya başvuru aşamasında olduğu ve fakat sürecin devamı, anlaşma ile sonuçlandırma gibi hususlarda zorunluluğun bulunmadığı, sürecin anlaşma ile sona ermemesi halinde dava yolunun açık olduğu ve arabuluculuk faaliyeti sırasında geçen sürelerin mahkemeye erişim hakkına engel teşkil etmediği zira hak düşürücü sürelerin devam etmediği, zamanaşımın durduğu dikkate alındığında da kanaatimizce hak arama hürriyetinin ihlali söz konusu değildir. Arabuluculuk müessesesi yargısal yollara başvuru imkânını kısıtlama saikine haiz olmayıp devletin yargı yetkisine ve egemenliğine zarar vermeksizin uyuşmazlıkların hızlı ve kolayca çözülmesine hizmet etmektedir.¹⁹⁴ Bununla birlikte, uyuşmazlık içerisine düşmüş taraflar arasındaki ilişkilerin önemli derecede bozulmasını engellediği ve toplumsal huzur ortamının gerçekleşmesini sağlama ihtimalinin bulunduğu dikkate alındığında kanun koyucunun zorunlu arabuluculuk düzenlemesinin kamu yararını da sağladığı ve düzenleme ile elde edilen menfaatlerin hak arama hürriyetini engellemediği söylenebilecektir.

Kanaatimizce, zorunlu arabuluculuk uygulaması yapılan son değişikliklerle birlikte özel hukuk uyuşmazlıkları için geniş bir alan içerisinde kendine yer edinmiştir. Kişilerin dava

¹⁹³ Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü Adalet İstatistikleri, s. 33.

¹⁹⁴ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**; s.778.; Anayasa Mahkemesi GK., 10.7.2013 E. 2012/94 K. 2013/89 E.T.15.01.2025.: “*Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri, uyuşmazlıkların çözümünde yargısal yolların yanında yer alan ve tarafların istemleri hâlinde işlerlik kazanan, esas itibarıyla ilişkilerin koparılmadan sürdürülmesini ve adil bir karardan ziyade, her iki tarafı da tatmin edici bir çözüme ulaşılmasını hedefleyen yöntemler bütünüdür. Bir başka ifadeyle, alternatif uyuşmazlık çözümleri, Devlete ait yargı yetkisinin mutlak egemenliğine zarar vermeden işlerlik kazanan ve uygulama alanı bulan ek yöntemler bütünü olarak nitelendirilebilir.*” (Lexpera).

yoluna başvurmadan önce nispeten daha az masraflı ve kendi menfaatlerini rahatça dile getirebileceği, karşı tarafla birebir iletişim kurarak orta noktada buluşabileceği bir yöntem olması ve taraflar arasındaki ilişkilerin barışçıl bir çözüm ile korunması yönünden yararlıdır. Günümüzde, dava harç ve masraflarının neredeyse hak arama hürriyetini engelleyici nitelikte olduğu dikkate alındığında bir uyuşmazlığın çözümü için öncelikle tarafların bir araya gelerek anlaşma ihtimalinin denenmesinin faydalı olduğu görüşündeyiz. Yapılan eleştiriler esasında arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi sırasında, hakkaniyete uygun sonuçların elde edilemeyeceği noktasında toplanmaktadır, diğer bir ifade ile arabuluculuk müessesinin kendisi ile ilgili olmayıp sürecin gerçekleştirilmesi esnasında yaşanabilecek olumsuzluklar veya eksiklikler eleştirilmektedir. Bu sebeple, yukarıda belirttiğimiz ve doktrinde ifade edilen olumsuz görüşler dikkate değerdir zira hakkın tam anlamıyla yerine getirilebilmesi için faaliyeti gerçekleştiren arabulucuya önemli görevler düşmektedir. Arabuluculuğun temel ilkelerinin zedelenmemesini, taraflar arasındaki eşitliğin korunmasını sağlayacak olan faaliyeti gerçekleştiren arabulucunun bizzat kendisidir. Arabulucu, faaliyeti gerçekleştirirken faaliyetin gerektirdiği şekilde ve yükümlülüklerine aykırı olmayacak şekilde hareket etmelidir. Alanında yetkin, görevinin önemini farkında, sosyal iletişim becerileri gelişmiş ve arabuluculuk ile ilgili düzenlemelerde aranan yetkinlikleri sağlayan, kanuni düzenlemeleri ve gelişmeleri takip eden bir arabulucu ile gerçekleştirilen arabuluculuk faaliyetinde yukarıda belirttiğimiz ve hak arama hürriyetini engelleme ihtimali doğuran sonuçların gerçekleşmeyeceği kanaatindeyiz.

1.6 Dava Şartı Arabuluculuğun Düzenlendiği Uyuşmazlıklar

1.6.1 İş uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk

Arabuluculuk müessesesi ilk olarak toplu iş uyuşmazlıklarında uygulanmak üzere 2822 sayılı Toplu İş Sözleşmesi, Grev ve Lokavt Kanunu'nda¹⁹⁵, ardından 6356 sayılı Sendikalar ve Toplu İş Sözleşmesi Kanunu'nda¹⁹⁶ düzenlenmiştir. Ülkemizde arabuluculuk müessesinin dava şartı olarak düzenlendiği ilk uyuşmazlık türü, iş hukuku kapsamında ortaya çıkan işçi-işveren uyuşmazlıklarıdır. İş Mahkemeleri Kanunu'nun 3. maddesi ile bazı iş uyuşmazlıkları için dava şartı arabuluculuk müessesesi getirilmiştir.

¹⁹⁵ Resmî Gazete, 7/5/1983, Sayı: 18040.

¹⁹⁶ Resmî Gazete, 7/11/2012, Sayı: 28460.

Düzenleme, 01.01.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir.¹⁹⁷ Düzenleme uyarınca; kanuna, bireysel veyahut toplu iş sözleşmesine dayanan işçi veya işveren alacağı, tazminatı ile işe iade talebiyle açılan davalar için arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak düzenlenmiştir (İş Mahkemeleri Kanunu, m. 3/1).

İlgili maddeye 7445 sayılı Kanunun 41. maddesi ile 28.03.2023 tarihinde eklenen hüküm uyarınca, Bu alacak ve tazminatla ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları hakkında da birinci cümle hükmü uygulanacak, bu tür davalarda da arabuluculuğa başvurulmuş olması dava şartı olarak aranacaktır.¹⁹⁸ Diğer bir ifadeyle, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarının¹⁹⁹ zorunlu arabuluculuğa tabii işçi işveren alacak ve tazminatı uyuşmazlıkları hakkında olması halinde bu davaları açmadan önce de arabuluculuğa başvurulması gerekecektir. İş Mahkemeleri Kanunu m. 3/3'te hangi işçi işveren uyuşmazlıklarında arabuluculuğa başvurulmuş olmasının dava şartı olarak aranmayacağı da düzenlenmiştir.²⁰⁰

Arabuluculuğa başvuru şartı gerçekleştirilmeksizin dava şartı arabuluculuğa tabii bir uyuşmazlık için dava yoluna gidildiğinde davanın, dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir (İş M.K m. 3/2) Dava açılmadan önce arabuluculuk faaliyeti gerçekleştirilmiş ve anlaşmaya varılamamış ise, davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır.²⁰¹ Bu uyuşmazlıklar için arabuluculuk, arabulucunun görevlendirilmiş olduğu tarihten itibaren üç hafta içerisinde sonuçlandırılmakta ancak zorunlu hâllerde en fazla bir hafta daha uzatılabilmektedir (İş M. K m. 3/10)

¹⁹⁷ L. Akyol Aslan (2023). Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi İşçi-İşveren Uyuşmazlıklarında İşveren Tarafından Yetkilendirilen Çalışanın İşvereni Temsil Etmesi. *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*. 3 (2), s. 273.

¹⁹⁸ Akyol Aslan, 2023, **a.g.k.**, s. 273.

¹⁹⁹ Düzenlemeden önceki tartışmalar için bkz. E. Kılınç (2021). İş Hukukunda Zorunlu Arabuluculuğun Takip Hukukuna Etkileri. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 12 (2), s. 473.

²⁰⁰ Buna göre, iş kazası veya meslek hastalığından kaynaklanan maddi ve manevi tazminat ile bunlarla ilgili tespit, itiraz ve rücu davaları hakkında birinci fıkra hükmü uygulanmaz. (İş M.K m.3/3).

²⁰¹ Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemece davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir (İş M. K m.3/2)

1.6.2 Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

Türk Hukukunda zorunlu arabuluculuğa ilişkin ikinci düzenleme, ticari nitelikteki bazı uyuşmazlıklar bakımından yapılmıştır.²⁰² 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa²⁰³, “Dava şartı olarak arabuluculuk” başlıklı 5/A maddesi eklenmiş ve bazı ticari uyuşmazlıklar yönünden dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulması zorunluluğu getirilmiştir.²⁰⁴ Arabulucuya başvurulması ve zorunlu arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi gereken ticari uyuşmazlıklar düzenleme ile TTK’ nın 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri (TTK m. 5/A) şeklinde belirtilmiş ve 01.01.2019 tarihinden itibaren belirtilen uyuşmazlıklarda arabuluculuk zorunlu olarak uygulanmaya başlanmıştır.²⁰⁵

7445 sayılı Kanunun 31 inci maddesiyle TTK m.5/A (1) hükmünde yer alan “*paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında*” ibaresi “*para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında*” şeklinde değiştirilmiştir. Bu değişikliğin, 7445 sayılı Kanunun geçici birinci maddesi ile 1.9.2023 tarihinde ve bu tarihten itibaren açılacak davalarda uygulanacağı da hüküm altına alınmıştır.²⁰⁶

1.6.3 Tüketici uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk

Ülkemizde, üçüncü olarak dava şartı arabuluculuğa tabii olarak düzenlenen uyuşmazlıklar tüketici uyuşmazlıkları olmuştur. Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 59. maddesi ile 6502 Sayılı Tüketicinin korunması hakkındaki Kanunun 73. maddesinden sonra gelmek üzere 73/A maddesi eklenmiş ve bazı tüketici uyuşmazlıkları için dava şartı arabuluculuk müessesesi düzenlenmiştir.²⁰⁷ Hüküm uyarınca, tüketici mahkemelerinde görülen uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır (TKHK 73/A/1). 73/A maddesi ile hangi uyuşmazlıklar için dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulmasının gerekmediği de madde metni devamında belirtilmiştir.²⁰⁸

²⁰² Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanunun 20. maddesi ile eklenmiştir. Resmî Gazete, 19/12/2018, Sayı: 30630

²⁰³ Resmî Gazete, 14/2/2011, Sayı: 27846

²⁰⁴ M. Yavuz (2019). Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk. *Gümrük Ticaret Dergisi*. 5 (15) s. 54.

²⁰⁵ Yavuz, 2019, **a.g.k.**, s. 54.; Lokmanoğlu, 2024, **a.g.k.**, s.54.

²⁰⁶ Lokmanoğlu, 2024, **a.g.k.**, s. 54.

²⁰⁷ Tutumlu, 2023, **a.g.k.**, s. 65.

²⁰⁸ “Şu kadar ki, aşağıda belirtilen hususlarda dava şartı olarak arabuluculuğa ilişkin hükümler uygulanmaz: a) Tüketici hakem heyetinin görevi kapsamında olan uyuşmazlıklar b) Tüketici hakem heyeti kararlarına

Görüldüğü üzere, kanun koyucu tarafından tüketici mahkemelerinde görülecek olan uyuşmazlıklar için zorunlu arabuluculuk müessesesi getirilmiş ve fakat tüketici hakem heyetinin görevli olduğu uyuşmazlıklar, hakem heyeti kararlarına karşı yapılacak itirazlar ile kanunda belirtilmiş olan bazı davalar dava şartı arabuluculuk dışında tutulmuştur.

1.6.4 Tarımsal üretim sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

Tarımsal üretim sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için dava şartı arabuluculuk, 7442 sayılı²⁰⁹ Kanun'un 3. maddesi ile Tarım Kanunu'nun 13. maddesinde yapılan değişiklik ile düzenlenmiştir.²¹⁰ Hükme göre, Tarımsal üretim sözleşmesinden doğan davalarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Arabulucunun görevlendirilmesinde, sözleşmeli üretim konusunda uzman arabulucular öncelikli olup uzmanlık sahibi bir arabulucunun bulunmaması halinde diğer arabulucular görevlendirilecektir. Arabulucu, bu tür uyuşmazlıkları görevlendirmeden tarihten itibaren iki hafta içerisinde sonlandıracak ancak, gerekli hallerde bir hafta daha uzatılabilecektir (Tar. K m. 13/e).

1.6.5 6325 Sayılı kanunun 18/b maddesinde düzenlenen uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

7445 Sayılı²¹¹ Kanunun 37. maddesi ile 6325 sayılı kanunun "*Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk*" başlığıyla 18/B maddesi eklenmiştir.²¹² Bu düzenlemeyle birlikte, dava şartı arabuluculuğa tabii uyuşmazlıkların kapsamı genişletilmiş ve dört uyuşmazlık türü dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur. Bu uyuşmazlıklar, kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ile ortaklığın giderilmesine dair uyuşmazlıklar, Kat Mülkiyeti Kanunu kaynaklı uyuşmazlıklar, komşu hakkı kaynaklı uyuşmazlıklardır (HUAK m. 18/B/1). Bu

yapılan itirazlar c) 73'üncü maddenin altıncı fıkrasında belirtilen davalar ç) 73'üncü maddede belirtilen davalar d) Tüketici işlemi mahiyetinde olan ve taşınmazın aynından doğan uyuşmazlıklar (TKHK, 73/A/1).

²⁰⁹ Orman Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.

²¹⁰ Resmî Gazete, 05.04.2023, Sayı: 32154.

²¹¹ İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

²¹² Resmî Gazete, 05.04.2023, Sayı: 32154.

uyuşmazlıklar için 1.09.2023 tarihi itibariyle tarih itibariyle açılacak olan davalarda öncelikle arabuluculuğa başvurulması zorunlu hale gelmiştir.²¹³

Belirtmek gerekir ki 7445 sayılı Kanun ile birlikte, taşınmazların devri veya taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklar hakkında düzenleme yapılmış, ihtiyari arabuluculuğa elverişliliğinin sağlanması amacıyla taşınmazlar ile ilgili kanuni sınırlamalar da gözetilerek arabuluculuğun nasıl ve ne şekilde yapılacağı 34. madde ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa 17/B maddesinin eklenmesiyle düzenlenmiştir. Bu uyuşmazlık türü ilerleyen bölümlerde tez konusu kapsamında Kat Mülkiyeti Kanunu kaynaklı uyuşmazlıklar ele alınırken incelenecektir ancak dava şartı olarak düzenlenmemesi sebebiyle ayrı bir başlık altında değerlendirilmeyecektir.

1.6.5.1 Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

Taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin bulunduğu hallerde kural olarak kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabi olacaktır.²¹⁴ Kira ilişkisi kaynaklı uyuşmazlıklar esasen ihtiyari arabuluculuğa uygun uyuşmazlıklardır. Zira kira ilişkileri tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklara sebebiyet vermektedir. Ancak ülkemizde, kira ilişkisi ile ilgili uyuşmazlıklarda ihtiyari arabuluculuk yolu tercih edilmemekte genel itibariyle taraflar dava yoluna başvurmayı tercih etmektedir. Enflasyon, kira fiyatlarının artması, kiracı ve kiraya veren arasındaki uyuşmazlıkların artmasına sebep olmuş ve bu artış doğal olarak mahkemelerin iş yükünü artmıştır.²¹⁵ Mahkemelerin iş yükünün artmasıyla birlikte uyuşmazlıkların çözülmesi süreci uzamış ve hem uyuşmazlıkların dava yoluna gidilmeksizin çözülmesini sağlamak hem de dava şartı arabuluculuğun kapsamının genişletilmesi amacıyla bu tür uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur.²¹⁶

²¹³ Ö. Yenice Ceylan (2023). Ortaklığın Giderilmesinde Dava Şartı Arabuluculuk. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 14 (2), s. 512.

²¹⁴ A. Çelik, H. M. Doğu (2024). Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32 (2), s. 815.

²¹⁵ S. B. Gündoğdu (2023). Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, s. 852.

²¹⁶ Gündoğdu, 2023, **a.g.k.**, s. 852; ; İlgili husus 7445 sayılı Kanun teklifi metninin genel gerekçesinde de yer almaktadır. (<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D27/Y6/T2/WebOnergeMetni/b7ba55be-5858-4208-904c-731a3b425ac6.pdf>)

1.6.5.2 Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

Ortaklığın giderilmesi, paydaşlar veya ortaklar arasında bulunan paylı mülkiyet veya el birliği mülkiyeti ilişkisinin sona erdirilmesi olup bu sona erdirme paylaşma veya satış sonucu gerçekleşebilmektedir.²¹⁷ 7445 sayılı kanun ile Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa eklenen 18/B maddesi ile bu tür uyuşmazlıklar için de dava yoluna başvurmadan önce dava şartı arabuluculuk uygulaması getirilmiştir. Doktrinde, taşınır ve taşınmazların paylaştırılması ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıkların dava şartı olarak zorunlu arabuluculuğa tabii olmasının, uygulamada yaşanan kimi sorunların önüne geçebilecek nitelikte olduğu ifade edilmekle birlikte bazı sakıncalarının bulunduğu da ifade edilmektedir.

Örneğin, ortaklığın giderilmesinde paydaş sayısının çok olduğu hallerde yargılamanın uzaması ve satış usulü ile ortaklığın giderilmesi hallerinde tarafların ekonomik olarak dezavantajlı bir durumla karşılaşması muhtemeldir.²¹⁸ Arabuluculuk görüşmeleri ile bu dezavantajlı durumun yaşanması engellenebilir, tarafların anlaşması sağlanabilir. Bununla birlikte, paydaşlar veya elbirliği ile malik olanlar arasındaki ilişkilerin geleceğe yönelik olarak barışçıl bir şekilde çözümlenmesinin de yararlı olacağı göz ardı edilmemelidir.²¹⁹ Asıl hak sahiplerine veya paydaşlara ulaşamaması, malik sayısının çok olması ile taraflara, arabuluculuk faaliyetine katılacak kişilere ulaşamaması iletişim problemlerinin çıkabilecek olması ise dava şartı arabuluculuk düzenlemesinin olumsuz olarak nitelendirilebilecek özelliklerindendir.²²⁰

Arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi ve sonuca ulaştırılması noktasında faaliyetin, arabulucu tarafından titizlikle yürütülmesi gerekmektedir. Zira hak sahiplerine ulaşılması, taraf teşkilinin sağlanması, tarafların aydınlatılması, olumlu veya olumsuz ortak bir karara varılmasının sağlanması, arabuluculuk görüşmelerine katılacak ve kararın alınmasında gerçek yetkili olan kişilerin belirlenmesi ve anlaşma durumunda icra edilebilirlik şerhinin alınması için arabuluculuk faaliyetinin gerektiği şekilde yapılması

²¹⁷ S. Topak (2025). Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 16 (61), s. 379.

²¹⁸ Yenice Ceylan, 2023, **a.g.k.**, s. 520.; Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 387.

²¹⁹ Yenice Ceylan, 2023, **a.g.k.**, s. 520,521.; Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 388.

²²⁰ Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 388.

ile anlaşma belgesinin tereddüde yer vermeyecek şekilde açık ve anlaşılır olması hususları pratikte zorlayıcı olabilecektir.²²¹

1.6.5.3 Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

Mülkiyet hakkı, sahibine kullanma, faydalanma ve tasarruf etme hakkı veren en geniş ayni haktır.²²² Ancak, mülkiyet hakkı toplumsal düzenin sağlanması amacıyla, özel hukuktan ve kamu hukukundan kaynaklı birtakım kısıtlamalara tabii olmaktadır.²²³ Bu kısıtlamalardan biri, komşuluk hakkından doğan kısıtlamalardır. Hukukumuzda, komşuluk hakkının ne anlama geldiği kanuni olarak tanımlanmamış olmakla birlikte taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarını kullanırken dikkat etmesi gereken hususlar, bu hakkı kullanırken tabii oldukları kısıtlamalar Türk Medeni Kanunu m.737- m.750 arasında düzenlemiştir.

Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaz malikleri, mülkiyet hakkını komşularına zarar veya rahatsızlık verecek şekilde kullanmamakla yükümlü olup, kazı veya yapı yaparken zarar vermeme, mecra geçirilmesine izin verme, kaynak sularından faydalanılmasını engellememe, yapıyı taşkın bir şekilde kullanmama, ağaç dal ve köklerine katlanma gibi birtakım yükümlülükleri bulunmaktadır.²²⁴ Bu tür uyuşmazlıklardan kaynaklanan davalar genel itibariyle zararın giderilmesi, müdahalenin önlenmesi, geçit hakkı davaları gibi davalardır.²²⁵

Taraflar arasındaki ilişkinin komşuluk kaynaklı olduğu dikkate alındığında bu tür uyuşmazlıkların dava yoluna gidilmeksizin öncelikle karşılıklı iletişim ve anlaşma ile çözümlenmesi çabasının gösterilmesi ilişkilerin korunması açısından önemli olacaktır. Bu yönüyle dava şartı olarak zorunlu arabuluculuğa başvurulmasının avantajlı olduğu kanaatindeyiz. Mülkiyet hakkının özel bir görünümü olan kat mülkiyeti için de aynı durum geçerlidir.

²²¹ Yenice Ceylan, 2023, **a.g.k.**, s. 523.

²²² M. Ayan (2016). *Eşya Hukuku – II (Mülkiyet)*. (9.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 27.

²²³ D. A. Demirboğa (2023). Türk Medeni Kanunu'nda Düzenlenen Komşuluk Hukukundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları. *Adalet Dergisi*. 150 (70), s. 84.

²²⁴ H. Özkan (2015). *Açıklamalı- İçtihatlı Asliye Hukuk Davaları- Komşuluk Hukuku*. Legal Yayıncılık. (1. Baskı), s. 10.

²²⁵ Özkan, 2015, **a.g.k.**, s. 11, 19.

1.6.5.4 634 Sayılı kat mülkiyeti kanundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk

7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 37. maddesi ile 6325 sayılı kanunun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere “*Bazı uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk*” başlığıyla 18/B maddesi eklenmiş ve kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur.²²⁶ Kat mülkiyeti aşağıda detaylıca açıkladığımız üzere Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenmiş olan mülkiyet hakkının özel bir görünümü niteliğindedir. Kat mülkiyetinde de Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenmiş olan komşuluk hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda olduğu gibi taraflar arasında komşuluk ilişkisi söz konusudur. Bu iki uyuşmazlık türü birbirine benzese de tabii oldukları kanuni düzenlemelerinin, hukuki niteliklerinin farklı olması itibariyle birbirinden ayrılmaktadır. Kat malikleri arasında oluşan uyuşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanununa tabii olarak çözümlenmesi gerekmekte olup, kat mülkiyeti kanununda hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu hükümlerine başvurulacaktır. Bu yönüyle kat malikleri arasında gerçekleşen ve kat mülkiyetine tabii olan uyuşmazlıklar için başvurulacak arabuluculuk faaliyetinde uzmanlık alanının doğru belirlenmesi önem arz edecektir kanaatindeyiz.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B kapsamında düzenlenen uyuşmazlıklarda, anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri için taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemelerinden alınmalıdır (HUAK m. 18/B-3). Anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin verilmesiyle ilgili diğer hususlar hakkında 18 inci madde hükmü uygulanma alanı bulunmaktadır (HUAK m. 18/B-4). Bu uyuşmazlıklarda yine, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun dava şartı arabuluculuk sürecini düzenlediği 18/A maddesi hükümleri de uygulama alanı bulacak olup, taraflar bu uyuşmazlıklar için de yalnızca dava şartının gerçekleştirilmesi amacıyla arabuluculuğa başvurma zorunluluğu içerisindedir. İradilik ilkesi bu uyuşmazlıklar bakımından da geçerli olup taraflar arabuluculuk faaliyetine devam etme veya anlaşma zorunluluğu içerisinde değillerdir.²²⁷

²²⁶Resmî Gazete, 05.04.2023, Sayı: 32154

²²⁷ Yenice Ceylan, 2023, **a.g.k.**, s. 512.

İKİNCİ BÖLÜM

2 KAT MÜLKİYETİ VE KAT MÜLKİYETİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR

2.1 Kat Mülkiyeti Kavramı, Gelişimi Ve Hukuki Niteliği

2.1.1 Mülkiyet ve kat mülkiyeti kavramları

Mülkiyet, dilimize Arapça’ dan geçmiş bir sözcük olup kelime olarak Türk Dil Kurumu sözlüğünde sahiplik anlamına gelmektedir.²²⁸ Mülkiyet kavramı, kişiler ve kişilerin eşya üzerindeki hâkimiyeti ile ilişkili olmakla, aynı zamanda hukukî bir kavramdır. Hukuk düzeni, mülkiyeti bir hak olarak kabul etmiş, korumuş ve bu hakka bazı sonuçlar bağlamıştır.²²⁹

Mülkiyet hakkı, diğer hakların temeli olarak nitelendirilmektedir.²³⁰ Mülkiyet kavramının Roma Hukuku Döneminden beri var olduğu, toplumsal yaşamın içerisinde mülkiyet kavramının eski tarihlerde düzenlenmiş olduğu bilinmektedir.²³¹ Mülkiyet hakkının bireysel veya sosyal bir hak niteliğinde olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre mülkiyet hakkı Anayasada temel hak olarak düzenlenmiş olması sebebiyle bireysel nitelikte²³² iken diğer bir görüşe göre günümüzde, mülkiyet hakkı sahibine bağlı, dokunulmaz ve ferdiyetçi kimlik özelliklerinden sıyrılarak sosyal bir hak niteliği kazanmıştır.²³³ Mülkiyet hakkının günümüz hukukunda düzenleme şekline bakıldığında, kamu yararı sebebiyle sınırlandırılabilmesi, dokunulmaz bir hak niteliğinde olmadığı açıkça görülmektedir. Zira mülkiyet hakkı, 1982 Anayasası’nın 2. bölümünde Kişi Hak ve Ödevleri başlığı altında 35. maddede düzenlenmiş olup herkes, mülkiyet ve miras

²²⁸ TDK.

²²⁹ K. Akça (2015). *Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı*. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı (1), s. 543.

²³⁰ S. Şimşek (2010). *Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı bir analiz- I* Ankara: TBB Dergisi (91), s. 182.

²³¹ B. Aksaray (2019). *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Komşuluk İlişkileri Bakımından Sınırları*. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9 (1), s. 65.

²³² M.K. Oğuzman, Ö. Seliçi, S. Oktay-Özdemir (2019). *Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı*. (2. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 151.

²³³ Şimşek, a.g.k., 2010, s. 182.

haklarına sahiptir.²³⁴ Anayasa'nın yanı sıra mülkiyet kavramı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde düzenlenmiştir.²³⁵

İki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, mülkiyet hakkının hem hak hem de bir ödev niteliğinde olduğu,²³⁶ sınırsız olmadığı ve birtakım sınırlandırmalara tabii olmasının mümkün olduğu, bu hukuki sınırlar içerisinde sahibine tam bir kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vereceği bununla birlikte mülkiyet hakkına sahip olan kişinin ilgili hakkı korumak için birtakım yetkilerinin bulunduğu sonucuna varılacaktır.

Kat Mülkiyeti kavramı 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir. Buna göre, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki denilmektedir (KMK m. 2/a).

Türk Hukukunda mülkiyet ve kat mülkiyeti kavramının gelişimi incelendiğinde Mecelleden itibaren farklı mülkiyet sistemleri ve düzenlemelerinin kabul edilmiş olduğu, mülkiyet sisteminin zamanın şartlarına ve toplumsal gerekliliklere göre değiştirildiği görülmektedir.

Mecelle, bir ana taşınmazın katlarının ayrı ayrı mülkiyet hakkının konusu yapılabileceğini, kat maliklerinin birbirlerine zarar vermemekle yükümlü olduklarını, maliklerin her birinin müşterek yapıdan yararlanma hakkının olduğunu düzenlemiştir.²³⁷

743 sayılı Türk Medeni Kanunisinde ise ana yapının katlarının ayrı ayrı mülkiyet hakkına tabii olamayacağı kabul edilmiş, ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümlerde bireysel mülkiyet hakkı kurulmasına izin verilmemiştir.²³⁸ Bu kabulün temel sebebi Medeni Kanunun İsviçre'den iktibas edilmiş olması sonucunda benimsenen mülkiyet sisteminde belirlilik ilkesi ile üstün arza tabii olacağı kuralının kabul edilmiş olmasıdır.²³⁹ Nitekim 743 Sayılı Türk Medeni Kanunu, bir şeye malik olan kimsenin o şeyin

²³⁴ Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

²³⁵ Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi gereğince "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir."

²³⁶ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 28.

²³⁷ A. Genç Arıdemir (2021). *Kat Mülkiyeti-1*. On İki Levha Yayıncılık, s.25.

²³⁸ N. Kurak (2023). *Kat Mülkiyeti Hukuku*. (2. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s. 6.

²³⁹ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 25

bütünleyici parçalarına da malik olacağını, bir evin muhtelif katlarının üst hakkı teşkiline konu olamayacağını düzenlenmiştir.²⁴⁰

Belirlilik ilkesi uyarınca, aynı hakkın konusu ancak belirli bir şey olabilmektedir.²⁴¹ Belirlilik ilkesi, mülkiyet hakkının üzerinde kurulacağı eşyanın belirli olmasını ifade etmektedir, bir eşyanın bütünleyici parçaları üzerinde ayrı bir mülkiyet hakkının kurulması bu ilke uyarınca mümkün olmamaktadır zira bütünleyici parçalar bağımsız bir şekilde asıl eşyadan ayrılmadıkça aynı hakkın konusunu oluşturamamaktadır.²⁴² Belirlilik ilkesi ile üstün arza tabii olacağı kuralı bir yapının üzerinde yer aldığı araziden bağımsız bir şekilde mülkiyet hakkına konu edilmesini engellemektedir. Zira taşınmaz mülkiyetinde tapu siciline kaydı yapılan husus, bütünleyici parçanın asla tabii olacağı kuralı sebebiyle arazi olmakta bütünleyici parça niteliğinde olan arazi üzerindeki yapının katları ayrı bir mülkiyet hakkının konusunu oluşturamamaktadır. Böylelikle, birden fazla kata sahip olan yapılarda katların bağımsız mülkiyete konu olmayacağı düzenlemesi hukukumuzda yerini almıştır.²⁴³

Eski Medeni Kanun her ne kadar bir yapının katları üzerinde ayrı mülkiyet hakkı kurulmasını kabul etmese zaman içerisinde sanayileşmenin bir sonucu olarak nüfus kentlerde yoğunlaşmış, çarpık kentleşme beraberinde konut ve arazi sıkıntısı ortaya çıkarmış, müstakil ev anlayışı değişerek çok katlı binalar yapılması gündeme gelmiş ve yapılmıştır. Bu binalar içerisinde yaşayan ve bina içerisindeki bölümlerden yararlanan kişilerin birbirleriyle olan hukuki ilişkisinin ne olduğunun kanuni zeminde düzenlenmesi yaşanan sorunların belirlenerek çözülmesi gerekmiştir. İnsanların aynı yapı içerisinde farklı katlarda yaşamasının beraberinde getirmiş olduğu sorunlar hukuki düzenlemelerin zamana göre yeniden şekillendirilmesini zorunlu kılmıştır.²⁴⁴

Bu gelişmeler üzerine 6.01.1954 tarihinde 6217 Sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesi değiştirilerek bir binanın bağımsız bölümlerinden yararlanan kişiler arasındaki hukuki

²⁴⁰ Ö. Delikaya (2022). *Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi.*, s. 23.; EMK m.619/1: “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin mütemmim cüzlerine de malik olur.” EMK m. 652/2: “ Bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline konu olamaz.”

²⁴¹ M.K. Oğuzman, Ö. Seliçi, S. Oktay-Özdemir (2018). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, s.26.

²⁴² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 26.

²⁴³ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 25,

²⁴⁴ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 448.

ilişki düzenlenmeye çalışılmış, bütünleyici parça ilkesine aykırılık teşkil eden bir düzenleme yapılmıştır.²⁴⁵

Tapu Kanunu'nda yapılan bu değişiklik ile birlikte birden çok katlı binaların katlarında, dairelerinde, bağımsız olarak kullanılabilecek kat, daire, büro gibi bölümlerinde yaşayan veya o bölümlerden yararlanan kişiler arasındaki hukuki ilişkinin zemini paylı mülkiyet kuralları uyarınca çözümlenmek istenmiş, bu bölümler için şahsa bağlı irtifak hakkı kurulabileceği düzenlenmiştir.²⁴⁶ Şahsa bağlı irtifak hakkı kurulması, doktrinde bazı eleştirilere maruz kalmıştır bu eleştirilerin sebebi; şahsa bağlı irtifak hakkı kurulmasının ortak yerler ve kullanımlarına dair uyumsuzluklar için herhangi bir çözüm önerisi getirmemesi, aynı bir hak sağlamaması, paylı mülkiyette ortaklığın giderilmesini isteme yasağının bulunmuyor oluşu, yasal önalım hakkının kullanılmasının önüne geçilememesidir.²⁴⁷

Tapu Kanunu'ndaki değişiklik ile yapılan paylı mülkiyette irtifak hakkı tesisi düzenlemesinin uygulamada yaşanan sorunlarına çözüm sunmaması sebebiyle, bütünleyici parça ilkesine istisna teşkil eden kat mülkiyeti kavramı ise bu sıkıntılara bir çare olarak görülerek kanun koyucu tarafından ayrı bir şekilde düzenlenmiştir.²⁴⁸ Kat Mülkiyeti Kanunu ihdas edilmiştir. Kanun, 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.²⁴⁹ Kat Mülkiyeti kanunu kabul edilmeden önce kanun tasarısı hakkında doktrinde çeşitli eleştirilerde bulunulmuştur. Bu eleştirilerin temel sebebi Kat Mülkiyeti kavramının yürürlükteki Türk Medeni Kanunu'nun sistematğine uygun olmadığı, Türk Medeni Kanunun Eşya Hukuku prensiplerine aykırılık teşkil ettiği, belirlilik ilkesine aykırılık teşkil ettiği bütünleyici parçanın asla tabii olması gerektiği, üstün arza tabii olması kuralına istisna oluşturduğu ve bu durumun Medeni Kanununda değişiklik yapılmasını gerektireceğidir.²⁵⁰

²⁴⁵ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 25.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.; Yapılan değişiklik şu şekildedir: “... gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadeyi temin gayesiyle Medeni kanunun 753.maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vaadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir.”

²⁴⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 604.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 23.; Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 25.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.

²⁴⁷ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 28.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 23.

²⁴⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 330.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.

²⁴⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 330.

²⁵⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 606, 608.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 25.

Kanun ile mülkiyetin özel bir çeşidi olan kat mülkiyeti kavramı düzenlenmiş, şehirleşmenin getirmiş olduğu aynı arsa üzerinde bulunan yapı içerisindeki bağımsız bölümlerde bir arada yaşamının çözümü olarak getirilen kat irtifakının, taşınmaz hukukuna ait kurallara uygun hale getirilmesi sağlanmıştır.²⁵³ Kat Mülkiyeti Kanunu ile ana yapının bütünleyici parçalarından olan kat, daire, büro gibi bölümlerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilmesinin yolu açılmıştır (KMK m. 1). Böylelikle yapının bağımsız olarak kullanılabileceği bölümlerinde ayrı mülkiyet hakları kurulabilmesinin zemini kanuni olarak düzenlenmiştir.²⁵⁴ 634 sayılı kanun, kat mülkiyetinde, kat mülkiyetinin niteliğini, kurulmasını, kat malikleri arasındaki ilişkileri, paylı mülkiyet ilişkilerini, kat maliklerinin hakları ve borçları, paylı taşınmazın yönetimini düzenlemiştir. Bununla birlikte, yapının henüz tamamlanmamış halde olduğu durumlar için ise kat mülkiyeti kurulması yükümlülüğünü kat irtifakı kavramı ile düzenlemiştir.²⁵⁵ Kat mülkiyeti kanunu öncelikle, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramlarını düzenleme amacıyla ihdas edilmiş sonrasında ise 3227 sayılı kanun ile “devre mülk hakkı”, 5711 sayılı kanun ile “toplu yapı kavramı” eklenmiştir.²⁵⁶

2.1.2 Kat mülkiyetinin hukuki niteliği

Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş yetkileri veren aynı bir hak niteliğinde olup aynı hakların konusu da eşyadır.²⁵⁷ Eşya hukukunda aynı hakkın konusunu belirlilik ilkesi uyarınca sınırları belirli, münferit maddi bir varlık, eşya oluşturmakta olup bu ilke uyarınca eşyanın bütünleyici parçaları bütünden ayrı olarak aynı hakkın konusunu oluşturamayacaktır.²⁵⁸ Kat mülkiyeti kanunu ile birlikte, belirlilik ilkesine istisnalar getirilmiştir zira Kat Mülkiyeti Kanunu, ana taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde münferit olarak mülkiyet hakkının kurulabilmesine imkân sağlamıştır.²⁵⁹ Kat Mülkiyeti Kanunu, bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkını, arsa payı ve ortak alanları içerisine alacak şekilde düzenlemiştir. Yazarlara göre; Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetini,

²⁵³ M. E. Germeç (2024). *Kat Mülkiyeti Hukuku Kat Mülkiyeti – Kat İrtifakı – Devre Mülk ve Toplu Yapı*. (11.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 59.

²⁵⁴ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 448.

²⁵⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.k.**, 2019, s. 331.

²⁵⁶ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 331.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 449.

²⁵⁷ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 27.

²⁵⁸ A. Genç Arıdemir (2023). *Kat Mülkiyeti-I*. On İki Levha Yayıncılık, s. 35.; E. Benli (2019). Aynı Haklarda Belirlilik İlkesinin İstisnaları. *Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 25 (1), s. 278.

²⁵⁹ Benli, 2019, **a.g.k.**, s. 279.

taşınmaz mülkiyetinin özel bir hali olarak kabul etmiştir. Nitekim bu husus Kat Mülkiyeti Kanununun 3. ve 13. maddesi ile açık bir şekilde anlaşılmaktadır.²⁶⁰

Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı olan özel bir mülkiyet çeşididir (KMK m.3/1)²⁶¹. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 1 uyarınca, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlarının üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabilecektir.²⁶² Bağımsız bölüm üzerindeki bu hakka, o bağımsız bölümün değeriyle oranlı olarak arsa üzerinde ayrılmış pay ve ortak yerlerde tüm kat maliklerinin paylı mülkiyet esasları uyarınca sahip olduğu pay birbirlerine ayrılmaz bir şekilde bağlıdır (KMK m. 1).²⁶³

Böylelikle, kat mülkiyetine sahip olan malik bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkı ile birlikte hem ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkına hem de o bağımsız bölüm için tahsis edilmiş arsa payına sahip olacaktır.²⁶⁴ Bu sahiplik, eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet düzeni kurulmuş olduğunun göstergesidir zira yukarıda da belirttiğimiz üzere bağımsız bölümün mülkiyetine sahip olan kişi, bağımsız bölüm mülkiyetine sahip olması dolayısıyla hem arsa payına hem de ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkına sahip olacak ve bu haklar birbirinden ayrı bir şekilde kullanılamayacaktır (KMK m. 5).²⁶⁵ Kat mülkiyeti kanunu ile birlikte, bireysel ve birlikte mülkiyet kavramlarından açıkça farklı olan bir mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Böylelikle kanundan önce, İrtifak hakkına konu olabilecek nitelikteki bağımsız bölümlerin, bağımsız mülkiyet hakkı ve kurallarına tabii olması sağlanmış, maliklerin birbirleri arasındaki ilişki ortak mülkiyet ve komşuluk hakları çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir.²⁶⁶

2.2 Kat İrtifakı

Kat irtifakı, Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiş olup eşya hukuku bağlamında düzenlenmiş olan irtifak hakkından farklıdır.²⁶⁷ Türk Medeni Kanununda düzenlenen irtifak hakkı, bir eşya üzerinde hak sahibine o eşyadan veya eşyadan elde edilebilecek

²⁶⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 330.

²⁶¹ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 36, 42.

²⁶² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 331.

²⁶³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 332.

²⁶⁴ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 37.

²⁶⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 332.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 452.

²⁶⁶ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 61.

²⁶⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 615.

menfaatlerden yararlanma yetkisi veren aynı bir hak olup mülkiyet hakkına nazaran sahibine daha sınırlı yetki vermektedir.²⁶⁸ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun düzenlemiş olduğu kat irtifakı ise bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre kurulan irtifak hakkı anlamına gelmektedir. Bu hakka sahip olan kişilere ise kat irtifak sahibi denilmektedir (KMK m. 2/1-c).²⁶⁹ Diğer bir ifade ile kat irtifakı, kişilerin henüz tamamlanmamış veya yapımına hiç başlanmamış bir inşaat için ileride kurmayı planladıkları kat mülkiyetine esas teşkil edebilmesi amacıyla aralarındaki aynı teminat niteliğindeki hukuki ilişkiyi ifade etmektedir.²⁷⁰

Üzerinde Kat Mülkiyeti Kanuna göre kurulmuş kat irtifakı bulunan paylı taşınmaza kat irtifakına ilişkin hükümler uygulanmaktadır.²⁷¹ Ancak, kat irtifakı kurulmuş olan gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılıyor ise anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanmaktadır (KMK m. 17/3).

Kat irtifakı, kat mülkiyetine konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konumuna ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulmaktadır (KMK m. 3/2). Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, Kat Mülkiyeti Kanununda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilmektedir (KMK m. 3/3).

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun birinci maddesinde, yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan kat, daire, büro, iş yeri gibi bölümlerinde yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere arsa maliki ya da arsanın ortak malikleri tarafından kat mülkiyeti kanunu uyarınca kat irtifakı kurulabileceği belirtilmiştir (KMK m. 1/1,2).²⁷²

²⁶⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 410.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 38.

²⁶⁹ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 448.

²⁷⁰ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 469.

²⁷¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 615.

²⁷² Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 66.

Henüz tamamlanmamış yapılarda kat mülkiyetine geçişin ilk aşaması kat irtifakı kurulması yoluyla olmaktadır. Yapı tamamlanmış ancak yapı kullanım izin belgesi alınmamış ise o yapı yine tamamlanmamış kabul edilerek kat irtifakı kurulabilecektir.²⁷³ Kat irtifakının kurulmasında önemli olan husus, kat irtifakı kurulacak yapının üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün olan bir yapı niteliğinde olmasıdır. Kat irtifakının, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğu, kat mülkiyetine geçmeden önceki aşama olduğu, nihai olarak varılmak istenen sonucunun yapının tamamlanması ve kat mülkiyetine geçişin sağlanması olduğu düzenlemelerden açıkça anlaşılmaktadır.

Kat irtifakı kurulmasıyla birlikte, kat irtifak sahipleri, birbirlerine karşı borçlar, yükümlülükler ve yetkiler kazanmaktadır.²⁷⁴ Bununla birlikte kat irtifak sahipleri, arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılan süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler (KMK m. 17/1). Bu yönüyle, hak sahibi bakımından paya bağlı hak niteliğindeki kat irtifakı yükümlü yönünden de paya bağlı bir yapma borcu niteliğini haizdir.

Yapının henüz tamamlanmadığı ya da kat mülkiyetine geçiş şartlarının henüz sağlanmadığı aşamada kat irtifakı şeklinde bir kurumun düzenlenmesinin sebebi ise ileride kurulacak olan kat mülkiyetine esas teşkil edecek aynı teminatı sağlamaktır.²⁷⁵ Nitekim paylı mülkiyet sahipleri kendi aralarında yapmış oldukları bir sözleşmeyle, bir arsa üzerine yapı inşa etmeyi ve bu yapıyı kat mülkiyetine çevirmeyi ihtiva eden bir sözleşme yapsalar dahi bu sözleşme tapuya şerh edilmedikçe veya payı devralan yeni paydaş tarafından borcun üstlenilmesi gibi hukuki çarelerle kabul edilmedikçe sözleşmenin nisbiliği sebebiyle yeni paydaş tarafından yerine getirilmesi talep edilemeyecektir.²⁷⁶

Kat irtifakı müessesesi ile ileride yapılacak veya yapılmakta olan yapılarda kat irtifakı kurulmasının nihai amacı olarak kat mülkiyetine geçilmesi borcu, arsa payının devriyle birlikte devralan kişiye ve cüzi haleflere geçecektir.²⁷⁷ Zira kat irtifakı kanunda da

²⁷³ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 67.

²⁷⁴ Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler (KMK m. 26/1).

²⁷⁵ Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 38.

²⁷⁶ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 208.

²⁷⁷ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 208.

belirtildiği üzere arsa payına bağlı bir irtifak çeşididir.²⁷⁸ Böylelikle, ana gayrimenkul üzerinde yapılması planlanan veya yapılmakta olan taşınmazın projesine ve sözleşmeye uygun olarak tamamlanması ve kat mülkiyetine geçişinde hem mülkiyeti devralan paydaş diğerlerine karşı yapının tamamlanmasını talep edebilecek ve kat mülkiyetine geçilmesi yetkisine sahip olacak hem de diğer paydaşlar yeni paydaştan yapının tamamlanmasını talep edebilecek ve kat mülkiyetine geçiş yetkisine sahip olacaklardır.²⁷⁹

Diğer bir ifadeyle, kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler (KMK m. 17/1). Bu yönüyle, hak sahibi bakımından paya bağlı bir hak olan kat irtifakı yükümlü yönünden de paya bağlı bir yapma borcu niteliğini haizdir.²⁸⁰

Kat mülkiyetinde olduğu gibi, kat irtifakının hukuki niteliği de öğretide tartışmalıdır. Öğretide, kat irtifakının hukuki niteliği ile ilgili olarak üç farklı görüş bulunmaktadır. Bu görüşler, eşyaya bağlı borç olduğunu savunan görüş, sınırlı ayni hak olduğunu savunan görüş, kendine özgü bir irtifak olduğunu savunan görüştür.²⁸¹

Kat irtifakının hukuki olarak diğer irtifak haklarından farklı olmadığını savunan görüş kat mülkiyeti kanunun kat irtifakını düzenleme şeklinden yola çıkmaktadır. Buna göre, Kat Mülkiyeti Kanununun düzenleme şekline bakıldığında, açıkça irtifak hakkından bahsedilmiş, kat irtifakının arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğu düzenlenmiştir.²⁸² İrtifak hakkının asıl muhtevasının yapma edimi olamayacağı ve fakat Kat Mülkiyeti Kanunu ile taraflara yapma ediminin yüklendiği görüşünde olan yazarlar, yapma ediminin ancak irtifak hakkına bir yan borç olarak bağlanabileceği esasen irtifak hakkının içeriğini oluşturmayacağını savunmaktadırlar.²⁸³ Bu sebeple de kat irtifakının irtifak hakkı olarak nitelendirilemeyeceği irtifak kelimesinin kullanılmaması gerektiği, kat irtifakının eşyaya bağlı bir borç niteliğinde olduğu görüşündedirler.²⁸⁴ Kendine özgü bir irtifak çeşidi olduğunu savunan görüşler ise, Medeni Kanunda düzenlenen irtifak

²⁷⁸ K.N. Turanboy (1990). Kat İrtifakının Hukuki Mahiyeti. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 3 (1), s. 173.

²⁷⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 341.

²⁸⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 342.

²⁸¹ A. H. Cihan (2020). *Ana Gayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi*. Seçkin Yayıncılık. (1. Baskı), s. 63.

²⁸² Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 38.

²⁸³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 341.; Cihan, 2020, **a.g.k.**, s. 63. Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 470.

²⁸⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s. 341.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 470.

haklarından farklı olduğunu, taraflar arasındaki sözleşmeye aynı nitelik kazandırmak amacıyla yapıldığını belirtmektedir.²⁸⁵

2.3 Kat Mülkiyeti Hukuku ile İlgili Kavramlar

2.3.1 Anagayrimenkul

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe anagayrimenkul denilmektedir (KMK m. 2/a).²⁸⁶ Terimsel olarak ana gayrimenkul ve ana taşınmaz kavramları birbirleri ile aynı anlamda kullanılmaktadır. Ana gayrimenkul kavramı ile anlaşılması gereken, kat mülkiyetine konu arsa ile o arsa üzerindeki ana yapı, bağımsız bölümler, ortak alanlar ve eklentiler ile birlikte oluşan bütündür.²⁸⁷ Ana gayrimenkul, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan yapı ve yapılardan oluşan arazi niteliğinde olup²⁸⁸ arsa payı oranında bütün maliklerin mülkiyetindedir. Kat mülkiyetini sağlayan yapının yok olması veya harap olması durumunda dahi ana gayrimenkul üzerinde maliklerin mülkiyet hakları devam etmektedir.²⁸⁹

2.3.2 Ana yapı

Ana gayrimenkul üzerinde bulunan esas yapı kısmı ana yapı olarak ifade edilmektedir (KMK m. 2/a).²⁹⁰ Ana yapı terimi ile anlaşılması gereken, ana gayrimenkul üzerinde bulunan ve bağımsız bölüm veya bölümleri içeren, kendisi de bağımsız olarak kullanılabilen asıl yapı kısmıdır.²⁹¹ Ana yapı içerisinde, eklenti niteliğindeki -kömürlük veya garaj gibi- kısımlar bulunmamaktadır nitekim madde düzenlemesinde esas yapı kısmı ifadesi ile bu durum açıklanmak istenmiştir.²⁹² Tek ana gayrimenkul üzerinde birden fazla ana yapı bulunabileceği KMK' da belirtilmiştir.²⁹³

²⁸⁵ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 470.

²⁸⁶ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.

²⁸⁷ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 86.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34.; Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 199.

²⁸⁸ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 86.

²⁸⁹ Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34

²⁹⁰ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.

²⁹¹ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 87.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34. s. 87.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34.; Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 199.

²⁹² Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 87.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34

²⁹³ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 87.; Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 34.; Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 199.; KMK m.2/c' de "Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri..." den bahsedilmiştir.

2.3.3 Bağımsız bölüm

Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm adı verilmektedir (KMK m. 2/a).²⁹⁴ Ana gayrimenkul içerisindeki bir bölümün bağımsız bölüm niteliğinde olup olmadığının belirlenmesi, o bölümün bağımsız mülkiyet hakkına konu olup olmayacağının belirlenmesini sağlamaktadır. Nitekim tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK m. 1). Bununla birlikte belirtmek gerekir ki bağımsız bölümlerde kat mülkiyetinin kurulabilmesi için yapının tamamının kargir olması gerekmektedir (KMK m. 50/2).

Tüm bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, tamamlanmış ve tamamı kargir olan yapılarda, kullanım amacı ve niteliği değerlendirilerek ²⁹⁵, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olduğu belirlenen kat, daire, depo, mağaza, dükkân, mahzen gibi bölümler bağımsız bölüm olarak adlandırılacaktır.

2.3.4 Eklenti

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti adı verilmektedir (KMK m. 2/a). Nelerin eklenti olabileceği kanunda örnekleme şeklinde gösterilmiştir. Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi bölümler eklenti olarak adlandırılmaktadır (KMK m. 6/1). Eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur (KMK m. 6/1).

Kanuni tanıma göre, bir yerin eklenti olabilmesi için öncelikle iki unsur gerekmektedir. Bu unsurlar, bağımsız bölümün dışında olması diğer bir ifadeyle bağımsız bölüm ile bağlantısı olmaması ve doğrudan bağımsız bölüme tahsis edilmiş olmasıdır.²⁹⁶ Bağımsız bölümden ulaşılabilen yerler, örneğin bağımsız bölüm içerisinde ulaşılabilen çatı katı

²⁹⁴ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 447.

²⁹⁵ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 200.

²⁹⁶ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 103.

gibi yerler, eklenti olarak kabul edilmemektedir.²⁹⁷ Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmekte (KMK m. 6/2) Beyanlar hanesine kayıtlı olmayan yerin eklenti olarak nitelendirilmesi mümkün olmamaktadır.²⁹⁸

Kat mülkiyeti Kanunu uyarınca, Eklentilerin mutlaka ana yapı içerisinde yer alması gerekmez, ana yapı içerisinde yer almayan eklentilerin kadastro planı veya tapu haritasında ayrıca gösterilmesi gerekmektedir bununla birlikte ana yapı içerisinde yer alan eklentilerin mimari projede gösterilmesi yeterli olacaktır.²⁹⁹ Eklentilerin bir bağımsız bölüme özgülenmesi, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken yapılmalı, maliklerin eklentiye bağımsız bölüme tahsis ettiğine dair iradesi açık bir şekilde, resmi senette, eklenti ana yapının zeminin dışında ise vaziyet planında gösterilmeli; mimari projede nerelerin eklenti olduğu açıkça düzenlenmelidir(KMK m. 12/a).³⁰⁰

Medeni Kanun ve Kat Mülkiyeti Kanunu eklenti kavramını farklı anlamlarda kullanmıştır. Zira Medeni kanun uyarınca eklentiler, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır (TMK m. 686/1). Diğer bir ifade ile Medeni Kanun eklentilerin asıl eşyaya bağlı olabileceğini düzenlemiş asıl eşyadan tamamen bağımsız olması gerektiğini düzenlememiştir ancak Kat Mülkiyeti Kanunu m. 6/1 uyarınca eklentilerin bağımsız bölümün dışında olması gerektiği düzenlenmiştir. Bununla birlikte, Medeni Kanun uyarınca eklentilerin taşınır olması ve taşınır veya taşınmaz bir eşyaya özgülenmesi mümkün iken kat mülkiyeti uyarınca eklentilerin taşınır veya taşınmaz olması önem arz etmeksizin taşınmaz niteliğini haiz bağımsız bölüme özgülemektedir.³⁰¹ Yine, Kat Mülkiyeti Kanunu Uyarınca eklentiler bağımsız bölümden ayrı olarak tasarruf işlemlerine konu olamazken Medeni Kanun uyarınca eklentiler üzerinde ayrıca tasarruf işleminde bulunulabilmektedir.³⁰²

²⁹⁷ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 103-104.

²⁹⁸ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 200.

²⁹⁹ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 103-104.

³⁰⁰ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 105.

³⁰¹ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 204.

³⁰² Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 114, 115.

2.3.5 Arsa payı

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2/1-d uyarınca, arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı denilmektedir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulması aşamasında bağımsız bölümlerin değeri ile orantılı olarak arsa payının belirtilmesi gerekmektedir.³⁰³ Ana gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümün değeri ile orantılı olarak o bağımsız bölüme tahsis edilmemiş, irtifak hakkı kurulmamış bir arsa payının bırakılmaması gerekmekte olup, değer belirlemesi yapılırken kat irtifakının kurulduğu tarih veya kat mülkiyetine geçilen tarih dikkate alınmalıdır.³⁰⁴

Paylara ayrılan bölüm arsanın kendisi değil bağımsız bölümlere özgülenmiş olan mülkiyettir.³⁰⁵ Böylelikle, kat malikleri, ortak alanlar üzerinde arsa payı oranında paylı mülkiyet hakkına sahip olmaktadır.³⁰⁶ Arsa payı kavramının düzenlenme amacı, bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkının ana gayrimenkul üzerinde bulunan paylı mülkiyet hakkı ile bağlantısının sağlanmasıdır.³⁰⁷ Nitekim ortak yerler üzerinde arsa payı oranındaki paylı mülkiyet hakkı ile bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı birbirine ayrılmaz bir şekilde bağlı olup ³⁰⁸ bağımsız bölümün maliki, arsa payına, ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hakkına sahiptir.³⁰⁹

Arsa payı üzerinde bulunan hak, bağımsız bölüm üzerinde bulunan mülkiyet hakkından ayrı bir hukuki niteliğe sahip değildir. Bağımsız bölümün devri veya bağımsız bölüm malikinin vefatı sonrasında mirasçılara geçmesi halinde bağımsız bölüme özgülenen arsa payları da devredilecek veya mirasçılara intikal edecektir. ³¹⁰Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz (KMK m. 5/1).

2.3.6 Yönetim planı

Yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28'de düzenlemiş olup taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime

³⁰³ Delikaya, 2022, **a.g.k.**, s. 40.

³⁰⁴ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 201.

³⁰⁵ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 92.

³⁰⁶ Genç Arıdemir, 2021, **ag.k.**, s. 72.

³⁰⁷ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 92.

³⁰⁸ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 72.

³⁰⁹ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 72.

³¹⁰ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 72.

ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK m.28/1). Diğer bir ifade ile yönetim planı, taşınmazın yönetiminin nasıl olacağına ilişkin düzenlemeleri, ortak yerlerin kullanımı ve ortak yerlerden ilgililerin yararlanabilme esaslarını içeren, tüm kat maliklerinin oy birliği ile kabul edilen³¹¹ ve kat maliklerinin hukuki durumunu belirleyen hukuki işlem niteliğindedir.³¹² Yönetim Planı, kat malikleriyle birlikte bağımsız bölümden yararlanan diğer kişileri, oturma hakkı sahiplerini de bağlayıcı niteliktedir.³¹³ Yönetim planı tüm kat malikleri ile haleflerini ayrıca yönetici ve denetçileri bağlayan bir sözleşme niteliğinde olmakla birlikte, yönetim planında kabul edilecek hususlar Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmemelidir.³¹⁴

Yönetim planı, kat mülkiyetine geçilebilmesinin ön koşulu olup Kat Mülkiyeti Kanunu m.12 ve m.14 uyarınca kat mülkiyetinin kuruluşu işlemlerinde yönetim planının ibrazı zorunludur.³¹⁵ Bununla birlikte, kat mülkiyeti kanununun kabul edilmesinden sonraki geçiş sürecine ilişkin işlemleri düzenleyen KMK m. 51 ve m. 53 uyarınca da kat mülkiyetine geçişin sağlanabilmesi için yönetim planının kabul edilmiş olması gerekmektedir.³¹⁶

2.3.7 Ortak yerler ve kullanım hakkı

Ortak yer ve kullanım hakkı kavramları, Kat Mülkiyeti Kanununda tanımlanmıştır. Tanıma göre, Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı); denilmektedir (KMK m. 2/b).

³¹¹ Ş. Gökalp, M. Gökalp (2023). *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat*, Seçkin Yayıncılık, 13. Baskı, s. 20.

³¹² Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 458-459.

³¹³ Kat maliklerinin haklarını genel bir kural olarak düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanunu m.18 uyarınca kat maliklerinin borçlarına dair hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanacak ve bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle, müteselsil olarak sorumlu olacaktır (KMK m.18/2).

³¹⁴ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesinde açıkça belirtildiği üzere, anagayrimenkul kanunların emredici hükümlerine aykırı yönetilemeyeceğine göre, yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yer alamaz.” Yargıtay 20. HD., 10.12.2019, E. 2019/4235 K. 2019/7317. E. T.: 2.04.2025. (Lexpera).

³¹⁵ M. Doğan, N. Kutlu Doğan (2024). Toplu Yapılarda Geçici Yönetim. Kırıkkale Hukuk Mecmuası. 4 (2), s. 684.

³¹⁶ Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 459.

Klasik kat mülkiyetinde, ortak yerlerin konusuna nelerin girdiği ve ortak yerlerin hangi özelliklere sahip olduğu kanunun 4. maddesinde belirtilmiştir. Kanuni düzenlemeye göre, ortak yerler, kanunen her halde ortak yer sayılanlar ve sözleşme ile ortak yer olarak belirlenenler olmak üzere iki ayrı şekilde düzenlenmiştir.³¹⁷ Bağımsız bölümün dışında kalan, bağımsız bölümün eklentisi niteliğinde olmayan ve ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmaya yarayan yerler ve şeyler her halde ortak yer niteliğinde olacaktır.³¹⁸ Bununla birlikte, kanunun belirttiği yerler ve şeyler dışında, kat maliklerinin yapmış olacağı sözleşme ile de ortak yerlerin konusu belirtilebilecektir. (KMK m. 4/1) Yönetim planı veya sözleşme ile belirlenen ortak yerlerin, diğer bağımsız bölümün kullanımına engel teşkil etmemesi, bağımsız bölümün kullanımını engellememesi gerekmektedir. Nitekim Yargıtay'ın ortak yer niteliğindeki bahçenin kullanımının tek bir malike özgülenmesine ilişkin yönetim planı hükmünün geçerli olacağına dair kararları bulunmaktadır.³¹⁹ Bağımsız bölümün dışında kalmamasına rağmen ortak yer niteliğinde olan bölümlerde bulunmaktadır. Ortak yerlerin neler olduğu belirtilirken önemli olan husus ana taşınmazın korunmasına ve ortak bir şekilde kullanılmasına, yararlanılmasına yarayan yerler ve şeyler niteliğinde olmasıdır. Bu neviden yerler ortak yer kavramı içerisinde olacaktır.³²⁰ Tek parsel ve yapıdan oluşan klasik kat mülkiyetinden farklı olarak birden fazla parsel, ada ve yapıdan oluşabilen toplu yapılarda ortak yerler ise Kat Mülkiyeti Kanunu m.67 hükmü ile düzenlenmiştir.

2.3.8 Toplu yapı

Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde olan belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veyahut yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı yapıları ifade etmektedir (KMK m. 66/1). Toplu yapılar, klasik kat mülkiyetinden farklı olarak birden fazla ada, parsel üzerinde birden fazla yapının bulunması ile oluşmakta olup kat mülkiyetinin özel bir türüdür. ³²¹ Toplu yapı kat malikleri de klasik kat mülkiyeti malikleri ile aynı yetkilere sahiptir ancak toplu yapılarda ortak yerler ile ilgili düzenlemeler klasik kat mülkiyetine

³¹⁷ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 140.

³¹⁸ A.R. İlgezdi (2023). *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*. (3. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s. 51; N. Kurak (2020). Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Davalar, Seçkin Yayıncılık, s.174.

³¹⁹ İlgezdi, **a.g.k.**, 2023, s. 176.

³²⁰ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 90.

³²¹ F. Çakır. (2024). *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*. (2. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s. 171.

göre farklılık göstermektedir.³²² Kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklar değerlendirilirken toplu yapılara ilişkin farklılık arz eden hususlar ayrıca değerlendirilecektir.

2.4 Tarafların Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Hakları ve Borçları

Kat mülkiyeti, yukarıda da ifade edildiği üzere kişilerin konut veya iş yeri sıkıntısına çözüm bulmak amacıyla medeni kanunun dışında özel bir kanun ile düzelenmiş kendine özgü nitelikleri haiz bir mülkiyet türüdür.³²³ Kat mülkiyeti de temel hak ve hürriyetlerden olan mülkiyet hakkı gibi hukuki sınırlamalara tabii bir şekilde sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı vermektedir.³²⁴ Kat malikleri, kat mülkiyeti hakkı sebebiyle belirli haklara sahip olmakla birlikte bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkını kullanırken diğer kat maliklerinin ortak alanların kullanılması yararlanılması ve yönetilmesi hususunda müşterek menfaatlerini de gözetmek durumundadır.³²⁵ Zira kanun koyucu kat mülkiyeti kanununda kat maliklerine karşılıklı olarak birtakım haklar ve yükümlülükler öngörmüştür. Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin hakları ve borçları açık bir şekilde belirtilmiştir. Kat malikleri, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken kanunun belirlemiş olduğu kurallara, doğruluk kurallarına uymalı, diğer kat maliklerinin rahatsız edecek veya haklarını çiğneyecek davranışlardan kaçınmalı, yönetim planına uygun hareket etmelidir.³²⁶ Kat Mülkiyeti Kanununda, kat malikleri için getirilen haklar ve yükümlülükler kiracılar hakkında da aynı şekilde geçerli olmaktadır.³²⁷

Kat malikinin hakları Kat Mülkiyeti Kanunu m.15 ve m.16; borçları Kat Mülkiyeti Kanunu m.18 ve m.26 arasında düzenlenmiştir. Kat irtifakı sahiplerinin hakları m.17’de borçları ise m.26’ da düzenlenmiştir.³²⁸ Kat mülkiyetine uygulanacak kurallar ise Kat Mülkiyeti Kanunun 9. maddesinde sırasıyla düzenlenmiştir. Buna göre, kat mülkiyetinde veya kat irtifakına ait kütük kaydında; kat malikleri arasında yapılmış olan sözleşmede veya yönetim planında veya kat mülkiyeti kanununda hüküm bulunmayan hallerde kat mülkiyeti sebebiyle doğan anlaşmazlıklar için Medeni Kanuna ve diğer ilgili kanun hükümlerine başvurulabilecek ve çözümlenebilecektir (KMK m. 9).³²⁹ Kat Mülkiyeti

³²² Çakır, 2024, **a.g.k.**, s. 171.

³²³ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 451.

³²⁴ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 39, 40.

³²⁵ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 39, 40.

³²⁶ M. E. Germeç, E. Tanrıverdi (2022). *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları – Kat Mülkiyetli Anataşınmazın Yönetimi – Devre Mülk ve Toplu Yapı Yönetimi – Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Uyuş.* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 679.

³²⁷ Gökalp, Gökalp, 2023, **a.g.k.**, s. 86.

³²⁸ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 545.

³²⁹ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 459.

Kanununun genel hükümlere başvurabilme imkânı sunması önem arz etmektedir zira niteliğine uygun düştüğü müddetçe Medeni Kanunun komşuluk hukukuna ilişkin ve paylı mülkiyete ilişkin hükümleri uygulanabilecektir. Zorunlu Arabuluculuk faaliyeti yönünden kat malikleri arasında yaşanan bir uyuşmazlığın çözümünün kat mülkiyetinden kaynaklı olup olmadığının tespitinin önemi de bu aşamada ortaya çıkmaktır kanaatindeyiz. Nitekim komşuluk hukukuna ilişkin uyuşmazlıklar için de zorunlu arabuluculuk düzenlemesi getirilmiş olup süreç birbirine benzemektedir. Bununla birlikte, uyuşmazlıkların kaynağının taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin olup olmadığı da önem arz etmektedir. Zira bu türden uyuşmazlıklar zorunlu arabuluculuğa tabii olmayıp ihtiyari arabuluculuğun nasıl yapılacağına ilişkin hususlar 2023 yılındaki değişikliklerle birlikte Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununda düzenleme alanı bulmuştur. Taraf sıfatlarının kimlere ait olduğu, uyuşmazlığın kaynağı ve niteliğinin uyuşmazlığın çözümü için başvurulacak yol ve mercilerin belirlenmesi açısından doğru tespit edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

2.4.1 Kat maliklerinin hakları

Kat maliklerinin hakları kanun sistematğine göre, m. 15 ve m. 16’da bağımsız bölüm üzerindeki ve ortak yerler üzerindeki hakları olmak üzere iki ayrı şekilde düzenlenmiştir. Kat maliklerinin hakları yalnızca bu iki maddeden ibaret olmayıp kat maliklerinin burada sayılanların yanında, eski hale getirme davası açma hakkı, el atmanın önlenmesi davası açma hakkı ve yönetime katılma hak ve yetkisi de bulunmaktadır.³³⁰

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti hakkına sahip olmakla Medeni Kanun’un taşınmaz mülkiyetine ilişkin olarak maliklere tanımış olduğu hak ve yetkilere doğal olarak sahiptir. Zira, bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti de her bağımsız bölümün bağımsız bir taşınmaz niteliğinde olması ile taşınmaz mülkiyetinin bir çeşidi olarak düzenlenmiştir³³¹. Kat Mülkiyeti Kanunu kat mülkiyetinin ayrı bir taşınmaz mülkiyeti olması sebebiyle “bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla” şeklinde bir düzenleme ile Medeni Kanun tarafından taşınmaz maliklerine tanınan bazı hakların kat maliklerinin sahip olduğu haklara göre farklılık göstereceğini açıkça ifade etmektedir. Bu düzenleme ile anlaşılması gereken, kat malikleri her ne kadar Medeni

³³⁰ Kurak, 2023, a.g.k., s. 545.

³³¹ Germeç, 2024, a.g.k., s. 280.; Germeç, Tanrıverdi, 2022, a.g.k., s. 71.

Kanunun maliklere sağladığı haklardan yararlanabiliyor olsa da bu yararlanmanın sınırını kat mülkiyetinin niteliği ve kat mülkiyeti kanunu belirlemekte olduğudur.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 15 dikkate alındığında, kat malikleri kendi bağımsız bölümleri üzerinde ve o bağımsız bölüme özgülenmiş olan eklentiler üzerinde medeni kanunun maliklere tanımış olduğu kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma haklarını haiz olacaktır.³³² Bu düzenleme ile anlaşılmaktadır ki, kat malikleri, kat mülkiyeti kanununun sınırları içerisinde medeni kanunun maliklere tanımış olduğu hak ve yetkilerden yararlanma hakkına sahip olup; bağımsız bölümü devretme, kiralama, bağışlama, başka bir hak ile kayıtlama, el atmanın önlenmesini isteme, tapu kaydının düzenlenmesini isteme, istihkak davası açabilme, zilyetliğin korunması ile ilgili davalar açabilme yetkilerine de sahiptir.

Medeni Kanunda maliklere tanınmış olan fakat kat mülkiyeti kanunu uyarınca kat maliklerinin mülkiyet hakkını kısıtlayan hususlar Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19, m. 23 ve m. 24'te düzenlenmiştir.³³³ Bununla birlikte bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamayacağını (KMK m. 6/3); kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesinin istenemeyeceğini (KMK m. 7) ; kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkının olmadığını (KMK m. 8) düzenleyen hükümler de kat maliklerinin mülkiyet haklarını kısıtlayan hükümler arasında yer almaktadır.³³⁴ Kat malikleri, kat malikleri arasından seçilen denetçiler yoluyla yöneticileri denetleme ve haklı bir sebep olduğu halde görevden alma haklarına da haizdirler.³³⁵

2.4.1.1 Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hakları

Kat maliklerinin ortak yerler üzerindeki hakları Kat Mülkiyeti Kanunu m.16 ile düzenlenmiştir.³³⁶ Kat malikleri ortak yerler üzerinde sahip oldukları haklarını

³³² Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 71.

³³³ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 546.

³³⁴ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 546.

³³⁵ Gökalp, Gökalp, 2023, **a.g.k.**, s. 86.

³³⁶ 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 (KMK m.16)

kullanırken diğerk maliklerin haklarına zarar vermemek durumundadır. Aksi halde diğerk kat malikleri, müdahalenin meni, çekişmenin giderilmesi veya uğramış oldukları zararın tazmini isteminde bulunabileceklerdir.³³⁷ Bununla birlikte, ortak yerler üzerindeki hakların korunmasında, niteliğine uygun düştüğü ölçüde Türk Medeni Kanununun paylı mülkiyete ilişkin hükümleri de uygulama alanı bulabilecektir.³³⁸ Belirtmek gerekir ki Kat maliklerinin, ortak yerleri kullanımından doğan uyuşmazlıklarda ortak alana el atan malikten ecrimisil talep edebilmesi için ise el atan maliki, yöntemince ortak alanının kullanımından men etmiş olmaları gerektiği kabul edilmektedir.³³⁹

Kat maliklerinin birbirlerini haklarına zarar vermesi durumunda m. 32 göndermesi ile³⁴⁰ ortak yerlerin kullanımı ile ilgili olan uyuşmazlıklar kat malikleri kuruluna götürülebilecektir. Kat malikleri kuruluna götürülen uyuşmazlık hakkında kat malikleri kurulunca alınan karar için de şartları oluştuğu takdirde kat malikleri tarafından hâkimin müdahalesi istenebilecek, müdahalenin meni ve eski hale getirilme davası açılabilir.³⁴¹

Kat maliklerinin ortak yerler üzerinde sahip olduğu haklardan bir diğeri de Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2' nin mefhumu muhalifinden anlaşıldığı üzere; bir kat malikinin, kat maliklerinin 4/5' inin rızasıyla anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabileceğidir. Ancak, belirtmek gerekir ki bu onarım ve değişikliklerin yapılmasının zorunlu olduğunun mahkemece tespitinin yapılması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin proje ve tekniğe uygun şekilde yapılması hususunda kat maliklerinin rızası aranmamaktadır. (KMK m. 19/2)

2.4.2 Kat maliklerinin borçları

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları, Kat Mülkiyeti Kanununun dördüncü bölümünde kanun koyucu tarafında düzenlenmiştir. Yukarıda da belirtildiği üzere, kat maliklerinin borçları 18. maddede genel kural başlığıyla genel ilkelerin neler olduğu, 19 ve 25. maddeler arasında diğerk borçlarının neler olduğu belirtilerek düzenlenmiştir. Bu

³³⁷ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 547.

³³⁸ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 547.

³³⁹ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 548.

³⁴⁰ Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır (KMK m.32).

³⁴¹ M. Yıldırım, S. Ortakgedik (2022). Kat Mülkiyeti Kanununda Hâkimin Müdahalesini Gerektiren Haller, *Terazi Hukuk Dergisi*. 17 (192), s. 88,89.; Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 546.

başlık altında Kat Mülkiyeti Kanununun sistematığı uyarınca ve düzenlenen başlıklar dikkate alınarak kat maliklerinin borçları incelenecektir.

2.4.2.1 Genel kural (18. madde)

Kat Mülkiyeti Kanunu m.18 uyarınca kat malikleri bağımsız bölümleri, eklentileri, ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, birbirlerini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek, yönetim planı hükümlerine uymakla, yükümlüdür. Bu 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 (KMK m. 18). Madde metni incelendiğinde, kat maliklerinin doğruluk kaidelerine uymak, birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek, yönetim planı hükümlerine uygun hareket etmek borçlarının karşılıklı olarak düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Doğruluk kurallarına uymak ifadesi ile anlaşılması gereken, kat maliklerinin haklarını kullanırken doğruluk ve dürüstlük kurallarına uygun hareket etmesidir.³⁴² Bu husus değerlendirilirken Medeni Kanun'un 2. maddesi hükmünün de dikkate alınması gerekmektedir zira Medeni Kanun'un 2. maddesi hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi noktasında dürüstlük kuralına uyulması gerekliliğini düzenlenmiştir.³⁴³ Buna göre, kat malikleri objektif iyi niyet ve dürüstlük kurallarına riayet ederek hareket etme zorunluluğu içerisinde.³⁴⁴ Kanunun, genel kural niteliğindeki 18. maddeyi bu şekilde düzenlenmiş olması, birlikte yaşamak durumunda olan kat malikleri açısından uyuşmazlıkların çözümü noktasında yararlı olacaktır. Zira, kat malikleri, diğer kat maliklerinin haklarını kullanabilmesinde ve kendi borçlarını yerine getirmede ortak paydada ve saygı çerçevesinde buluşma noktasında, yönetim planı hükümlerine uyma noktasında hukuki bir zorunluluk içerisinde olacaklardır.

Kat mülkiyeti kanunun 18. maddesi aynı zamanda rahatsız etmeme yükümünü de düzenlemiştir. Bu madde, Türk Medeni Kanun'unun komşuluk haklarını düzenleyen 737. maddesi ile de ilişkilidir. Zira, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda hüküm bulunmayan hallerde Medeni Kanunun 737. maddesi hükümleri uygulama alanı bulacak ve Medeni Kanun'un

³⁴² Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 311.

³⁴³ Türk Medeni Kanunu Madde 2: "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır."

³⁴⁴ Germeç, 2024, **a.g.k.**, s. 311.

730. maddesindeki yaptırımlardan söz edilebilecektir.³⁴⁵ Bununla birlikte, komşuların birbirlerine rahatsızlık vermesi ve kat mülkiyeti kanunda hüküm bulunmayan hallerde uyuşmazlık tür değiştirecek ve komşuluk hukukundan kaynaklı bir uyuşmazlık haline gelecektir. İlgili durum, dava şartı arabuluculuk müessesesinde uyuşmazlık türünün belirlenmesinde kanaatimizce önemlidir. Nitekim yapılacak başvurularda zaman ve hak kaybının yaşanmasının önüne geçilmesi gerekmektedir. Uygulamada, komşuların birbirini rahatsız etmemek yükümlülüğü; rahatsızlık verici, huzursuz edici sesler çıkarmamak uygunsuz saatlerde gürültü niteliğinde olan sesleri ısrarla çıkarmaktan imtina etmek; yönetim planında herhangi bir yasak olmamasına rağmen bağımsız bölümde kedi, köpek veya diğer hayvanları beslemek ve bu hayvanların diğer kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerinden veya ortak alanlardan yararlanmasını engellemesi veya rahatsız etmesi; atık su veya kötü kokuların yayılması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Kat maliklerinin birbirini rahatsız etmemesi yükümlülüğü esasen geniş bir kavram olup ortak bir yapı içerisinde yaşayan kişilerin davranış biçimleriyle birbirlerinin huzurunu kaçırarak bağımsız bölümü kullanmasını veya ortak alandan yararlanmasını engelleyecek hareketleri de ilgili maddedeki yükümlülüğe aykırılık olarak nitelendirilebilecektir kanaatindeyiz.

Gürültü niteliğinde ve rahatsızlık verici düzeydeki sesleri ısrarla çıkaran bir kat malikine karşı 18. maddede belirtilen rahatsızlık vermeme yükümlülüğüne aykırılık sebebiyle hâkimin müdahalesi istenebilecektir.³⁴⁶ Benzer şekilde, kedi köpek gibi evcil hayvanları besleyen kat malikine karşı ya da atık su, kötü koku yayan kat maliklerine karşı hâkimin müdahalesi istenebilecek ve gerekli önlemler hâkim tarafından alınabilecektir.³⁴⁷ Kat mülkiyetine tabii bir yapıda faaliyet gösteren işletmeler tarafından da rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırılıklar gerçekleştirildiğinde benzer şekilde gerekli önlemlerin alınması veya işletme faaliyetinin durdurulması söz konusu olabilecektir.³⁴⁸ Kat malikleri, ortak yaşamın bir gereği olarak diğer kat maliklerinin haklarına riayet etmek ile yükümlüdür. Uygulamada, özellikle otopark yeri gibi sınırlı ortak alanların kullanılmasında ilgili yükümlülüğe aykırılıklar söz konusu olmaktadır. Kat mülkiyeti

³⁴⁵ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 84.

³⁴⁶ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 84.

³⁴⁷ Atık suların sızması veya yayılması hususunda hâkimin müdahalesi istendiğinde hâkim öncelikle sorunun kaynağını araştırmakta ve ortak su tesisatından kaynaklandığının anlaşılması halinde hâkim öncelikle diğer kat maliklerinin davaya dahil edilmesi için süre verecek aksi halde davalının yalnızca payına düşen kısım için gerekli olan giderin alınmasına hükmedecektir.

³⁴⁸ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 84.

Kanunun 16. maddesi uyarınca, kat malikleri ortak alanlara arsa payı oranında malik olup kullanma hakkını haizdirler. Kat malikleri, diğer kat maliklerinin ortak alandan arsa payı oranında yararlanmasını engelleyici davranışlar gerçekleştirmemekle yükümlüdürler. Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesi aynı zamanda 23. ve 24. maddede yer alan borç ve yükümlülükleri de genel kural niteliğinde olması sebebiyle kapsamaktadır.

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasarın, bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bağımsız bölüme girmek gerekmekte ise o bölüm maliki veya o bölümde başka sıfatla oturan kişiler giriş izni vermek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmak durumundadırlar (KMK m. 23). Aynı madde uyarınca, bu iş veya işlemler sırasında meydana gelecek bir zarardan ise lehine iş yapılan kat maliki sorumlu olup zararı derhal gidermek yükümlülüğü içerisinde dir.³⁴⁹ Kat maliklerinin bu yükümlülüğe aykırı hareket etmeleri halinde, diğerlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu m.33 uyarınca, hâkimin müdahalesini isteme hakları bulunmaktadır. Hâkimin müdahalesini isteyebilecek kişiler, anagayrimenkul, ortak tesisler için onarım gibi işlerin yapılması gerekmekte ise kat maliklerinden her biri veya yönetici iken; bağımsız bölüm için gerekli ise o bağımsız bölümün maliki veya o bağımsız bölümden yararlanan kişilerdir zira bu kişilerin kendilerini ilgilendiren konularda aktif dava ehliyeti bulunduğu kabul edilmektedir.³⁵⁰

Kat maliklerinin 18. madde kapsamındaki bir diğer yükümlülüğü ise yönetim planına uygun hareket etmektir. Kanunun 28. maddesi uyarınca, yönetim planı tüm kat maliklerini bağlayan özel bir sözleşme niteliği taşımaktadır. Kat malikleri yasanın emredici hükümlerine aykırılık teşkil edecek hükümler koymadıkça yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır. Ancak kat maliklerinin yasa hükümlerine açıkça aykırılık teşkil eden düzenlemeler yapması mümkün değildir aksi halde yönetim planı hükümleri geçersiz olacaktır. Yönetim planının tüm kat maliklerini ve haleflerini bağlaması sebebiyle ilgililerin yönetim planına uyulması yükümlülüğü bulunmaktadır.³⁵¹

³⁴⁹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 88.

³⁵⁰ Germeç/ Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 697.; Y. Ünsal Karaşen (2024). *Kat Mülkiyeti Uyuşmazlıkları*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 236, 237.

³⁵¹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 89.; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 208.

Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesi uyarınca kat maliklerinin bağımsız bölümü kullanırken yapması yasak olan işler düzenlenmiştir.³⁵² Kat malikleri yönetim planı hükümleriyle dahi bağımsız bölümlerin özgülenme amacını belirlerken yasanın sınırlılıklarına uymakla yükümlüdürler.³⁵³ Kat malikleri, kendisine yetki verilmesi suretiyle yönetici;³⁵⁴ 24. maddede yer alan yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat maliki veya bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananlar, oturma hakkı sahipleri veya kiracı aleyhine eski hale getirilme istemiyle dava açılabilir.³⁵⁵ Kat maliklerinden birinin açmış olduğu dava diğer kat malikleri hakkında da hüküm doğuracaktır.³⁵⁶

2.4.2.2 Ana taşınmazın bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk (19. madde)

Kat Mülkiyeti Kanunun 19 maddesi uyarınca kat malikleri; anataşınmazın bakımını yapma, koruma, gerekli çoğunluk sağlanmadıkça veya acil, zorunlu bir durum gerçekleşmedikçe anagayrimenkulün ortak yerlerinde değişiklik, onarım, tesis yapmama; kendine ait bağımsız bölüm içerisinde anayapıya zarar verebilecek niteliği haiz onarım, değişiklik veya tesis yapmama yükümlülüğü içerisinde (KMK m. 19).³⁵⁷ Aksi halde, kat malikleri verdikleri zararı kusurları oranında tazmin etmek yükümlülüğü içerisinde olduklarıdır.

Madde metni uyarınca kat maliklerinin ana taşınmazın ortak alanları ve üzerinde bulunan yapılarını özenle ve dikkatle kullanmaları, mimari durumunu, güzelliğini ve sağlamlığını

³⁵² Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**; Buna göre, Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenahaneler bu hükmün dışındadır. (KMK m.24/1).

³⁵³ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 208.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 484.

³⁵⁴ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s.708.

³⁵⁵ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 216,219.; Germeç/ Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 702.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 487.

³⁵⁶ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 218.

³⁵⁷ Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 19: “Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.”

korumaları, aranan birtakım şartlar gerçekleşmedikçe ortak alanlar üzerinde onarım, değişim veya tesis yapmamaları gerektiği belirtilmiştir.

Kat maliklerinin koruma yükümlülüğü kapsamı madde metni uyarınca; anayapının mimari durumunu, estetik güzelliğini ve sağlamlığını korumadır. Kat malikleri, anayapının mimari projesinde değişiklik yapmamakla yükümlüdür. Mimari projede değişiklik yapıldığı takdirde diğer kat malikleri; sulh hukuk mahkemesine, hâkimin müdahalesine başvurarak yapının mimari projesine uygun hale getirilmesini isteyebilecektir.³⁵⁸ Hâkim, yapılan değişikliklerin mimari projeye uygun olmadığını tespit ederse bu değişikliklerin eski hale getirilmesine karar verecek ve fakat yapılan değişiklikler yapının sağlamlığını etkileyecek, statliğini bozacak nitelikteyse anayapıya zarar vermeyecek değişikliklerin mimari projeye uygun hale getirilmesine karar verecektir.³⁵⁹ Yapının estetik görünümünün bozulmaması da kat maliklerinin yükümlülükleri arasındadır. Yapının görünümünün olumsuz bir şekilde bozulması halinde diğer kat malikleri ve yönetici de yapının eski hale getirilmesini hâkimden talep edebileceklerdir.³⁶⁰

Kat malikleri anayapıyı korumakla yükümlüdürler. (KMK m. 19/1) Koruma yükümlülüğü önleyici ve onarıcı olmak üzere iki şekilde anlaşılmakta olup anayapıya zarar verebilecek iş ve işlemlerden kaçınmayı ve ana yapının sağlamlığını sağlamak amacıyla gerekli olabilecek onarım ve güçlendirmenin yapılmasını ifade etmektedir.³⁶¹

Kat maliklerinin 19. madde kapsamındaki bir diğer yükümlülüğü de ortak alanlarda değişiklik yapılmamasıdır. Esasında bu yükümlülük de diğer fıkralarda belirtilen bakım ve koruma yükümlülüğünün uzantısıdır kanaatindeyiz. Zorunlu ve acil bir durum halinde

³⁵⁸ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 90.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 498.

³⁵⁹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 90. Benzer yönde kararlar için bkz.: Yargıtay 20. HD., 3.10.2017, E. 2017/3816 K. 2017/7214 E.T. 21.01.2025.(Lexpera). ; Yargıtay 20. HD., 21.1.2019, E. 2017/5977 K. 2019/252 E.T. 21.01.2025. (Lexpera).; “*Projeye aykırı olarak yapılan inşaat ve değişiklikler projeye uygun hale getirildiğinde anayapıya zarar verecek ise önemli olan anayapının korunması olduğuna göre bu durumun sağlayacağı yarardan çok zarar getireceği gözönüne alınarak karar verilmesi gerekir. Ayrıca projeye uygun olan kısımların yıkımına karar verilmesi de doğru değildir. Bu bakımdan mahkemece dava konusu edilen projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi durumunda anayapının statğine nasıl ve ne şekilde zarar verildiği tek tek açıklattırılarak bu konuda ek rapor alınması, yeterli görülmediği takdirde bilirkişi heyetinde statik konusunda uzman bir kişinin olacağı üç kişiden oluşan bilirkişi aracılığı ile mahallinde yeniden inceleme yaptırılarak rapor alınması gerekirken hüküm kurmaya yeterli olmayan bilirkişi raporuna dayanarak davalıya ait projesine uygun bağımsız bölümün tümünün yıkılmasına karar verilmesi doğru görülmemiştir.*”, Yargıtay 20. HD., 31.10.2017, E. 2017/795 K. 2017/8653 E.T.:21.01.2025.(Lexpera).

³⁶⁰ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 90.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 498.

³⁶¹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 91.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 500.

ise ana yapıyı güçlendirecek anayapıdaki bozukluğu giderecek ve onaracak işlemler bu durumun mahkemece tespit edilmesi halinde teknik gerekliliklere ve mimari projeye uygun şekilde her bir kat maliki tarafından yaptırılabilir (KMK m. 19/2).

2.4.2.3 Anagayrimenkulun genel giderlerine katılma (20. madde)

Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca, kat malikleri ortak yerlerin korunması, güçlendirilmesi, bakımı ve onarımı gibi amaçlarla yapılacak olan giderlere, yönetici aylıklarına diğer bir ifade ile yönetim giderlerine, taşınmaz sigorta ettirilmiş ise sigorta primlerine ortak tesislerin işletme giderlerine ve bu giderler için toplanması gereken avanslara arsa payı oranında; kapıcı, bahçıvan, bekçi, kaloriferci gibi sorumlu kişilerin hizmet giderlerine veya toplanacak avansa aralarında başka bir anlaşma bulunmaması şartıyla eşit bir şekilde katılmakla yükümlüdür (KMK m. 20/1, 20/2).³⁶² Kat malikleri ortak yerlerden yararlanma haklarından vazgeçerek veya bu ortak yerlerden yararlanmadıklarını ileri sürerek genel giderlere ve avanslara katılmaktan kaçınamazlar.(KMK m. 20/3).³⁶³

Kanun, genel giderlere ve avanslara katılma yükümlülüğünü eşit ve arsa payı oranında olarak iki ayrı şekilde düzenlemiştir fakat kat maliklerinin kendi aralarında anlaşma yapmaları haline de izin vermiştir. Zira madde kapsamındaki yükümlülük ‘aralarında başkaca bir anlaşma olmaması kaydıyla’ şeklinde düzenlenmiştir bu anlaşmanın sınırı masraflara katılma oranının belirlenebilmesi olup hiçbir masrafa katılmayacağına ilişkin anlaşma yapılması mümkün değildir.³⁶⁴ Bu sebeple, kat maliklerince genel giderlere katılma yükümlülüğü ile ilgili olarak anlaşma yapılması, kat malikleri için sözleşme niteliğinde³⁶⁵ olan yönetim planına hüküm konulması veya kat malikleri kurulunca bu konu hakkında bir karar alınması ve giderlere katılma hususunun düzenlenmesi

³⁶² Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 323,324. Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 502.

³⁶³ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 323,326.

³⁶⁴ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 500.; Ayan’ ın aktardığına göre: Yalnızca bağımsız bölümün yararlandığı hizmetler karşılığında avans ve gider ödeyeceğine ilişkin yapılan sözleşmeler olabileceğine dair bkz. Yargıtay 18. HD., 18.06.2013, E. 2013/7471 K. 2013/10640 E.T.21.01.2025.(Lexpera). Kanuna ve hakkaniyete aykırı sözleşmelerin geçerli olmayacağına ilişkin bkz.. “Böyle olunca, kapıcı parası, sigorta ve kıdem tazminatını ödeme yükümlülüğünü dükkanlardan kaldırılmasına ilişkin yeni plan hükmü, oybirliğine dayalı olsa dahi, yasaya aykırı olduğundan ve hakkaniyet kurallarına uymadığından geçerli sayılamaz. Bu fıkranın da mahkemece iptal edilmesi, açıklanan nedenlerle ve sonucu bakımından doğrudur.” Yargıtay 5. HD., 29.09.1986, E. 1986/11370 K. 1986/12120 E.T.21.01.2025.(Lexpera).

³⁶⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28/1: “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.”

mümkündür.³⁶⁶ Kat malikleri arasında bu şekilde bir anlaşma olması halinde kat maliklerinin oy birliği aranmaktadır.³⁶⁷ Genel giderlere katılma yükümlülüğünün ihlali halinde her bir kat malikinin veya yöneticinin yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat maliki aleyhine yönetim planına, kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açabilme veya icra takibi yapabilme hakkı bulunmaktadır (KMK m. 20/2). Belirtmek gerekir ki 1 Eylül 2023 tarihinden sonrası için, kat malikleri veya yöneticiler tarafından dava açılması halinde öncelikle zorunlu arabuluculuk görüşmeleri yapılmalıdır. Bununla birlikte icra takibi yapılması ve bu takibe itiraz edilmesi halinde de itirazın iptali davası açabilmek için de öncelikle zorunlu arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi gerekecektir.³⁶⁸

2.4.2.4 Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti (25. madde)

Kat maliklerinin birbirlerine karşı olan borçlarını yerine getirmemesinin ciddi yaptırımlarından biri de diğer kat maliklerinin o bağımsız bölümün mülkiyetinin kendilerine devredilmesi hâkimden isteyebilmeleridir.³⁶⁹ Kat maliklerinden birinin Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal etmesi halinde hakkı ihlal edilen diğer kat maliklerinin o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilme hakları bulunmaktadır.(KMK m. 25) Bu hak yalnızca kat maliklerine ait olup bağımsız bölümden yararlananların, oturma hakkı sahiplerinin ve kiracıların devri isteme hakları ve bu uyuşmazlık için husumetleri bulunmamaktadır.³⁷⁰

2.4.3 Kat irtifakı sahiplerinin hakları ve borçları

Kat irtifakı sahiplerinin hakları KMK m.17’de kat irtifakı sahiplerinin hakları olarak, KMK m.26’ da ise kat irtifakı sahiplerinin borçları olarak düzenlenmiştir. Öğretide kat irtifakı sahiplerinin hakları ve borçlarının karşılıklı olduğu, bir paydaşın hakkının diğer paydaşın yükümlülüğü niteliğinde olduğu belirtilmekte ve 17. maddenin kat irtifakı sahiplerinin borçlarına da değindiği ifade edilmektedir.³⁷¹ Nitekim kat irtifakı sahiplerinin

³⁶⁶ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 325.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 500.

³⁶⁷ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 501.

³⁶⁸ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 30.

³⁶⁹ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 510.

³⁷⁰ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 697.

³⁷¹ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 297.

karşılıklı olarak hak ve yükümlülüklerle sahip olduğu kanun koyucunun yapmış olduğu düzenlemelerden açıkça anlaşılmaktadır. Kat irtifakı hakkına sahip maliklerin “karşılıklı olarak” hak ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesini isteyebileceği KMK m. 17/1 ve m. 26 hükümlerinden anlaşılmaktadır.³⁷² Tüm bu sebeplerle kat irtifakı sahiplerinin hakları ve yükümlülükleri tek başlık altında incelenecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunun hükümlerine bakıldığında, kat irtifakı sahiplerinin, sözleşmeye uygun bir şekilde yapının tamamlanarak kat mülkiyetine geçilmesini isteme ve dava etme hakkı (KMK m. 17/1), yapının tamamlanması için yönetici atanmasını isteme hakkı (KMK m. 17/2), kat irtifakının devrini isteme hakkı (KMK m. 26/2) ve uğranılmış olan zararın tazminin isteme hakkı (KMK m. 26/3) bulunduğu söylenebilecektir.

Hukukumuzda Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte kat irtifakı kavramının getirilmesinin sebebinin, henüz ana taşınmaz üzerinde tamamlanmış bir ana gayrimenkulün veya yapının bulunmadığı hallerde paydaşların, ileride yapılacak olan ya da tamamlanacak olan yapının kat mülkiyetine çevrilmesinin hukuki zemininin oluşturulması ve paydaşların kat mülkiyetine geçiş ediminin yerine getirilmesini sağlayarak kat mülkiyetine geçişin sağlanması olduğu belirtilmiştir.

Kat irtifakının düzenlenme amacı ile KMK m. 17/1 ve m. 26/1 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, kat irtifakı sahiplerinin, arsa üzerinde yapılacak olan yapının sözleşmeye ve projeye uygun bir şekilde inşaatına başlanması ve yapının tamamlanması için kendi üzerlerine düşen borçların dürüstlük kuralına uygun bir şekilde yerine getirilmesi ile yükümlü oldukları, her bir paydaşın diğerinden yükümlülüklerini yerine getirmesini isteme hakkının bulunduğu diğer bir ifade ile kat irtifakı sahiplerinin yapının mimari projeye ve sözleşmeye uygun olarak yapılarak tamamlanması borcunun olduğu söylenebilecektir.³⁷³ Kat irtifakı sahiplerinin bu borcu, yapma borcu niteliğindedir.

Kat irtifakı sahipleri dava yolu ile de bu haklarını kullanabilecektir. Sözleşmede yapının yapımına başlanması veya tamamlanması için taraflarca süreler belirlenebileceği gibi taraflarca herhangi bir süre belirlenmemiş de olabilir. Kat irtifakı sahiplerince sözleşme ile sürenin belirtilmemiş olduğu hallerde sözleşme geçerliliğini yitirmeyecek olup hâkim tarafından ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak süreler belirlenecektir.³⁷⁴ Kat

³⁷² Genç Arıdemir, 2021, **a.g.k.**, s. 218.

³⁷³ Genç Arıdemir, **a.g.k.**, 2021, s.211.; M. Sönmez (2024). Kat İrtifakının Mahkeme Kararıyla Sona Ermesi. *Terazi Hukuk Dergisi*. 0 (209), s. 99.

³⁷⁴ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 298.

Mülkiyeti Kanunu uyarınca, kat irtifakına konu arsa üzerinde, irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içerisinde yapı yapılmaz ise maliklerden birinin istemi ile sulh hâkimi, gerekmesi durumunda ilgilileri de dinleyerek, kat irtifakının sona ermesine veyahut belli bir süre için uzatılmasına karar verebilecektir. Bununla birlikte, bu sürenin uzatılması da kat irtifakı sahiplerince talep edilebilecektir. (KMK m. 49) ³⁷⁵ Kat irtifak sahiplerinin, kat irtifakının sona ermesini veya sürenin uzatılmasını mahkeme yoluyla talep edebilmesi için öncelikle zorunlu Arabuluculuğa başvurması gerekmektedir. Kat irtifakının sona ermesine ilişkin kat irtifakı sahiplerince yapılacak olan başvurularda dava şartının yerine getirilmesi ve ardından sulh hukuk mahkemesinde dava açılması gerekmektedir.

Kat irtifak sahiplerinin bir diğer hakkı, yönetici tayin etme hak ve yetkisidir. ³⁷⁶

Kat irtifakı sahipleri, yapının yapımına sözleşmede belirlenmiş olan süre içerisinde başlanması ve projeye uygun bir şekilde tamamlaması noktasında birbirlerine karşı yükümlüdürler. ³⁷⁷

Görüldüğü üzere, diğer kat irtifakı sahipleri tarafından borçlarını yerine getirmeyen kat irtifakı sahibinin arsa payının devredilmesinin istenebilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bunlar, kat irtifakı sahibinin borçlarını yerine getirmemesi ve borçlunun temerrüde düşürülmesidir. Kat irtifakı sahibinin borçlarını yerine getirmemiş olduğunun kabulü için, borçların muaccel olduğunun ispatı gerekmektedir. Muacceliyetin gerçekleşmesi için yasa, sözleşme, yönetim planı hükümleri ve kat irtifakı sahipleri kurulu kararları uyarınca bir borcun olması ve bu borcun kat irtifakı sahibince ifa edilmemiş olması gerekmektedir. ³⁷⁸ Kat irtifakı sahibinin temerrüde düşürülmesi için noter kanalıyla ihtar çekilmesi ve bu ihtarın içeriğinde borcun ne olduğu, tutarı, ihtarın

³⁷⁵ Sözleşmede sürelerle ilgili herhangi bir hususun düzenlenmediği hallerde 5 yıllık sürenin başlama ve bitiş tarihlerine ilişkin Kat Mülkiyeti Kanununda hüküm bulunmamakta olup genel hükümlere göre sürelerin başlangıcını ve bitişini tayin etmek gerektiği hakkında bkz. Muhammet Sönmez, Kat İrtifakının Mahkeme Yoluyla Sona Ermesi, s. 99.

³⁷⁶ Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır (KMK m.17/2).

³⁷⁷ İrtifak hakkı sahiplerinin bu yükümlülüğe uymaması halinde diğer kat irtifakı sahipleri, öncelikle yükümlülüklerin yerine getirilmesini noter aracılığıyla ihtar edebilecektir. Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir (KMK m.26/2).

³⁷⁸ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 1062.

tebliğinden itibaren 2 ay içerisinde borcun ifa edilmemesinin sonuçları yer almalıdır.³⁷⁹ Belirtmek gerekir ki yasanın 26/2 hükmü henüz yapımı tamamlanmamış ve iskân alınmamış yapılardaki kat irtifakı sahipleri arasında uygulanacak olup noter kanalıyla yapılacak uyarının muhatabı da kat irtifakı sözleşmesine taraf olan irtifak sahipleri olacaktır.³⁸⁰ Kat Mülkiyeti Kanunda kat irtifakı sahiplerine yüklenen bir diğer yükümlülük ise m. 26/3 kapsamında düzenlenmiştir. Hükme göre, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşmesinin söz konusu olması halinde kusurlu taraf diğerlerinin uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür (KMK m. 26/3). Arsa payının devri davasının detaylarına bu başlık kapsamında değinilmeyecek olup, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar başlığı altında yer verilecektir.

2.4.4 Kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananların hakları, borçları ve yükümlülükleri

Kat malikleri gibi, ilgili bağımsız bölümde kiracı olarak oturanların, oturma hakkı sahiplerinin veya o bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan kişilerin de birtakım hakları bulunmaktadır. Bu kişiler, ortak yerlerden kat maliki gibi onun halefi olarak yararlanma hakkına sahiptir.³⁸¹ Kiracının, oturma hakkı veya intifa hakkı sahibinin ilgili bağımsız bölümden yönetim planı veya kat mülkiyeti kanunu halefine ortak yerlerden yararlanmasının engellenmesi durumunda bu kişiler bağımsız bölümün kullanım sınırları içerisinde olmak koşuluyla el atmanın önlenmesi gibi dava açma, hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahiptir.³⁸²

Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, kat mülkiyeti kanununda kat malikleri için öngörülen borç ve yükümlülüklerden bağımsız bölümün kiracıları ve oturma (sükna) hakkı sahipleri ile o bağımsız bölümden herhangi bir şekilde devamlı olarak yararlanan kişiler de kat malikleriyle birlikte müteselsil olarak sorumludurlar. (KMK m.18/2)

Bağımsız bölümün kiracıları, oturma hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişiler yukarıda ifade edilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmek durumundadırlar. Aksi halde, kat malikleriyle birlikte müteselsil olarak sorumlu olacaklar ve hakları ihlal edilen diğer kişiler isterlerse bu kişiler hakkında isterlerse yalnızca kat

³⁷⁹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 1062.

³⁸⁰ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 1062.

³⁸¹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 73,74.

³⁸² Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 75.

maliki hakkında veya her ikisine birden yükümlülüklerini yerine getirmeleri amacıyla yasal yollara başvurabilecek, dava açabilecektir.³⁸³ Genel giderlerin ve avansların ve bunların gecikme tazminatlarının ödenmesi noktasında da kiracılar, oturma hakkı sahipleri veya bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişiler kat malikiyle birlikte müşterek müteselsil olarak sorumlu olacaklardır. Ancak kiracılar yalnızca ödemekle yükümlü oldukları kira miktarı kadarıyla sorumlu olup ödedikleri miktar kira borcundan düşülecektir (KMK m. 22/1). Gider ve avansların ödenmemesi halinde ise her bir kat maliki veya yönetici bu kişiler hakkında yönetim planına veya kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uygun olarak dava açabilecek veya icrai takip başlatabilecektir (KMK m. 20/2).

Kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin veya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlanan kişilerin sahip olduğu hakların ve borçların neler olduğunun belirlenmesi arabuluculuk faaliyeti için husumetin yöneltileceği veya yöneltebilecek kişilerin anlaşılabilmesi amacıyla önem arz etmektedir.

2.5 Hâkimin Müdahalesinin İstenmesi ve Öncelikle Kat Malikleri Kuruluna

Başvuru

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 322'nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmeden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh mahkemesine iptal davası açabilmekte olup kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmamaktadır (KMK m. 33/1). Bununla birlikte, kat maliklerinden birinin veyahut onun katından kira akdine, oturma hakkına, başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilmektedir (KMK m. 33/1).

³⁸³ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 93, 94.

Görüldüğü üzere, kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarda kanun koyucu, uyuşmazlığın çözümünde hâkimin müdahalesinin istenebileceğini düzenlemiş olup, kat malikleri kurulunca verilen kararlar için dava açılabilir.

Kanun koyucu 33. madde düzenlemesi ile hem kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine hem de kat maliklerinin veya o bağımsız bölümden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalananların borç ve yükümlülüklerini yerine getirmedikleri hallerde hâkimin müdahalesinin istenebileceğini açıkça belirtmiştir.³⁸⁴ Bu hali ile düzenlemeden anlaşılan, ana taşınmazın genel yönetimi ile ilgili olan uyuşmazlıklar ile kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine aykırılıklarından kaynaklanan uyuşmazlıklarda hâkimin müdahalesinin istenebileceği³⁸⁵ hâkimin müdahalesinin istenmesinde herhangi bir sınırlamanın olmadığı ve bu kişilerin uyuşmazlığın tarafları olabileceğidir.³⁸⁶

Yönetim planı hükümlerinin iptali için dava yoluna başvurulmak istendiğinde, tüm kat maliklerinin davaya dâhil edilmesi gerekmektedir zira kat maliklerinin bu uyuşmazlık için pasif husumet ehliyeti bulunmaktadır.³⁸⁷

Hâkimin müdahalesinin istenemeyeceği uyuşmazlıklar ise; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin, taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakının geçerli bir şekilde kurulması sonrasındaki dönem için uygulama alanı bulması sebebiyle bu dönem öncesindeki uyuşmazlıklardır.³⁸⁸ Diğer bir ifadeyle, örneğin kat mülkiyetinin kuruluşu sırasındaki kayıtların geçersizliği iddiaları, taşınmazın paylı mülkiyet rejimine tabii olduğu dönemdeki yönetime dair uyuşmazlıkları kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabi olmayacak genel hükümlere tabii olacaktır.³⁸⁹ Ortak yerlere, kat maliki olmayan üçüncü kişinin tecavüzü sebebiyle açılacak el atmanın önlenmesi davası ve kat mülkiyetinin

³⁸⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 701, 703.

³⁸⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 701, 703.

³⁸⁶ M. Sönmez (2024). *Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s.191.

³⁸⁷ “Davacı tarafça anataşınmaza ait yönetim planı maddelerinin iptalinin talep edilmiş olduğu anlaşılmakla, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur. 634 sayılı Kanun'un 28 inci maddesinin birinci fıkrasına göre yönetim planı anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, davacının Mahkemece verilen kesin süreye rağmen, kat maliklerini davaya dâhil etmemesi sebebiyle yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesi doğrudur.” Yargıtay 5. HD., 26.3.2024, E. 2024/106 K. 2024/3731 E.T. 2.04.2025. (Lexpera).

³⁸⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 704.

³⁸⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 703.; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 461.

devrinden kaynaklanan uyuşmazlıklar da Kat Mülkiyeti Kanununa tabii olmayacaktır.³⁹⁰ Bu tür uyuşmazlıklar için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca hâkimin müdahalesinin istenemeyeceği ve zorunlu arabuluculuğa tabii olmadığı sonucuna varılabilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca hâkimin müdahalesinin istenebileceği uyuşmazlıklar içerisinde hâkimin müdahalesine başvurulmaksızın öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun gerekli görüldüğü uyuşmazlıklar bulunmaktadır.³⁹¹ Buna göre, ana gayrimenkulün kullanılmasından ve yönetiminden kaynaklanan uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmak gerekmekte olup doğrudan hâkimin müdahalesine başvurmak mümkün olmayacaktır.³⁹² Öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun dava şartı niteliğinde olup olmadığı ve hangi uyuşmazlıklar için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmak gerektiği hak kaybı yaşanmaması ve uyuşmazlıkların zaman kaybı yaşanmaksızın çözülebilmesi adına önem arz etmekte olup ilgili maddelerin değerlendirilmesi ve ilgili hususun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Öğretide, kat malikleri kuruluna başvurunun öncelikli olup olmadığı hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bazı yazarlar KMK m. 33 hükmü uyarınca her kat malikinin hâkimin müdahalesini isteyebileceğini ve davacı olabileceğini zira ilgili düzenlemenin uyuşmazlıkların sürüncemede kalmaksızın çözülmesini sağlamak amacını haiz olduğunu ve kat malikleri kuruluna başvurulmasının, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerine aykırı filleri engellemeyeceğini belirtmektedir.³⁹³ Bazı yazarlar ise, yönetim ve kullanım ile ilgili uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun, uyuşmazlıkların dava yoluna gitmeksizin ve mahkemelerin iş yükünü artırmaksızın ivedi bir şekilde çözülmesini sağlayacağı sebebiyle öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulmasının zorunlu olduğu, kat malikleri kurulunda aleyhe bir karar verilmesi

³⁹⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 704.

³⁹¹ Kat malikleri kuruluna başvurma gerekliliği Kat Mülkiyeti Kanununda açıkça düzenlenmiş olup, anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır (KMK m. 32/3).

³⁹² Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 191.; “Dava, kat mülkiyeti kurulu anataşınmazda temsilciler kurulu kararlarının iptali istemine ilişkindir. Anataşınmazda en yetkili karar organı kat malikleri kurulu olup Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33. maddesi gereğince bu kararlara karşı iptal istemiyle mahkemeye başvurulabileceği, temsilciler kurulunun kararlarına karşı kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiği gözetilerek iç denetim yolları tüketilmeden açılan davanın bu nedenle reddi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir “Yargıtay 18. HD., 20.06.2016, 2016/6251 E., 2016/9762 K., : E. T.: 01.04.2025. (Yargıtay Karar Arama).

³⁹³ Halil Kal (2021). Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin müdahalesi / Intervention of the Judge in Condominium Law. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi., s. 62.

halinde hâkimin müdahalesinin talep edilmesi gerektiği görüşündedir.³⁹⁴ Yargıtay ise önceki tarihli kararlarında³⁹⁵ kat malikleri kuruluna başvurunun her uyuşmazlık türü için zorunlu olduğu kanaatindeyken yakın tarihli kararında tüm uyuşmazlıklar bakımından dava açılmadan önce kat malikleri kuruluna başvurulması gerekliliğinin olmadığı kanaatinde olup kanuni bir hakkın yerine getirilmesinin talep edildiği uyuşmazlıklar için, kat malikleri kuruluna öncelikli olarak başvuru yapılmasını aramamaktadır.³⁹⁶ Gerçekten de kanuni bir hakkın yerine getirilmesinin istenmesi ve kat malikleri kuruluna başvuru yapılmasının anlamsız olacağı hallerde kurula başvurunun gerçekleştirilmemiş olmasının davanın açılmamasına sebebiyet vermemesi gerekmektedir nitekim Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde açıkça yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebebiyle zarar gören kat maliklerinin hâkimin müdahalesine başvurabileceği belirtilmiştir.

Öncelikli olarak kat malikleri kuruluna başvurulmasının gerektiği uyuşmazlıklar, esasında uyuşmazlığın niteliğine göre kat malikleri kurulu tarafından bir düzenleme yapılmasının gerekli olduğu veya özellikle kat malikleri kurulunca alınması gereken veya alınan kararların bulunduğu uyuşmazlıklardır.³⁹⁷ Örneğin, gider veya avansın belirlenmesi, ortak yerlerin kullanımı ile ilgili karar alınmasının gerekmesi, kapıcı hizmetlerinin düzenlemesinin gerekmesi gibi durumlarda ve bu durumlarla ilgili kat maliki kurul kararının bulunduğu uyuşmazlıklarda dava açılmaksızın öncelikle kat malikleri kuruluna gidilmesi gerekmektedir.³⁹⁸ Öncelikli olarak Kat malikleri kuruluna başvurulmasının gerekmediği uyuşmazlıklar ise kanunda yer alan hakkın ihlali niteliğindeki uyuşmazlıklar, kat malikleri kuruluna başvurmanın gereksiz veya anlamsız

³⁹⁴ Kal, 2021, **a.g.k.**, s. 62.

³⁹⁵ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 191.

³⁹⁶ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 191.; “*Davalıların kat mülkiyetli sitenin ortak bahçesinde yaz aylarında hemen her akşam toplanıp gürültü ve yüksek sesle birbirleriyle küfürlü konuşmalar yaptıkları, bu toplantıların zaman zaman gecenin geç saatlerine değin sürdüğü, bu durumun sitede oturanları rahatsız ettiği; ayrıca davalılardan K2 ve K1’nun bağımsız bölümünde barındırılan köpeğin de iriyarı görünümü ile özellikle sitedeki çocukları korkuttuğu ve dolayısıyla sitede oturanlara rahatsızlık verdiği anlaşılmaktadır. Saptanan bu durum karşısında davalıların dava konusu edilen bu eylem ve davranışlarının Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi kapsamında olduğu bunların önlenmesi konusunda yönetim planında bir hüküm bulunmasına ya da kat malikleri kurulunca karar alınmasına gerek olmadığı gözetilerek; Mahkemece Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmü uyarınca davalıların ortak yer olan bahçede sitede oturanları rahatsız edecek nitelikteki eylemlerinin önlenmesine, ayrıca dava konusu edilen köpeğin siteden uzaklaştırılmasına ve bunun için ilgili davalara belli ve uygun bir süre verilmesine hükmedilmesi gerekirken, mahkemece yönetim planında ortak bahçede toplanıp yemek yenilmesi ve içki içilmesini, ayrıca bağımsız bir bölümde veya site içinde köpek barındırılmasını yasaklayan bir hüküm olmadığı gibi bu yönde kat malikleri kurulunca alınmış bir karar da bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.*” Yargıtay 18. HD., 12.03.2009, E. 2008/11233 K. 2009/2477 E.T.: 12.03.2025.(Lexpera).

³⁹⁷ Kal, 2021, **a.g.k.**, s. 62.

³⁹⁸ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 823.

olacağı uyuşmazlıklar, müdahalenin acil bir şekilde gerektiği uyuşmazlıklardır.³⁹⁹ Örneğin, kat maliklerinden birinin ortak alanı işgal etmesi, ortak gider ve avansı ödememesi hallerinde; rahatsızlık edici durumların varlığı, beklenebilecek hallerin mevcut olmaması gibi ivedi işlerde; kat malikleri kurulunun toplanmasının ve bir karar vermesinin zaman alacağı acil işlerde; kanunun 23. maddesinde belirtilen kat maliklerinin yükümlülükleri içerisinde olan, ortak yer veya bağımsız bölümde onarım, tesis yapılması gerekliliği gibi sebeplerle izin verilmesinin gerekli olduğu hallerde veya yine kanunun 24. maddesi dolayısıyla yasak işlerin gerçekleştirilmesi hallerinde öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmak gerekmemektedir.⁴⁰⁰

Bu haliyle, kat maliklerinin kanuni borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle ortaya çıkan uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun gerekmediği, kat malikleri kuruluna başvurunun gerekmediği uyuşmazlıkların daha çok kat malikleri ve haleflerinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucu ortaya çıkan uyuşmazlıklar olduğu; bu uyuşmazlıklar için herhangi bir kurul kararı alınmasının yararlı olmayacağı veya kurul kararı ile çözümlenmeyeceği söylenebilecektir. Sonuç olarak, ana gayrimenkulün yönetiminden ve kullanımından kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar için kat malikleri kuruluna başvurunun aranmaması gerektiği ve öncelikli olarak kat malikleri kuruluna başvurunun dava şartı niteliğinde olmadığı söylenebilecektir.⁴⁰¹

Dava açılmadan önce kat malikleri kuruluna başvuru yapılmasının ve kat malikleri kurulunda uyuşmazlığın çözümü noktasında görüşme yapılmasının alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olup olmadığı hususu da değerlendirilmelidir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları Yeşil Kitabın amaçları doğrultusunda tanımlanmıştır.⁴⁰² Yeşil kitap ile adalete erişim hakkı çerçevesinde uyuşmazlıkların hızlı ve masrafsız bir şekilde çözümlenmesinin sağlanması amacıyla alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından arabuluculuk teşvik edilmiş ve üye devletlerin iç hukuklarında düzenlemeler yapması hedeflenmiştir.⁴⁰³ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununda da arabuluculuk ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre tahkim dışında kalan, tarafsız bir üçüncü kişi tarafından yönetilen yargı dışı uyuşmazlık çözüm yolları alternatif uyuşmazlık çözüm

³⁹⁹ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 824.

⁴⁰⁰ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 823, 824.

⁴⁰¹ B. C. Üner Er (2022). *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. (1. Baskı). Adalet Yayınevi, s. 135.; Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 824.

⁴⁰² M. Özbek (2007). Avrupa Birliğinde Alternatif Uyuşmazlık Çözümü. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 19 (68), s. 267.

⁴⁰³ Yıldırımoglu, 2022, **a.g.k.**, s. 948.; G. Yazar, 2023, **a.g.k.**, s. 39.

yolları olarak nitelendirilmiştir. Bu tanımlama yapılırken geniş anlamda alternatif bir uyuşmazlık çözüm yöntemi niteliğinde olabilecek bazı usuller ise Yeşil Kitap'ın alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi tanımı dışında kalmıştır.⁴⁰⁴

Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının üç unsuru bulunmaktadır.⁴⁰⁵ Bu unsurlar; taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümüne yönelik görüşmelerin tarafsız bir üçüncü kişinin varlığında gerçekleştirilmesi ⁴⁰⁶, yargılama öncesinde veya yargılama devam ederken tarafların iradesi ile veya hâkim ya da hakemin inisiyatifi ile başvurulabilmesi ve üzerinde mutabakata varılan çözümün kural olarak bağlayıcı olmamasıdır.⁴⁰⁷

Kat malikleri genel kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin katılımı ile oluşmakta olup her bir bağımsız bölümü bir kat maliki temsil etmektedir, paylı veya elbirliği mülkiyeti ayrımı yapılmaksızın birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde ise maliklerin bir temsilci ile temsil edilmeleri gerekmekte olup malikler ya aralarından seçecekleri veya dışarıdan seçecekleri malik olmayan üçüncü bir kişiye temsil yetkisi verebilmektedirler.⁴⁰⁸ Bu yönüyle kat malikleri genel kurulunda uyuşmazlıkların çözümü aşamasında tarafsız bir üçüncü kişinin çözüme yönelik faaliyete katıldığı söylenemeyecektir.

Kat malikleri kurul kararlarına, bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler uymakla yükümlüdürler (KMK m. 32/2). Diğer bir ifade ile her ne kadar kurul kararlarının iptalinin istenmesi mümkün olsa da kat malikleri kurul kararları alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvurularak çözüme dair verilen kararların aksine bağlayıcı niteliktedir.⁴⁰⁹

Kat malikleri kuruluna başvuru, uyuşmazlığın çözümü için hâkimin müdahalesinin istenmesi aşamasından önce, bazı uyuşmazlık türleri için başvurulması gerekli bir yol olarak kanunda düzenlenmiş olup hâkimin müdahalesinin istenmesinin öncesinde gerçekleşmektedir. Ancak, dava açıldıktan sonra kat maliklerinin iradesi ile kat malikleri kurulunun toplanması ve konunun yeniden istişare edilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

⁴⁰⁴ Özbek, 2007, **a.g.k.**, s. 267.

⁴⁰⁵ Özbay, **a.g.k.**, 2006, s. 464.

⁴⁰⁶ Tanrıver, **a.g.k.**, 2022, s. 31.; Özbay, **a.g.k.**, 2006, s. 464.

⁴⁰⁷ Özbay, **a.g.k.**, 2006, s. 464.

⁴⁰⁸ Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 158.

⁴⁰⁹ Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 160.

Kanaatimizce, uyuşmazlığın çözümünde tarafsız bir üçüncü kişinin bulunmaması, uyuşmazlığın çözülmesi için kat malikleri kurulunda yapılacak görüşme sonucu alınacak kararın bağlayıcı olması dikkate alındığında kat malikleri kurulunda gerçekleştirilen görüşmelerin Yeşil Kitap'ta ifade edilen tanımlama doğrultusunda alternatif uyuşmazlık çözüm yolu niteliğinde olmadığı söylenebilecektir ancak geniş anlamda alternatif bir uyuşmazlık çözüm yolu niteliğindedir.

2.6 Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar

Yukarıdaki başlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan haklar ve yükümlülükler ele alınmıştı. Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen yükümlülüklerin farklı uyuşmazlıklara sebep olmasının yanında bu uyuşmazlıkların benzer davalara sebebiyet vermesi mümkündür. Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar ifadesi, içerisine farklı türde ve kimi zaman ise çözümü, kanuni sınırlandırılmalara uyularak gerçekleştirilmesi gereken uyuşmazlıkları alan geniş bir ifadedir. Zira Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen kat maliklerinin birbirlerine karşı olan yükümlülük ve borçları ile hakları değerlendirildiğinde genel tanımlamaların yapıldığı ve yargı kararları dikkate alındığında uyuşmazlık türlerinin isimlerinin ve konularının değişiklik gösterdiği görülmektedir. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinde düzenlenen kat maliklerinin birbirine rahatsızlık vermemesi yükümlülüğüne aykırılık sebebi uyuşmazlıklar; uygulamada ve yargı kararlarında kedi köpek beslemek, gürültü yapmak, atık suların sızmasını engellemek, ortak alanların kullanımını zorlaştırmak gibi uyuşmazlık konularına sahip olabilmektedir. 19. maddede belirtilen anayapının, bağımsız bölümün ve ortak yerlerin korunması, bakımı yükümlülüklerine aykırılık halleri ile 42., 45. maddede belirtilen temlik tasarruflar ve önemli yönetim işlerinde oy birliği ile karar verilmesi gereken hallere aykırılık; mimari projeye aykırılık uyuşmazlıklarına, ortak alana el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilme davasına konu olabilmektedir.⁴¹⁰

⁴¹⁰Kurak, 2023, a.g.k., s. 545.; Germeç, a.g.k., 2024, s. 960.; "KMK' nun 19. maddesi kat maliklerinin ana taşınmaza yönelik sorumluluklarını belirlemiştir. Maddenin 1. fıkrasında, ana taşınmazın bakımı, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını koruma borcu kat maliklerine yüklenmiştir. Tüm kat malikleri, ortak yerlerin hukuksal ve mimari durumunu korumak, kural olarak herhangi bir değişiklik yapmamakla yükümlüdürler. Bu borca aykırı davranan kat maliki ile 18/2. madde uyarınca bağımsız bölümde oturanlar, diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacaklardır. Maddenin 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı Kanunla değişik ikinci fıkrası, anataşınmazın ortak yerlerinde yapım, onarım, tesis, değişik renkte dış badana ve boya yapılabilmesini, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunması koşuluna bağlamıştır. Fıkranın değişiklikten önceki düzenlemesinde, bir kat malikinin ortak yer veya tesislerde onarım veya değişiklikler yapabilmesi için tüm kat maliklerinin rızası aranırken, yapılan değişiklikle tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası yeterli ve gerekli görülmüştür. Kat maliki veya kiracının

Kat maliklerinin hakları ve borçları ile ilgili olan tüm uyuşmazlık türlerinin ele alınması ve somut uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklı olup olmadığının belirlenmesi bu uyuşmazlığın dava şartı olarak arabuluculuğa tabii olup olmadığının değerlendirilmesi zor olabilecektir. Konunun anlaşılır olabilmesi ve bu zorluğun aşılması amacıyla uygulamada sıkça rastlanan ve dava konusu edilen uyuşmazlık türleri Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile kat maliklerinin birbirlerine karşı olan hakları ve borçları dikkate alınarak arabuluculuğa elverişlilik yönünden değerlendirilecektir.

2.6.1 Kat malikleri kurulu kararlarının iptali ile ilgili uyuşmazlıklar

Kat malikleri, düzenin ve disiplinin sağlanarak gerekli kararların alınması ve gerekli düzenlemelerin yapılması için kat malikleri kurulunu oluşturmaktadırlar, kat malikleri kurulu tüm kat maliklerinden oluşmakta olup bağımsız bölümün elbirliği mülkiyet veya paylı mülkiyet hükümlerine tabii olması durumunda hak sahiplerinin aralarından seçeceği bir kişi kat malikleri kuruluna temsilci olarak katılmaktadır.⁴¹² Bağımsız bölümün kiracısının veya bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananların ise kat malikleri kuruluna katılarak oy kullanma hakkı bulunmamakta olup bu kişiler, bağımsız bölüm malikinin temsil yetkisi vermesiyle kat malikleri kuruluna katılma ve oy kullanma hakkına sahip olacaklardır.⁴¹³

Kat malikleri kurulu, karar alma organı niteliğinde olup⁴¹⁴ anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır (KMK m. 27). Kat malikleri kurulu karar alırken bazı kanuni ve sözleşmesel sınırlamalara sahiptir, diğer bir ifade ile kat malikleri kurulunun alacağı kararlar bazı sınırlamalara uygun olmalıdır nitekim anagayrimenkul, kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir (KMK m. 32). Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunu kararlarına uymakla yükümlüdürler (KMK m. 32/2).

eylemlerine karşı rızası bulunmayan öteki kat maliklerinden her birinin, elatmanın önlenmesi ve projeye uygun eski duruma getirme davası açma hakkı vardır.”, Yargıtay HGK., 27.06.2012., E. 2012/102 K. 2012/424 E.T.23.02.2025 (Lexpera)

⁴¹² A. Lale Sirmen (2017). Eşya Hukuku. Yetkin Yayıncılık. (5. Baskı), s. 467 Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 675.; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 81.; Nar, 2018, **a.g.k.**, 157.

⁴¹³ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 517. Kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin veya bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan bu kişilerin yakıt tüketim bedeli veya bizzat kendilerini ilgilendiren giderler yönünde söz hakkına sahip olamaması eleştirilmiştir. Daha fazla bilgi için bkz. Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 517.

⁴¹⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2019, **a.g.k.**, s.

Kat Malikleri ve halefleri kat malikleri kurulunca alınan kararlara uymakla yükümlü olmakla birlikte kurul kararlarının iptalinin istenmesi mümkündür.⁴¹⁵ Kat maliklerince alınan bir kararın iptali için bu kararlar aleyhine iptal davası açılabilecektir. Kat malikleri kurul kararının iptali yoluna gidilmesinin sebepleri birden fazla olmakla birlikte kat malikleri kurulunca alınan kararların yasaya, yönetim planına ve hakkaniyete uygun olmaması; gerçekleştirilen toplantıda çağrı usullerine uyulmaması, kat maliklerinin alınan kararlardan memnun olmaması genel sebeplerdir.⁴¹⁶

Kat Mülkiyeti Kanunu, kurul kararının iptalinin istenebilmesi için bazı şartların olması gerektiğini düzenlemiştir. Toplantıya katılan her bir kat malikinın olumsuz oy kullanması şartıyla; toplantıya katılmayan kat maliklerinin de kararı öğrenmeleri sonrasında bir ay içerisinde kat malikleri kurul kararının iptali için hâkimin müdahalesini isteme hakkı bulunmaktadır.⁴¹⁷ Görüldüğü üzere, Kat Mülkiyeti Kanunu dava açabilmenin ön şartı olarak toplantıya katılan kat maliklerinin aleyhte oy kullanması gerektiğini düzenlemiştir.⁴¹⁸ Kurul kararlarının yok veya mutlak butlan ile hükümsüz sayıldığı durumlarda ise süre koşulu aranmaksızın dava açılabilmektedir (KMK m. 33/1).

Kat malikleri kurul kararlarının iptali isteminde hâkimin müdahalesinin istenebilmesi için düzenlenmiş olan süreler hak düşürücü süre niteliğinde olup⁴¹⁹ hak kaybı yaşanmaması amacıyla sürelerle dikkat edilmesi gerekmektedir. Arabuluculuk başvurusunun hak düşürücü süreler içerisinde yapılması halinde başvuru sonrasında dikkat edilmesi gereken husus, bu uyuşmazlıklar için belirlenmiş olan arabuluculuk görüşmelerinin gerçekleştirilmesi gereken azami süreler olacaktır.

İptal davasının açılmasında öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun gerekip gerekmediği hususu Kat Mülkiyeti Kanununun 32. maddesinin 3. fıkrası sebebiyle kafa karıştırıcı olmakla birlikte hem doktrinde hem de Yargıtay kararlarında⁴²⁰, karar aleyhine

⁴¹⁵ Hasan Özkan (2015). *Kat Mülkiyeti*. Legal Yayıncılık. (1. Baskı), s. 333.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 468.

⁴¹⁶ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 81.; Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 177.

⁴¹⁷ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 97.; Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 177.

⁴¹⁸ Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 177.; Doktrinde toplantıya katılan ancak oy kullanmayan veya çekimser oy kullanan kat maliklerinin iptal davası açma yetkisinin olup olmadığına dair farklı görüşler bulunmakta olup konu kapsamında ayrıntılarına değinilmeyecektir. Daha fazla bilgi için bkz. Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 177

⁴¹⁹ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 97.

⁴²⁰ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda, bu Kanunun 33. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesini isteyebilmek için önce kat malikleri kuruluna başvurulması zorunluluğunu öngören bir kural bulunmamaktadır. Bu görüş HGK. nun 10.11.1973 gün ve E. 1972/5 -1247, K. 868 sayılı kararı ile de benimsenmiştir. Böyle olunca, davaya bakılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru bulunmamıştır.” Yargıtay 5. HD., E. 1985/529 K. 1985/835. (Lexpera); Yönetim Kurulu Kararları içim kat malikleri kuruluna başvurulması gerektiği hakkında bkz.: “Kat

dava açılırken öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun gerekmediği belirtilmektedir.⁴²¹ Gerçekten de zaten öncesinde kat malikleri kurulunca alınmış bir kararın aleyhine iptal davası açılması için yeniden kat malikleri kuruluna gidilmesinin pratikte somut uyuşmazlık için bir yarar sağlamayacağı açıktır zira kuruldaki karar ve kat maliklerinin kararı açıktır. Uyuşmazlığın makul sürede çözülmesi için de kanaatimizce de gerekli olan budur nitekim dava şartı arabuluculuk müessesinin kat malikleri kurulunun vermiş olduğu kararların iptali uyuşmazlıklarını da kapsadığı düşünüldüğünde bir kez daha kat maliklerinin iradelerini temsil eden kat malikleri kuruluna başvurmak yalnızca zaman kaybı olacaktır.

2.6.2 Ortak giderlerin paylaşılması ile ilgili uyuşmazlıklar

Kat mülkiyetine tabii taşınmazlarda ortak gider ve avansların paylaşılması, yukarıda da belirtildiği üzere kanuni bir yükümlülük olarak yasa koyucu tarafından düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti sisteminin işler halde kalması ile ortak alanların bakımının, tamiratının, temizliğinin yapılması gibi işlerin düzenli bir şekilde yapılabilmesi için gerekli olan giderlerden kat malikleri sorumlu tutulmuştur.⁴²² Toplu yapılar için ise, belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenen ortak yer ve tesislerle ilgili ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanmakta bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenen tesis ve yerlerle ilgili ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanmaktadır (KMK m. 72/1). Belirtmek gerekir ki kat malikleri, ortak alandan yararlanmadığını, yapılan iş ve işlemlerden faydalanmadığını belirterek ortak gider ve avansı ödemekten

Mülkiyeti Yasasının 33.maddesinin birinci fıkrasında kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliki veya kat maliklerinin mahkemeye başvurarak hakim müdahalesini isteyebileceği hükme bağlanmış olup yönetim kurulunca alınan kararların iptali için doğrudan mahkemeye başvurulacağı konusunda bir hükme yer verilmemiştir. Yönetim kurulu kararlarına karşı -niteliği gereği- öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması ve bu kurulca gerekli değerlendirmenin yapıp sonuçlandırılmasından sonra verilecek olan bu genel kurul kararına razı olmayan kat maliki veya malikleri mahkemeye başvurabilecektir.” Yargıtay 18. HD., 27.04.2006, E. 2006/2585 K. 2006/3564 E.T.23.02.2025.(Lexpera); “Ayrıca kat malikleri arasında çıkacak sorunların halli için öncelikle kat malikleri kuruluna gerektiğinde mahkemeye başvurmak gerekir.” Yargıtay18. HD., 23.09.2008, E. 2008/6229 K. 2008/9720 E.T23.02.2025. (Lexpera).

⁴²¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 676; Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 519.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 467.

⁴²² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 661, 666.; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 21.; A. Ayar (2021). Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Paylaşılması Sorunu. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 18 (2), s. 862.; Nitekim, kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: kapıcı, kaloriferi, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; 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 (KMK m. 20).

kaçınamayacaktır.⁴²³ Zira Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz (KMK m. 20). Aynı durum toplu yapı kat malikleri için de geçerlidir.⁴²⁴

Kat malikleri, ortak gider ve avansa katılma konusunda, yönetim planına ekleyecekleri bir hüküm ile kat malikleri kurulunda alınacak bir karar ile veya yeterli sayıya ulaştıkları takdirde yapacakları bir anlaşma ile kanun hükmünde belirtilenden farklı bir paylaşım oranı belirleyebilirler zira ortak gider ve avanslara ilişkin düzenleme emredici hukuk kuralı niteliğinde değildir.⁴²⁵ Ortak giderlerin ödenmesine ilişkin kanuni düzenlemenin emredici nitelikte olmadığı, uyuşmazlığın para alacağına ilişkin olduğu dikkate alındığında, ortak gider ve avans payının ödenmemiş olması halinde dava açılmadan önce arabuluculuk görüşmelerinin yapılmasının yararlı olduğu ve bu uyuşmazlık türünün dava şartı arabuluculuk müessesine uygun olduğu kanaati oluşmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanununun 20. ve 72. maddesi uyarınca ortak gider ve avanslardan bağımsız bölüm sahibi kat malikleri sorumlu olmakla birlikte aynı kanunun ortak giderlerin teminatı başlıklı 22. maddesi uyarınca, kat malikinin, 20' nci madde uyarınca payına düşen gider, avans borcundan, gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veyahut başka bir sebebe dayanarak devamlı şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. (KMK m. 22/1).⁴²⁶ Kat maliklerinin ortak gider ve avansı ödememesi halinde Kat Mülkiyeti Kanunu yükümlülüklerine uymayan kişiler hakkında belirli yaptırımlar öngörmüştür. Yükümlülüklere aykırılık sebebiyle gecikme tazminatı da dâhil olmak üzere, ilgili kişilerden ödeme yapılması istenebilecektir nitekim 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 (KMK

⁴²³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 665. Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 464.

⁴²⁴ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 345.; Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar (KMK m.72/3).

⁴²⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 664.; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 22.; Ayar, 2021, **a.g.k.**, s. 865.

⁴²⁶ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 326.

m. 20/2). Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür (KMK m. 20/2). Bununla birlikte, Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebilmektedir (KMK m. 22/2). Kanuni ipoteğin tescilinin talep edilebilmesi için öncelikle kat maliki tarafından yükümlülüğünün yerine getirilmemiş olması ve ortak gider ve avans payının tahsilinin kiracının borcundan mahsup edilerek gerçekleştirilememiş olması ile hâkim tarafından tespiti yapılmış bir borcun bulunması gerekmektedir.⁴²⁷ Tescilin talebinde, talep yetkisi yöneticiye ait olup yöneticinin bulunmadığı hallerde her bir kat malikine aittir.⁴²⁸ Kanuni ipotek hakkından önceden yapılan bir anlaşma ile feragat edilmesi de mümkün değildir.⁴²⁹

Ortak gider ve avans payının ödememesinin bir diğer yaptırımı da bağımsız bölüm mülkiyetinin devrinin istenebilmesidir. Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması hali, çekilmezlik durumunun varlığını gösterir nitelikte kabul edilmiştir.⁴³⁰ Kat maliklerinin ortak gider ve avans payını ödememesi halinde, gerekli şartların varlığı halinde diğer kat malikleri bağımsız bölümün mülkiyetinin devrini isteme hakkını da haizdir. Bu davanın konusu, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödememesi olduğundan mahkemenin yetkisi, görevi ve yargılama usulü Kat Mülkiyeti Kanunun 33. maddesi hükümlerine tabii olacak, dava ana taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesinde görülecektir.⁴³¹

2.6.3 Kat maliklerinin rahatsız edilmemesi ile ilgili uyuşmazlıklar

Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesi uyarınca, kat malikleri, bağımsız bölümlerini eklentileri, ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, birbirini rahatsız etmemek, haklarını çiğnememek yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler (KMK m. 18/1). Bu yükümlülükler, bağımsız bölümü kullanan o bağımsız

⁴²⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 671.

⁴²⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 671.

⁴²⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 671.

⁴³⁰ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 546, 946.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 466.

⁴³¹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 667.

bölümden devamlı suretle faydalanan kiracı, intifa ve oturma hakkı sahibi olan kişilerin de uyması gereken yükümlülükler olup kat maliki de bu kişilerle birlikte müteselsil olarak sorumludur.⁴³² Zira Kat Mülkiyeti Kanununun, hâkimin müdahalesini düzenleyen 33. maddesi uyarınca, 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 (KMK m.33/1).Görüldüğü üzere, zarar gören kat maliki veya kat malikleri yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat maliklerine ve bağımsız bölümden devamlı suretle yararlananlara, oturma hakkı sahiplerine, kiracılara karşı hâkimin müdahalesini isteyebilecektir.⁴³³

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hâkimin müdahalesini isteyebilecek kişiler, zarar gören kat maliki veyahut kat malikleri olmakla birlikte Yargıtay, kararlarında, zarar gören intifa hakkı sahibi, oturma hakkı sahibi ve kiracının da hâkimin müdahalesini isteyebileceğini kabul etmektedir.⁴³⁴ Hâkim, yapılacak yargılamada, kat maliklerinin veya diğer kişilerin Kat Mülkiyeti Kanununa aykırılık teşkil eden durumları gerçekleştirip gerçekleştirmediğini bu durumlar sebebiyle diğer kat maliklerine veya bağımsız bölümde oturan kişilere rahatsızlık verilip verilmediğini tespit ederek gerekli önlemlerin alınmasına ve rahatsızlık arz eden durumun giderilmesine hükmedecektir.⁴³⁵

Bu uyuşmazlık türü için, açılacak davada ve yapılacak arabuluculuk görüşmesinde önemli olan husus tarafların doğru bir şekilde belirlenmesi olacaktır. Rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırı davranan kişinin kiracı, oturma hakkı sahibi veya bağımsız bölümden devamlı olarak faydalanan bir kişi olması halinde Kat Mülkiyeti Kanunu m.18/2 uyarınca husumet hem kat malikine hem de bu kişilere yöneltilebilmektedir bu sebeple arabuluculuk başvurusunda hem kat malikini hem de bu kişileri taraf olarak göstermenin gerekli olduğu kanaatindeyiz zira yapılacak yargılama sonucu verilecek

⁴³² Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 172.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 460.

⁴³³ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 705.

⁴³⁴ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 705.; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 6669 E., 8128 K., 04.07.2011.

⁴³⁵ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 181.

karar bu kişileri de doğrudan ilgilendirecek olup mahkemece taraf teşkilinin sağlanması amacıyla ilerleyen safhalarda davaya dâhil edilmeleri istenebilecektir.⁴³⁶

2.6.4 Ortak yere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar

Kat malikleri anagayrimenkulün tüm ortak yerlerine, arsa payı 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 (KMK m. 16). Kat maliklerinden biri, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı şekilde rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramamaktadır (KMK m. 19/2). Bununla birlikte, anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ile bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları veya anayapının dış duvarlarının, çatısının, damının reklam amaçlı kiralanması gibi önemli yönetim işleri sadece tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar ile yapılabilir (KMK m. 45). Kat malikleri, ortak alanlardan faydalanma ve kullanma hakkına sahip olup ortak alanlardan faydalanmalarını veya kullanmalarını engelleyici bir durum ile karşılaştıklarında hakkı ihlal eden kat malikine veya o bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan, oturma hakkı sahibi olan ve kiracı olan diğer kişilerin yükümlülüklerine aykırı davranışı sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi uyarınca hâkimin müdahalesini isteme ve el atmanın önlenmesi davası açma hakkına sahiptir.⁴³⁷

Hâkimin müdahalesini isteyebilecek kişilerden biri de yönetici olup yöneticinin dava açabilmesi ve aktif husumetinin varlığı için aranan koşul, kat malikleri kurulunca yöneticiye bu yönde bir yetki verilmiş olmasıdır.⁴⁴¹ Aksi halde, dava, yöneticinin aktif

⁴³⁶ “Davada, davalı ...'un anataşınmazda bağımsız bölüm maliki olduğu ve davalı tarafından ortak yer niteliğinde olan sığınak ve otoparkın bağımsız bölüme dahil edilerek diğer davalıya ve dava dışı ... 'ne kiraya verildiği, ancak kiracı olan tekstil şirketinin davaya dahil edilmediği anlaşılmaktadır. Bu tür davalarda yargılama sonucu verilecek karar davada yer almayan diğer kiracı olan tekstil şirketinin de hukukunu yakından ilgilendirdiğinden, mahkemece usul ekonomisi de gözetilerek kiralanan bağımsız bölümün diğer kiracısı tekstil şirketinin de davaya dahil edilip, taraf teşkili sağlandıktan sonra tüm deliller toplanıp oluşacak sonuç doğrultusunda bir karar verilmesi yerine, taraf teşkili sağlanmadan işin esasına girilerek davanın kabulü doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD., 9.3.2016, E. 2016/2123 K. 2016/4036 E.T.21.02.2025 (Lexpera).

⁴³⁷ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 49, 54, 61.; Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 956.;

⁴⁴¹ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 59.

husumet ehliyetinin bulunmaması sebebiyle reddedilecektir.⁴⁴² Zorunlu arabuluculuğa başvurabilecek kişiler de kat malikleri ve yönetici olup yine yöneticiye kat malikleri kurulu uyarınca yetki verilmiş olması gerekmektedir.

Kat mülkiyeti Kanunu uyarınca⁴⁴³ ortak yerlerin kullanılması ile ilgili uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulacak ve uyuşmazlık çözümlenmeye çalışılacaktır.⁴⁴⁴ Ancak, ortak alana el atma davası için Yargıtay kararlarında öncelikle kat malikleri kuruluna başvurunun gerekliliği hususunda farklı kararlar verildiği de görülmektedir.⁴⁴⁵

2.6.5 Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda hâkimin müdahalesinin istenebileceği KMK m. 33 hükmüyle açıkça belirtilmiştir. Buna göre, kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine ve kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle hâkimin müdahalesi istenebilmektedir (KMK m. 33). Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan borç ve yükümlülükler yukarıda da belirtildiği üzere, 18. maddede yer alan rahatsız etmeme, 19.

⁴⁴² “2. Ana taşınmazın ortak yerlerine yapılan müdahalenin önlenmesi ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanarak açılır. 634 sayılı Kanun'un 35 inci maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup, bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak, kat mülkiyeti hukukunun özelliği itibarıyla uygulamada kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulu tarafından yetkilendirilmesi halinde böyle bir davayı açabilir. Eldeki davada yönetici kat maliki olmadığı gibi yetkilendirmede mevcut olmadığından davanın aktif husumet ehliyeti yokluğundan reddine karar verilmesi yerindedir.” Yargıtay 5. HD., 4.6.2024, E. 2024/2826 K. 2024/6978, E.T.:20.02.2025. (Lexpera).

⁴⁴³ Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır (KMK m.32/3).

⁴⁴⁴ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 956.;

⁴⁴⁵ “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmayacağı düzenlemesi gereğince, davacı tarafından yaptırılan onarımın mimari projeye ve tekniğine uygun olup olmadığı ve bedeli, bilirkişi marifetiyle tespit ettirilerek tarafların tüm delilleri ile birlikte değerlendirilmek suretiyle oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, açıklanan yasa hükmü ve mahkemelerce kat maliklerinin yerine geçilerek karar verilemeyeceği dikkate alınmaksızın, bu konuda bir mahkeme kararı ve kat maliklerinin rızası bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 5. HD., 25.11.2020: E. 2020/7807 K. 2020/10386, E. T.: 23.02.2025. (Lexpera); Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 54.

maddede yer alan anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk ile 20. maddede yer alan anagayrimenkulün genel giderlerine katılma, 23. maddede yer alan müsaade mecburiyeti, 24. maddede yer alan yasak işlerin yapılması, 25. maddede yer alan kat mülkiyetinin devri, 28. maddede yer alan yönetim planı, 45. maddede yer alan temlik tasarruflar ve önemli işler veya kanunda yer alan diğer haklar ve yükümlülükler ile ilgili olabilmektedir. Bununla birlikte bu yükümlülüklerin ihlalden doğan uyuşmazlıklar sınıflandırılmak istendiğinde kat malikleri kurul kararlarının iptali, ortak giderlerin paylaşılması, kat maliklerinin rahatsız edilmemesi, ortak yere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirmeye ilişkin uyuşmazlıklar olarak sınıflandırılabilir. Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuk ile çözümlenmeye çalışılması bir arada yaşayan komşular arasındaki sorunları çözebilmek için ideal bir yoldur zira böylelikle uyuşmazlığın kazan-kaybet temelli dava yoluna gidilmesinden önce kazan-kazan temelli olarak çözümlenmesi sağlanabilecek taraflar arasında barış ortamının kurulması ve sürdürülmesi mümkün olacaktır. Bununla birlikte yargının iş yükünün azaltılması da söz konusu olabilecektir.

Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların tamamının arabuluculuğa elverişli olup olmadığı önemli bir sorudur. HUAK m. 1/2 uyarınca, arabuluculuk, yabancılık unsuru taşıyanlar da dâhil olmak üzere, ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri iş veya işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde uygulanır. Şu kadar ki, aile içi şiddet iddiasını içeren uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişli değildir. Görüldüğü üzere, arabuluculuk, tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği özel hukuk uyuşmazlıklarında uygulanabilmektedir. Doktrinde, öğretide ve yargı kararlarında serbestçe tasarruf edebilme ifadesinin kapsamı noktasında tam bir birlik olmamakla birlikte⁴⁴⁶ genel olarak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği özel hukuk uyuşmazlıkları, kamu düzenini ilgilendirmeyen, hukuki güvenlik sebebiyle yargı kararına ihtiyaç duyulmayan⁴⁴⁷, tarafların sulh olarak uyuşmazlığı sona erdirebileceği uyuşmazlıklar olarak ifade edilmektedir.⁴⁴⁸ Bununla

⁴⁴⁶ Y. Bostancı, H. Özkan (2014). "Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Faaliyetini Sona Erdiren Hal: "Uyuşmazlığın Kapsam Dışında Olduğunun Tespiti". *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9 (1), s. 6.

⁴⁴⁷ Doğan, Kutlu Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 695.

⁴⁴⁸ "Tarafların sulh olarak uyuşmazlığı sona erdirebileceği uyuşmazlıklar" ifadesi 6325 Sayılı HUAK'ın 1. Maddesinin gerekçesi içerisinde yer almaktadır: *"her şeyden önce arabuluculuk kurumunun işlerlik kazanacağı alan, yabancılık unsuru taşıyanlar da dahil olmak üzere, özel hukuk uyuşmazlık/arzdır. Öte yandan, anılan kurum, her tür hukuk uyuşmazlıklarında değil; ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri, yani "sulh olmak suretiyle sona erdirebilecek/eri hukuk uyuşmazlıkları" bağlamında*

birlikte, bir hukuki işlemin kurucu unsurlarının yokluğu veya kesin hükümsüzlüğü hallerine ilişkin olabilecek uyuşmazlıkların taraf iradelerinin dışında kalması gerektiği zira hukuki olarak hiç doğmamış veya geçersiz olan hukuki bir ilişkinin tarafların anlaşması ile sağlıklı ve geçerli hale getirilemeyeceği ve arabuluculuk faaliyetine uygun olmadığı da doktrinde ifade edilmiştir.⁴⁴⁹

Kat Mülkiyeti Kanunu özel hukuk uyuşmazlıklarını içerse de bu uyuşmazlıkların tamamının tarafların serbest iradelerine dayalı olarak çözümlenebileceği söylenemez. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu, kamu düzenini ilgilendiren yasaklayıcı⁴⁵⁰, emredici hükümler⁴⁵¹ içermekle birlikte imar mevzuatı ile de yakından ilgilidir.⁴⁵² Bazı uyuşmazlıklar kat malikleri kurul kararlarının yokluk veya geçersizliğin tespitine ilişkin olup çözüme ulaşması yargı kararları ile gerçekleşmektedir. Bazı uyuşmazlıklarda ise uyuşmazlıkların çözümü yargı kararı ile gerçekleştirilmektedir.⁴⁵³ Bu sebeplerle, kanunda yer alan bazı uyuşmazlık türleri tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği niteliktedir.⁴⁵⁴

KMK m. 33' te yer alan kat malikleri kurul kararlarının iptaline dair uyuşmazlıklar, kararların hükümsüzlüğüne veya yokluğuna ilişkin olabilmektedir. Zira maddede kat malikleri kurul kararlarının iptali şeklinde ifade kullanılmış aynı zamanda kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda da süre koşulu aranmaksızın iptal davası açılabileceği belirtilmiştir.

Yokluk veya butlan hallerinde karar, alınmasından itibaren hukuki olarak mevcut değildir.⁴⁵⁵ Tarafların arabuluculuk faaliyeti ile bu nitelikte bir kararı geçerli olarak kabul etmesine veya Kat Mülkiyeti Kanununun emredici nitelikteki hükmüne aykırı olarak

uygulanma alan bulacaktır. Bu durum karşısında, kamu düzenine ilişkin olan ve dolayısıyla tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunmalarına olanak vermeyen hukuki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulmasında, arabuluculuk kurumuna müracaat edilemeyecektir” Ö. Ekmekçi, M. Özkes, M. Atalı, V. Seven (2019). Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk. (2. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, s. 44.; Bostancı, Özkan, 2014, a.g.k., s. 6.

⁴⁴⁹ Ş. Demir (2025). KMK' dan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk, s. 5.

⁴⁵⁰ Örneğin, bağımsız bölümde tarafların anlaşması ile dahi yapılması yasak olan işler hakkında düzenleme bulunmaktadır. Buna göre anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür (KMK m. 24/1)

⁴⁵¹ Örneğin, KMK m.27: “Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.”

⁴⁵² Demir, 2025, a.g.k., s. 6.

⁴⁵³ Demir, 2025, a.g.k., s. 10.

⁴⁵⁴ A. Ayar (2022). Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri. (2. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 216.

⁴⁵⁵ B. Polat (2021). Anonim Şirket Genel Kurul Kararlarına Karşı Açılan İptal Davası Sırasında Pay Devrinin Davacılık Sifatına Etkisi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 12, (45), s. 4.

verilen kararı geçerli kabul edeceklerine dair yapılacak anlaşma hukukun genel ilkelerine, HUAK m. 1/2' ye aykırı olacaktır ve kat malikleri kurul kararının geçersizliğinin veya yokluğunun tespiti ile ilgili olan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı söylenebilecektir.⁴⁵⁶

Anayapının dış duvarlarının, çatının kiralanması gibi önemli yönetim işlerinde kiralamanın kanuna uygun bir şekilde oy birliği ile alınan karar doğrultusunda gerçekleşmediğine dair iddialarda öncelikle kat malikleri kurulu tarafından alınan kararın geçerli bir karar olup olmadığı ve kira sözleşmesinin geçerliliği denetlenmektedir.⁴⁵⁷ Bu tür uyuşmazlıklar da kat mülkiyeti kanununun 45. maddesi kaynaklı olduğu için Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlık niteliğinde olacak ve dava şartı arabuluculuk kapsamına girecektir.⁴⁵⁸ Ancak bu uyuşmazlık türünde de arabuluculuk faaliyeti ile tarafların geçersiz veya yok hükmünde olan bir karar üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği, o kararı geçerli hale getirebileceği söylenemeyecektir.

Bu yönüyle, yokluk ve geçersizlik hallerinin mevcut olduğu iddiası bulunan kararlar ile ilgili uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı, kurul kararlarının tarafların anlaşmasıyla geçerli veya sağlıklı hale getirilemeyeceği söylenebilecektir. Ancak, bu halin dışındaki iddialara konu olan kararların yeniden istişare edilmesi karşılıklı olarak menfaat dengesinin sağlanması ve taraflarca yeni bir düzenleme yapılması mümkün olup dava yoluna gidilmeksizin uyuşmazlığın taraflar arasında çözümlemesi sağlanabilecektir.

Ortak giderlerin ve avans payının ödenmesine, diğer mali yükümlülöklere dair uyuşmazlıklar kanaatimizce arabuluculuğa elverişlidir. Zira bu uyuşmazlıklarda uyuşmazlıkların temel sebebi para alacağı olduğu için tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklardır.

⁴⁵⁶ Demir, 2025, **a.g.k.**, s. 10.

⁴⁵⁷ Taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisinin bulunmaması durumunda uyuşmazlığın kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlık niteliğinde olmadığına dair açıklamalar için bkz. Çelik, Doğu, 2024, **a.g.k.**, s. 815.

⁴⁵⁸ “Dava konusu olayda, davalı tarafça dayarılan kira sözleşmesinin geçerli olup olmayacağı konusunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45.maddesi gözetilerek değerlendirme yapılacağı, buna bağılı olarak çekişmenin Aynı Yasa'nın 16. ve 19. maddeleri hükümleri çerçevesinde giderilmesi gerektiğı konularında Özel Kararı- Yerel Mahkeme arasında bir uyuşmazlık yoktur, bu hususlar Yerel Mahkemenin de kabulündedir. Ayrıca uyuşmazlıkta 634 sayılı Yasa uygulanacağından aynı yasaya 2814 sayılı Yasa ile eklenen Ek 1 maddeye göre davaya bakma görevinin Sulh Hukuk Mahkemesine ait olduğu da tartışmasızdır. Bu tür davalara bakma görevinin Sulh Hukuk Mahkemesine ait olduğu Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 23.10.2002 günlü ve 2002/18-861 esas 2002/853 karar sayılı kararında da vurgulanmıştır.” Yargıtay HGK., 22.2.2012, E. 2011/768 K. 2012/96 E.T.02.04.2025.: (Lexpera).

Kat maliklerinin rahatsız edilmemesi ile ilgili uyuşmazlıklar da arabuluculuğa elverişli niteliktedir zira bu uyuşmazlıklarda tarafların rahatsız etmeme yükümlülüğüne aykırı olan davranışları üzerinde konuşularak ortak bir karara varılabilecektir. Ancak burada önemli olan hususun ihlale uğradığı iddia edilen hakkın kanuni olarak sınırlandırılmamış olması veya kanuni sınırlandırılmalarına uygun olmasıdır kanaatindeyiz. Örneğin, kat maliklerinin yönetim planına uymaması hali rahatsız etmeme yükümlülüğü ile doğrudan ilgilidir. Yönetim planına uyulmaması halinde rahatsız etmeme yükümlülüğün ihlali söz konusu olabilecektir. Ancak, Kat Mülkiyeti Kanununda yönetim planı ile dahi kanuni düzenlemelerin aksine yapılamayacak düzenlemeler belirtilmiş olup yönetim planının kanunun emredici hükümlerine aykırı olmaması gerekmektedir. Aksi halde, zaten kanuna aykırı olarak düzenlenmiş yönetim planı hükümlerine uyulmaması sebebiyle arabuluculuğa gidilmesi ve uyuşmazlığın taraflarınca anlaşma yapılması durumu söz konusu olabilecektir.

Kat maliklerinin yönetici atanmasını talep etmelerine yönelik uyuşmazlıklarda, yöneticinin kat maliklerince belirlenememesi durumunda gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır (KMK m. 34/6). Doktrinde hukuki bir statü belirleme niteliğinde olan hâkimden yönetici atanmasının istenmesine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişli olmadığı, arabulucunun yönetici atama yetkisi olmadığı, arabuluculuk sürecinde taraflar yöneticinin belirlenmesinde anlaşmalar dahi KMK’ de belirtilen usule uygun bir kurul kararı olmayacağı belirtilmiştir.⁴⁵⁹

24. maddede yer alan bağımsız bölümde yapılması yasak olan bazı işler vardır ki yönetim planı ile dahi aksi kararlaştırılamaz. Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür (KMK m. 24/1). Kanaatimizce bu uyuşmazlık türüne dâhil olan 1. Fıkra

⁴⁵⁹ Demir, 2025, **a.g.k.**, s. 10.; Geçici yönetim atanması uyuşmazlıklarında Kat Mülkiyeti Kanununda aranmayan fakat Tapu Müdürlüklerinin uygulamasıyla ve Yargıtay Kararları ile Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanması için tapu kütüğünde aranan “Toplu Yapı Şerhi” usulünün uyuşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususunun belirlenmesini zorlaştıracığı ve geçici yönetim uyuşmazlıklarının toplantı, çağrı usullerine uyularak çözümlenmesi düşünülse dahi taraf sayısının fazlalığı sebebiyle arabuluculuğa elverişli olmadığı hakkındaki görüş için bkz. Doğan, Kutlu Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 695.

için tarafların iradeleriyle kanunun emredici hükümlerine aykırı olabilecek bir anlaşma yapılamayacak olup arabuluculuğa elverişli değildir.

Ortak yere el atmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesine ilişkin uyuşmazlıklar kanaatimizce bazı yönleri ile arabuluculuk faaliyetine elverişli iken bazı yönleri ile elverişli değildir. Zira hâkimin müdahalesinin istenmesi durumunda, hâkim, bu uyuşmazlık türünde, öncelikle yapının kat mülkiyetine tabii olup olmadığını, yönetim planını, onaylı mimari projeyi isteyecek ve uyuşmazlık konusu yerin ortak alan niteliğinde olup olmadığını inceleyecek sonrasında ise bu ortak alanda yapılan değişiklikler için kat maliklerinin rızasının olup olmadığını veya rıza var ise bu rızanın kanundaki çoğunluk veya oybirliği gereken hallerden hangisi kapsamında olduğu ile kanuna uygun bir şekilde verilir verilmediğini, rıza kanuna uygun bir şekilde alınmışsa ortak alanda yapılan onarım, tesis veya değişikliğin imar mevzuatına uygun olup olmadığını araştıracaktır.⁴⁶⁰ Kat maliklerinin rızası ile yapılan değişikliklerin imar mevzuatına aykırı olması halinde ise kat maliklerinin rızasının olması davalı açısından lehe yorumlanamayacaktır. Zira Yargıtay, yapılacak tesis ve değişikliğin imar mevzuatına aykırı olmamasını aramaktadır.⁴⁶¹ Hâkim, ortak alana haksız olarak el atıldığına kanaat edilmesi halinde ise el atmanın önlenmesine, eski hale getirilmesine, değişikliğin eski hale getirilmesi için süre verilmesine karar verilebilecektir.⁴⁶² Görüldüğü üzere, bu tür uyuşmazlıklar yalnızca taraflar arasındaki özel hukuk ilişkisi ile ilgili değil kamu düzeni ve kamu menfaatleri ile de ilgilidir. ⁴⁶³ Onaylı projeye, imar mevzuatına aykırı değişikliklere ve yapıların yapılmasına kanuni düzenleme ile izin verilmemiştir.⁴⁶⁴ Kat maliklerinin de kendi rızaları ile izin verebilecekleri üzerinde

⁴⁶⁰ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 959.; “Ayrıca davalının eski hale getirilmesine karar verilen projeye aykırılıklar yönünden, öncelikle davalının projeye aykırı olarak ortak alana ne şekilde müdahale ettiği konusunda yerinde uzman bilirkişi marifetiyle yeniden inceleme yaptırılıp proje yerinde uygulanmak ve krokiye de bağlanmak suretiyle müdahale edilen bölüm hiçbir kuşku ve duraksamaya meydan verilmeden belirlenip, bu konuda tüm deliller toplandıktan sonra oluşacak sonucuna göre el atmanın önlenmesine ve projeye uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken taşıma yapılan alanların projedeki vasıflarının ortak alan olup olmadıklarının tespit edilmeksizin eksik araştırma ve inceleme sonucu davanın bu yönüyle de kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD., . 17.6.2019, E. 2019/2176 K. 2019/4068 E.T.23.02.2025: (Lexpera).

⁴⁶¹ “Ne var ki, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının bulunması halinde dahi yapılacak tesis ve değişikliğin imar mevzuatına aykırı olmaması, yazılı rızası bulunmayan kat malikinin bağımsız bölümünü kullanmasını engelleyecek ve Kat Mülkiyeti Yasası’nın 18. maddesi gereğince kat malikini rahatsız edecek nitelikte bulunmaması da gereklidir.” Yargıtay HGK., 27.06.2012, E. 2012/102 K. 2012/424 E.T.23.02.2025. (Lexpera).

⁴⁶² Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 960.

⁴⁶³ Demir, 2025, **a.g.k.**, s. 11.;

⁴⁶⁴ S. Zorlu (2023). “Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması”. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), s.567

tasarruf edebilecekleri bir uyuşmazlık niteliğinde değildir. Bununla birlikte, eski hale getirmenin hangi şekilde, ne kadar süre içerisinde yerine getirileceği, masrafların kim tarafından ödeneceği gibi hususların tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği nitelikte olduğu doktrinde ifade edilmiştir.⁴⁶⁵ Kanaatimizce de hâkim tarafından müdahalenin varlığı hakkında bir tespit yapılması sonrasında diğer yükümlülüklerle dair hususlar tarafların arabuluculuk ile aralarında anlaşabileceği niteliktedir.

Bağımsız bölümün mülkiyetinin devrinin dava yolu ile istenebilmesi, kat maliklerinin kanuni yükümlülüklerine uymamasının yaptırımlarından biri olarak Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiştir.⁴⁶⁶ Düzenleme, kat maliklerinin aynı hak niteliğindeki mülkiyet hakkını sınırlandırmakla birlikte belirli usuli ve maddi şartların gerçekleşmesi ile sonuç doğurmaktadır.⁴⁶⁷ Bu şartlar, kanun hükmünde belirtildiği üzere, devre konu taşınmaz üzerinde kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması, kat malikinin Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı bir şekilde yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması, diğer kat maliklerinin haklarının çekilmez derecede ihlal edilmesidir.⁴⁶⁸ Kanunda belirtilen çekilmezlik unsurunun varlığının takdiri ise hâkim tarafından somut olay ve dürüstlük kuralı dikkate alınarak gerçekleştirilmektedir.⁴⁶⁹ Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanununa getirmiş olduğu hükümlerle üç durum için çekilmezlik durumunun her halde var olduğunu kabul etmiştir.⁴⁷⁰ Bu durumların varlığı halinde, çekilmezlik unsurunun bulunup bulunmadığına dair hâkimin takdir yetkisini kullanması mümkün olmayacak ve her halde çekilmezlik unsurunun bulunduğu kabul edilecektir.⁴⁷¹ Bağımsız bölümün mülkiyetinin devrinin istenebilmesi için öncelikle kat maliklerinin kat malikleri kurulunda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile dava açma kararı alması gerekmekte olup bu

⁴⁶⁵ Demir, 2025, **a.g.k.**, s. 12.

⁴⁶⁶E. C. Köse (2023). Kat Mülkiyeti Kanunu m. 25 Uyarınca Kat Mülkiyetinin Devri Yaptırımı, *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 9 (17), s. 63; Üner Er, 2022, **a.g.k.**, s. 130.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 466.; Yıldırım, 2022, **a.g.k.**, s. 182.; Kat maliklerinden birinin bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler (KMK m.25/1).

⁴⁶⁷ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 64.

⁴⁶⁸ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 945.

⁴⁶⁹Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 64.; Üner Er, 2022, **a.g.k.**, s. 130.

⁴⁷⁰ Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 466.; Buna göre, ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması; anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi; Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması (KMK m.25/3) bu durumlardandır.

⁴⁷¹ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 65.

gereklilik Kat Mülkiyeti Kanunun 25. maddesinin 2. fıkrasında belirtilmiştir.⁴⁷² Kat malikleri kurulunda dava açılması yönünde bir karar alınmadığı takdirde kat malikleri dava açarak bağımsız bölüm mülkiyetinin devrini isteyemeyeceklerdir. Kanun hükmü emredici nitelik taşıdığından, kat malikleri kurulu kararıyla veya yönetim planına hükümler koymak suretiyle dava hakkının kullanılmasını engelleyici düzenlemeler de yapılamayacaktır.⁴⁷³ Doktrinde, kat maliklerinin karar alması ile kast edilenin kat malikleri kurulu kararının olup olmadığı noktasında farklı görüşler bulunmaktadır. Zira Kat Mülkiyeti Kanununun eski halinde bu davanın açılabilmesi için kat malikleri kurulu kararının arandığı açıkça belirtilmiş olmasına rağmen yeni halinde kurul kararı şeklinde bir ifade kullanılmamıştır.⁴⁷⁴ Bu görüş uyarınca kanun lafzı dikkate alındığında, kat maliklerinin kurul kararı alması gerekli olmayıp, kat maliklerinin kendi aralarında yapmış olacağı adi yazılı nitelikte bir sözleşme ile de dava açılmasına karar verilebilecektir.⁴⁷⁵ Diğer görüş uyarınca ise, bu kararın alınması için adi nitelikte bir sözleşme yeterli olmayıp kat malikleri kurulu kararı gerekmektedir.⁴⁷⁶ Bu uyuşmazlığın tarafları, kat malikleri ve yükümlülüklerine aykırı davranan kat maliki olup bağımsız bölümün kiracısı, oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi gibi kişiler taraf sıfatını haiz değildir.⁴⁷⁷ Diğer bir ifade ile bu kişiler diğer bir kat malikinin bağımsız bölümünün devrini isteyemeyeceği gibi diğer kat malikleri de bu kişileri taraf göstererek bağımsız bölümün mülkiyetinin devrini isteyemeyecektir.⁴⁷⁸ Kanunda kat maliklerine açıkça yetki verildiği

⁴⁷² Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 950.

⁴⁷³ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 64.

⁴⁷⁴ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 64. 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun öncesinde 25. Madde düzenlemesi şu şekildedir: “Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinın müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dâva tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dâva açılmasına kat malikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.(634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Konsolide Metin, <https://www.lexpera-com-tr.offcampus.anadolu.edu.tr/mevzuat/kanunlar/kat-mulkiyeti-kanunu-634/7>)

⁴⁷⁵ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 65.

⁴⁷⁶ Köse, 2023, **a.g.k.**, s. 65.

⁴⁷⁷ Yıldırım, 2022, **a.g.k.**, s. 182.

⁴⁷⁸ “Kat Mülkiyeti Yasası'nın 25.maddesinde, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal eden bağımsız bölüm maliklerini, bu maddede sayılan koşulların gerçekleşmesi halinde bağımsız bölümlerinin diğer kat malikleri tarafından devralınması hususu düzenlenmiştir. Çekilmezlik halinin mevcut olup olmadığı yargılama ile belirlenecek ise de davanın ön şartı, Kat Mülkiyeti Kanununun 25.maddesinin 2.fıkrası uyarınca kat maliklerinin bir araya gelerek hem çekilmezlik halini hem de bağımsız bölümün devrini kendi aralarında konuşup tartışmalarını öngören kat malikleri kurulu toplantısıdır. Bu toplantı yapılmadan, devir istemi ile dava açılmaz. Ayrıca, malik olmayan kişinin

dikkate alındığında kat maliki olmayan yöneticinin dava açma yetkisi bulunmamaktadır. Belirtmek gerekir ki KMK m.25'te yer alan hak düşürücü sürelerin geçmesi ve davaya konu sebebin ortadan kalkması ile birlikte dava açma hakkının düşmesi söz konusu olmaktadır.⁴⁷⁹

Arabuluculuk faaliyetinin tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği uyuşmazlıklar için söz konusu olabildiği dikkate alındığında esasen bu uyuşmazlık türünün arabuluculuğa elverişli olmadığı söylenebilecektir zira Kat Mülkiyeti Kanunun 25. maddesinde yer alan bu uyuşmazlığın çözümünde bağımsız bölümün mülkiyetinin devrine karar verilebilmesi için mahkemece varlığı aranan durumlar bulunmaktadır.⁴⁸⁰ Bu yönüyle kanaatimizce uyuşmazlığın dava şartı arabuluculuk kapsamında olmaması gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki HUAK m. 17/B ile düzenlenen taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklarda da ihtiyari olarak arabuluculuk faaliyeti gerçekleştirilebilmektedir. Esasında, taşınmazın devri hususu, HUAK m. 2/1 dikkate alındığında, üzerinde serbestçe tasarruf edilebilecek bir uyuşmazlık olup arabuluculuğa elverişli niteliktedir.⁴⁸¹ Bu düzenleme taşınmazların devrinin arabuluculuk faaliyetine uygunluğuna ilişkin olmayıp arabuluculuk faaliyetine, anlaşma içeriğine, anlaşma belgesinin şekline ve icra edilebilirlik şerhine ilişkindir. Diğer bir ifade ile kanunda yer alan sınırlamalar gözetilerek bağımsız bölümün devrinin gerçekleştirilmesi arabuluculuk faaliyeti ile mümkündür. Ancak HUAK m. 17/B kişinin kendi iradesine bağlı olarak gerçekleştirilen taşınmaz devri veya ayni hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıkları düzenlemiştir.⁴⁸² Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesindeki bağımsız bölümün devrinin istenebilmesi uyuşmazlığı ise malikin kendi iradesine bağlı olmayan ve Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleriyle çekilmezliğin ve devrin sınırlarının belirlendiği devirleri ifade etmektedir kanaatindeyiz.

Kanaatimizce, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan ancak arabuluculuğa elverişli olmayan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamının dışında tutulması veya

çekilmezlik haline ilişkin eylemi, kat malikinın onunla eylem birliği içinde olduğu kanıtlanmadıkça 25.madde kapsamında değildir. Kötü kullanımın devam etmesi halinde ve koşulların gerçekleşmesi durumunda Kat Mülkiyeti Kanununun 25.maddesinde öngörülen devir ancak kat maliki hakkında söz konusu olabilir..." Yargıtay 18. HD., 30.11.2015, E. 2015/4105 K. 2015/17346, E.T. 18.03.2025. (Lexpera).

⁴⁷⁹ Yıldırım, 2022, **a.g.k.**, s. 186.; Ayar, 2022, **a.g.k.**, s. 187.

⁴⁸⁰ Ayar, 2022, **a.g.k.**, s. 216.

⁴⁸¹ N. Kurt Konca, E. Badur (2023). Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Anlaşma Belgesi ve İcra Edilebilirlik Şerhi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yok (56), s. 540-541.

⁴⁸² Kurt Konca, Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 540.

istisnai olarak farklı düzenlemelerle dava şartı arabuluculuk kapsamına alınması gerekmektedir. Zira Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu uyarınca kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olup icra edilebilirlik şerhinin verilmesi aşamasında yapılacak incelemede dava şartı arabuluculuğun getirilme sebeplerinden olan yargının iş yükünün azaltılması faydası pratikte uygulanamayacak aksine iş yükünü artıracak nitelikte olacaktır. Bununla birlikte, taraflarca icra edilebilirlik şerhi alınmaksızın anlaşma belgesindeki edim ve yükümlülöklere uyulması halinde de anlaşma belgesinin içeriğı kanuni sınırlamalar yönünden denetlenemeyecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3 KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDAN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK SÜRECİ

3.1 Genel Olarak

Yukarıda değinildiğı üzere, 7445 Sayılı İcra Ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değışiklik Yapılmasına Dair Kanunun 37. maddesi ile 6325 sayılı kanunun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere 18/B maddesi eklenmiş ve kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabii olmuştur.⁵¹⁴ Kat mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk faaliyetine uygulanacak hükümler Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/A ve 18/B maddeleri uyarınca belirlenecektir.

Dava şartı kavramı hukukumuzda öncelikle Hukuk Muhakemeleri Kanununda düzenlenmiş olup bir davanın esasına girilip incelenebilmesi için varlığı ya da yokluğu aranan hususları ifade etmektedir.⁵¹⁵ Dava şartları olumlu veya olumsuz dava şartları olarak nitelendirilmekle birlikte genel dava şartları ve özel dava şartları olarak da nitelendirilmektedir nitekim Hukuk Muhakemeleri Kanunu kimi davalar için özel dava şartlarının bulunduğunu düzenlenmiştir (HMK m. 114/2).⁵¹⁶ Özel dava şartlarının neler olduğunun belirlenebilmesi için öngörölmüş olan şartın davanın esasına girilerek incelenmesini engelleyip engellemediğı ve hâkim tarafından resen dikkate alınıp

⁵¹⁴05.04.2023 tarih ve 32154 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanmıştır. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/04/20230405-3.htm>, ET: 27/12/2024)

⁵¹⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 204.

⁵¹⁶ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 204.

alınmadığı hususlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.⁵¹⁷ Bu yönüyle, dava şartı arabuluculuk, özel nitelikteki dava şartlarındandır.⁵¹⁸ Ayrıca, gerçekleştirilen arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamaması halinde, davacı, arabuluculuk faaliyeti ile anlaşmaya varılamadığına ilişkin olan son tutanağın orijinalini veya arabulucu tarafından onaylanmış olan bir örneğini dava dilekçesine eklemelidir. Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkeme davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarını içeren davetiye göndermektedir. İhtarın gereğinin yerine getirilmemesi halinde ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilmektedir (HUAK m. 18/A/2). Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da Arabulucuya başvuru özel dava şartı kapsamındadır nitekim bu uyuşmazlık türü için arabuluculuk süreci ve sonuçları bakımından genel düzenlemeden ayrı bir düzenleme yapılmamıştır. Tüm bu sebeplerle, dava yoluna başvurulmadan önce uyuşmazlığın kapsamının belirlenmesi ve arabuluculuk görüşmelerinin kanuni düzenlemelere uygun şekilde gerçekleştirilerek tamamlanması gerekmektedir. Aksi halde uyuşmazlığın çözümünde zaman, emek kaybı ve maddi kayıplar yaşanması muhtemeldir.

3.2 Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuğun Kapsamı

3.2.1 Genel olarak

Kanun koyucu, dava şartı arabuluculuk müessesesini, “Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar” şeklinde düzenlemiştir. Kanun koyucunun bu düzenleme şekli, diğer dava şartı arabuluculuk düzenlemeleri değerlendirildiğinde esasında çok geniş olup tahdidi olarak uyuşmazlık konusu ve türü bakımından sınıflandırılması mümkün olmayacak uyuşmazlıkları içermektedir kanaatindeyiz. Aşağıdaki başlıkta Kat Mülkiyeti Kanununun kapsamı değerlendirilecektir.

3.2.2 Uyuşmazlıkların kapsamının değerlendirilmesi

Kat mülkiyeti kanununu incelendiğinde, kanununun; kat mülkiyeti, kat irtifakı, toplu yapılar ve devre mülk hakkı ile ilgili kavramları ve bu kavramlara ilişkin hükümleri

⁵¹⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 209.; Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 336.

⁵¹⁸ Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 336.

düzenlemiş olduğu görülmektedir.⁵²² Bu sebeple, kat mülkiyetine geçilmiş olan yapıların, kat irtifakı bulunan yapıların⁵²³, toplu yapıların ve devre mülk hakkının⁵²⁴ kat mülkiyeti kanununun kapsamına girdiği söylenebilecektir.⁵²⁵ Bu kavramlara ilişkin düzenlemelerden kaynaklanan uyuşmazlıklar kural olarak dava şartı arabuluculuk kapsamında olmakla birlikte kat mülkiyeti kanununa tabii kavramlara ilişkin her uyuşmazlığın çözümünün kat mülkiyeti kanununu hükümleri ile olduğu ve bu kapsamda dava şartı olarak arabuluculuğa tabii olduğu söylenemeyecektir.

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına usulüne uygun olarak geçilmiş yapılarda, kat mülkiyeti kanunu uygulanacaktır.⁵²⁷ Kat irtifakına veya kat mülkiyetine tabii olmayan

⁵²² E. Badur (2023). Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 8 (2), s. 293.

⁵²³ “Dosya kapsamından; çekişmeli taşınmazda kat irtifakı kurulu olduğu, davacının bağımsız bölüm sahibi olduğu, davanın projeye aykırı olarak yapılan yapı nedeniyle, taşınmaza elatıldığı iddiasıyla açıldığına göre, uyuşmazlığın, bu haliyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklandığı anlaşıldığından, davanın sulh hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.” Yargıtay 20. HD., 3.5.2016, E. 2016/2045 K. 2016/5049. E.T.02.05.2025. (Lexpera). “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 49/2. maddesinde “Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir.” hükmüne yer verilmiş, diğer yandan aynı Kanunun Ek 1. maddesi ile de “Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.” düzenlemesine yer verilmiştir. Somut olay; yüklenicinin yarım bırakarak kaçması nedeniyle tamamlanması ve projesine uygun hale getirilmesi imkânsız olan ana taşınmaz üzerindeki inşaattan dolayı davalıların murisi adına kayıtlı kat irtifak tapularının iptali ile bu payların binanın inşa edilmiş bölümlerini fiilen kullanmak suretiyle malik bulunan davacılar arasında paylaştırılarak yeniden irtifak hakkının tesisine karar verilmesi talebine ilişkindir. Dolayısıyla yukarıda bahsedilen hükümlere göre uyuşmazlığın sulh hukuk mahkemesinde görülerek sonuçlandırılması gerekmektedir.” Yargıtay 20. HD., 17.12.2015 E. 2015/13067 K. 2015/12733 E.T.02.04.2025.(Lexpera)

⁵²⁴ Kat Mülkiyeti Kanununun 65. Maddesi uyarınca, devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Kat Mülkiyeti Kanununda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

⁵²⁵ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.

⁵²⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s.704.; H. Yasaman (2023). Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplu Yönetime Geçememiş Şahıs Topluluğunun Hukuki Durumu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 2023 (164), s. 313.; “Dava, davalı adına kayıtlı ... nolu bağımsız bölümün tapuda eklentisi olan... ve... nolu depoların ortak alan olduğu iddiası ile tapu kaydının iptali istemine ilişkin olup, anataşınmazın tek ada ve tek parsel üzerinde bulunduğu ve kat irtifakı kurulu olduğu anlaşılmakla, olayda Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanacaktır. Kat Mülkiyeti Kanununun Ek 1. maddesi uyarınca, bu kanundan doğan her türlü uyuşmazlığın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesince çözümleneceği gözetilerek taraflar arasındaki davaya sulh hukuk mahkemesinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, uyuşmazlığın esası hakkında karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2020/7786 E., 2020/9836 K. E. T. 1.04.2025.(Yargıtay Karar Arama); “Hemen belirtilmelidir ki; ana taşınmazda kat irtifakının kurulu olduğu, davalının ana taşınmazdaki bir kısım bağımsız bölümleri kiracı sıfatıyla kullandığı, çekişmesiz olup, bilirkişi rapor ve krokisinde (A) ve (B) harfleri ile gösterilen bölümlerin ise ortak alan niteliğinde olduğu sabittir. Bu açıklamalar ışığında, davalının ana taşınmazda kat maliki ile yaptığı kira sözleşmesine istinaden bağımsız bölüm kullandığı, çekişmeli yerlerin ortak alan niteliğinde olduğu gözetildiğinde söz konusu uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Yasası’ndan kaynaklandığı ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının Ek-1. maddesine göre de bu Yasanın uygulanmasından doğacak her türlü uyuşmazlığın sulh hukuk mahkemelerinde çözümleneceği kuşkusuzdur.” Yargıtay 1. HD., 20.1.2014, E.

taşınmazlarda ise kat mülkiyeti kanunu uygulanmayacak⁵²⁸ uyuşmazlık genel hükümlere tabii olacaktır. ⁵²⁹ Henüz kat mülkiyetinin kurulmadığı ve fakat kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı fiilen tamamlanmış halde ise ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanımda ise kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulama alanı bulacaktır (KMK m. 17/3). Bu nitelikteki bir yapı, resmi olarak kat mülkiyetine geçmemiş olsa dahi, düzenleme uyarınca Kat Mülkiyeti hükümlerine tabii olduğundan uyuşmazlıkların çözümü için dava yoluna başvurulmadan önce dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir.

Kat mülkiyetinin kurulmasından önceki paylı mülkiyet dönemi ile ilgili ve bu dönemdeki yönetsel uyuşmazlıklar⁵³⁰, bağımsız bölümle orantılı olmayan arsa payı tahsisinden

2013/15410 K. 2014/620. E.T. 5.04.2025.(Lexpera). Belirtmek gerekir ki, Kat İrtifakına geçilmiş ve fakat KMK m.17/3 hükümlerindeki şartları taşınamaması sebebiyle kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanmayacağı taşınmazlarda kat malikleri kurul kararlarının iptaline dair uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğuna dair Yargıtay Kararı bulunmaktadır.: “Dava, kat malikleri kurulu kararının iptali istemine ilişkindir. Bu durumda, 444 ada 2 parselde kat irtifakı kurulmuş ise de, Kat Mülkiyeti Yasası’nın 17/3 maddesi gereğince KMK hükümleri uygulanabilmesi için gerekli olan 2/3 fiili kullanım şartının gerçekleşmediği anlaşıldığından, genel hükümlere göre, uyuşmazlığa Asliye Hukuk Mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir.”, Yargıtay 17. HD., 13.2.2014, E. 2013/13102 K. 2014/1679 E.T. 2.04.2025.(Lexpera).

⁵²⁸ “Mahkemece, uyuşmazlığın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’ndan kaynaklandığı benimsenmek suretiyle işin esasına girilerek davanın kabulüne karar verilmiştir. Ne var ki, tarafların paydaşı olduğu çekişmeli taşınmazın paylı mülkiyet üzere tapuda kayıtlı bulunduğu, kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin kurulmadığı, davanın 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun (TMK) 683. ve devamı maddelerinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Açıklanan olgular karşısında, olayda Kat Mülkiyeti Kanunu’nun uygulama yeri bulunmadığı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 2. maddesi uyarınca uyuşmazlığın Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmesi gerektiği kuşkusuzdur. Hal böyle olunca, görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, işin esası hakkında hüküm kurulması isabetsizdir.” Yargıtay 1. HD., 31.3.2015, E. 2015/3087 K. 2015/4459, E.T. 2.04.2025.; “Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, dava konusu 550 ada 3 parsel sayılı taşınmazda 01.08.2014 tarihinde mevcut kat irtifakının terkin edildiği, davacının iptalini istediği toplantının kat irtifakının terkininden sonra düzenlenen 22.09.2014 tarihli toplantı olduğu davanın ise 23.10.2014 tarihinde açıldığı anlaşılmakla, iptali istenilen toplantı ve dava tarihinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu olmadığından uyuşmazlığa 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun uygulanması mümkün değildir.” Yargıtay 7. HD., 1.6.2022, E. 2022/640 K. 2022/3955 E.T. 2.04.2025.(Lexpera).

⁵²⁹ Nitekim Türk Medeni Kanunu uyarınca, bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir (TMK m.726). “Dava, kat mülkiyeti veya kat irtifakı bulunmayan ve kooperatifin maliki olduğu arsa üzerindeki taşınmazda ortak alana el atmanın önlenmesi istemine ilişkin olup, Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinden kaynaklanmamaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiğinden görev hususu da genel hükümler çerçevesinde belirlenmelidir.” Yargıtay 18. HD., 21.10.2019, 2015/13976 E., 2016/6021 K., E.T.: 1.04.2025.(Yargıtay Karar Arama); 1- Eski hale iade istemi yönünden; anataşınmazın tek ada ve tek parsel üzerinde bulunduğu ve kat irtifakı kurulu olduğu, olayda Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanacağı, Kat Mülkiyeti Kanununun Ek 1. maddesi uyarınca, bu kanundan doğan her türlü uyuşmazlığın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesince çözümleneceği gözetilerek, eski hale iade istemi yönünden dosyanın tefrik edilerek taraflar arasındaki davaya sulh hukuk mahkemesinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerektiğinin düşünülmemiş olması, doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD., 21.10.2019, E. 2017/4980 K. 2019/6055. E.T. 2.04.2025.(Lexpera).

⁵³⁰ Ayar, 2022, a.g.k., s. 208.

kaynaklanan uyuşmazlıklar dışında⁵³¹ kat mülkiyetinin kurulması sırasında gerçekleşen hukuka aykırılıklardan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve üçüncü kişilerin ortak yerlere müdahalesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanununa değil genel hükümlere tabii olmaktadır.⁵³² Bu tür uyuşmazlıklar, kat mülkiyeti kanununa tabi olmadığından dava şartı arabuluculuğun kapsamında olmayacaktır.

Kat mülkiyetine geçmiş bir yapının ortak yerlerine o yapıya komşu bir taşınmaz tarafından veya kat maliki olmayan üçüncü kişi tarafından müdahalede bulunulması halinde uyuşmazlık kat mülkiyeti kanununa değil komşuluk hakkına ilişkin olduğundan komşuluk hakkından kaynaklanan uyuşmazlık niteliğinde olacaktır.⁵³³

Kat maliklerinin maliki oldukları bağımsız bölüm üzerinde gerçekleştirecekleri, taşınmaz satışı sözleşmesi, intifa hakkı gibi hukuki tasarruflara ilişkin uyuşmazlıklar ve bağımsız bölümün paylı mülkiyet hükümlerine tabii olmasından kaynaklanan uyuşmazlıklar da Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar olarak nitelendirilmemektedir.⁵³⁴ Bağımsız bölüm malikleri arasında oluşabilecek uyuşmazlıklar kat mülkiyeti kanununa tabii olmayıp genel hükümler çerçevesinde çözümlenmektedir, Yargıtay bağımsız bölümün paylı malikleri arasında gerçekleşen uyuşmazlıkların ve bağımsız bölüme ilişkin tasarruflara ilişkin uyuşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanununa tabii olmadığı, genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği görüşündedir.⁵³⁵ Yukarıda değinmiş

⁵³¹ Yargıtay 20. HD., 12.12.2016, E. 2016/12049 K. 2016/11979 T.: “Dava, arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ilişkindir. Dosya içindeki bilgi ve belgelerden dava konusu edilen taşınmaz üzerinde kat mülkiyetinin kurulduğu anlaşılmaktadır. Davanın bu niteliğine göre uyuşmazlık Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklandığından uyuşmazlığın ... 7. Sulh Hukuk Mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.” E.T. 2.04.2025.(Lexpera).

⁵³² Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 461.; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 704.

⁵³³ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 293.; “Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.” hükümleri öngörülmüştür. Bu maddenin kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulu aynı parseldeki projeye aykırılıklar nedeniyle uygulanabileceği; davalılar ..., ... ve’ün davacının kat maliki olduğu taşınmazda bağımsız bölüm maliki olmadıkları, projeye aykırı değişiklik yaptıkları iddiasının başka bir parseldeki bağımsız bölümlere ilişkin olduğu, buna göre adı geçen davalılar ile farklı parselde malik olan davacı arasındaki uyuşmazlıkta komşuluk hukukuna (Madeni Kanun 737.madde vd.) ilişkin kurallar uygulanacağından mahkemece, bu davalılar yönünden davaya genel hükümlere göre Asliye Hukuk Mahkemelerinde bakılmak üzere görevsizlik kararı verilmesi gerekirken ısrar esaslı incelenerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD., 12.5.2016, E. 2015/10604 K. 2016/7804 E.T. 2.4.2025.(Lexpera).

⁵³⁴ Daha fazla bilgi için bkz. Badur,2023, **a.g.k.**, s.294.

⁵³⁵ .: “mahkemece; dava konusu taşınmazdaki arsa payının düzeltilmesine ilişkin dava olduğu, dava konusu taşınmazda kat irtifakı tesis edildiği, davanın niteliği gereği kat mülkiyeti yasasının kapsamına girdiği ve Kat mülkiyeti Kanununun ek 1 maddesi bu yasanın kaynaklanan her türlü anlaşmazlığın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinde çözümleneceği, bu sebeple HMK 4/ç maddesi ve 634 sayılı Kanunun Ek 1 gereğince sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girdiğinden her aşamada resen görev

olduğumuz, Kat Mülkiyeti Kanununun kapsamı ve kat maliklerinin hakları ile borçları birlikte değerlendirildiğinde bağımsız bölüme dair bu nitelikteki uyuşmazlıkların kat mülkiyeti kanununa tabii olmadığı kanaatindeyiz.

Kat mülkiyetine tabii bir yapıda, ortak alanlara haksız el atma sonucunda gerçekleşecek olan haksız işgal tazminatı (ecrimisil) isteminde de kat mülkiyeti kanunu hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır.⁵³⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, haksız işgal tazminatının haksız eylem niteliğinde olması sebebiyle genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği kararına varmıştır.⁵³⁷

Yönetimin, hizmet alımı şeklinde bu alanda uzmanlaşmış bir yönetim şirketine verilmesi halinde kat malikleriyle aralarında çıkacak uyuşmazlıklar genel hükümlere tabii olacaktır zira bu şirketlerin yönetici sıfatının bulunmaması sebebiyle taraflar arasındaki uyuşmazlık 643 sayılı Kat mülkiyeti Kanununa tabii olmayacak genel hükümlere göre

hususunun dikkate alınması gerektiğinden görevsizlik kararı verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde; ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği iddiasında olmayıp ilgili taşınmazda arsa payı 32/ 800 pay sahipliği olan 7 nolu bağımsız bölümün %57,89 oranının davacı adına tescilli talebindedir. Dolayısıyla dava arsa payı düzeltilmesine ilişkin olmayıp arsa payı belli olan, arsa payında değişmeye neden olmayacak, taşınmazın mülkiyet paylarının iptali olduğu anlaşılmakla mahkemece davanın nitelendirilmesinde hukuki yanılığa düşülmüştür. Dava, arsa payı belli olan taşınmazın mülkiyet paylarının iptali olduğu için mahkemece işin esasına girilerek karar verilmesi gerekirken görevsizlik kararı verilmesi uygun görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD., 29.6.2017, E. 2017/2008 K. 2017/5952, E.T. 2.04.2025. (Lexpera).

⁵³⁶ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 35.; “1- Ecrimisil istemi yönünden; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Ek-1. maddesinde, bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın sulh hukuk mahkemesinde çözümleneceği hükme bağlanmış olup ecrimisil davası Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından kaynaklanmadığından; anılan Kanun maddesinin bu istem yönünden uygulama imkânı bulunmamaktadır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 2. Maddesine göre, dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. Ecrimisil istemi de malvarlığı haklarına ilişkin olduğundan, davanın bu niteliğine göre davaya bakma görevi asliye hukuk mahkemesine ait bulunduğundan, mahkemece, ecrimisil talebi yönünden işin esasına girilerek oluşacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemiş olması, doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD., 21.10.2019, E. 2017/4980 K. 2019/6055, E.T. 2.04.2025. (Lexpera).

⁵³⁷ Az yukarda belirtildiği üzere haksız işgal tazminatı(ecrimisil) haksız eylem niteliğinde olup genel hükümler uyarınca genel mahkemelerde görülmesi gereken bir dava türüdür. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda haksız işgal tazminatına yönelik herhangi bir düzenleme bulunmadığından uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu’nun uygulanacağı dolayısıyla da sulh hukuk mahkemelerince bakılacağından söz etmek mümkün değildir. Bu durumda uyuşmazlığa uygulanması gereken mülga 1086 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 1, 2 ve 8.maddeleri uyarınca dava değeri dikkate alındığında haksız işgal tazminatı ilişkin eldeki davada görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesidir.” Yargıtay HGK., 8.4.2015, E. 2013/1849 K. 2015/1164, E.T: 1.04.2025.(Lexpera).; “Ecrimisil istemi yönünden; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Ek-1. maddesinde, bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın sulh hukuk mahkemesinde çözümleneceği hükme bağlanmış olup ecrimisil davası Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından kaynaklanmadığından; anılan Kanun maddesinin bu istem yönünden uygulama imkânı bulunmamaktadır” Yargıtay 20. HD., 12.12.2018 , 2017/4683 E., 2018/8218 K. E.T. 1.04.2025.(Yargıtay Karar Arama).

çözömlenecektir.⁵³⁸ Yöneticinin kendi uhdesinde haksız olarak para bulundurduğuna ilişkin uyuşmazlıklar ise Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine tabii olacaktır.⁵³⁹

Bağımsız bölümün sigortalanması halinde sigorta ettirilen tarihte sigorta edilen bağımsız bölümde kat mülkiyetine geçilip geçilmediğine göre uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı incelenmelidir. Eğer yapı sigorta tarihinde kat irtifakına tabi bir yapı ve KMK m. 17/3' te belirtilen şartları taşıyor ise uyuşmazlık genel hükümlere göre görölecektir. Yapıda kat mülkiyetine geçilmiş ve sigorta ettirilen bağımsız bölümde oluşan zararın kaynağının diğer kat malikleri olduğu hallerde ise halefiyet ilkesi gereğince uyuşmazlık Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklı olacaktır. Zira sigorta şirketi sigorta ettiren kat malikinin halefi olarak kat malikinin açabileceği tüm davaları açma hakkına sahip olacak ve uyuşmazlığın diğer tarafı kat malikleri veya yönetim olacaktır.⁵⁴⁰ Bu durumda, dava şartı arabuluculuk faaliyeti için, yapının kat irtifakına tabii olması halinde dikkat edilmesi gereken hususun, kat irtifakına Kat Mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı kanuni istisnai halin bulunup bulunmadığının tespiti ile uyuşmazlığın niteliğinin belirlenmesidir kanaatindeyiz.

Taraflar arasında tüketici işlemi niteliğinde sözleşme veya hukuki işlemler gerçekleştirilmesi halinde ortaya çıkabilecek olan uyuşmazlıklar da Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamına girmeyecek ve Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklı dava şartı

⁵³⁸ Somut olayda, ana gayrimenkule ait yönetim planı uyarınca atanan geçici yönetim ile davalı şirket arasında profesyonel site yönetimi hususunda hizmet alım sözleşmesi yapıldığı anlaşılmakla, davalı şirketin site yöneticisi vasfı bulunmadığından taraflar arasındaki uyuşmazlığın 634 sayılı Kanun hükümleri uyarınca değil genel hükümler uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesinde görölmesi gerektiği dikkate alınarak görev nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken aksi düşünce ile yazılı olduğu şekilde karar verilmesi doğru görölmemiştir." Yargıtay 5. HD., 02.7.2024, E. 2024/5904 K. 2024/8011, E.T.1.04.2025.

⁵³⁹ "Davada; üzerinde kat irtifakı kurulmuş bulunan anataşınmazda yönetici, önceki yöneticinin zimmetine geçirdiği 11.856,46 TL'nin faizi ile tahsilini istemiştir. Dosyaya getirilen tapu kayıt örneğine göre anataşınmazda kat irtifakı kurulu bulunduğuna göre uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir." Yargıtay 18. HD., 11.3.2014, E. 2014/3286 K. 2014/4466 E.T.: 2.04.2025.

⁵⁴⁰ "Görev, kamu düzenine ilişkin olup HMK'nın 1. maddesi gereği yargılamanın her aşamasında resen gözetilir. Sigorta şirketi ödediği zarar bedeli oranında sigortalının haklarına halef olacağından ve bedeli ödedikten sonra sigortalı hangi davayı açabilecekse sigortacı da o davayı açabilecektir. Sigortalı ile zarar sorumlusu (davalı) arasındaki ilişkiyi belirleyebilmek için riziko adresinin bulunduğu binanın niteliği ortaya konulmalıdır. Nitekim kat mülkiyeti kurulu taşınmazda veya 634 sayılı Kanun'un 17. maddesinin 3. fıkrası gereğince Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanması gereken taşınmazda bağımsız bölüm malikinin diğer bağımsız bölüm maliklerine açtıkları davalar Kanun'un Ek-1. maddesi gereği Sulh Hukuk Mahkemelerinde görölecek iken; kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 17. maddesinin 3. fıkrasında yer alan şartlar gerçekleşmemiş ise genel hükümler uygulama alanı bulacaktır." Yargıtay HGK., 5.2.2019, E. 2017/1088 K. 2019/65, E.T. 17.03.2025.(Lexpera) Benzer yönde: Yargıtay 4. HD., 27.6.2024, E. 2022/8985 K. 2024/6634, Yargıtay 4. HD., 6.6.2024, E. 2022/2130 K. 2024/5864. (Lexpera).

arabuluculuk başvurusuna konu olmayacaktır zira bu uyuşmazlıklarda kat malikleri ve karşı taraf arasında tüketici uyuşmazlığı söz konusu olacaktır.⁵⁴¹

Kat malikleri ile yüklenici arasında gerçekleşen uyuşmazlıkların kat mülkiyeti kanunundan kaynaklı olup olmadığı ise uyuşmazlığın sebebi ve konusu dikkate alınarak yapılacak değerlendirme ile belirlenecektir. Örneğin uyuşmazlığın kat karşılığı inşaat sözleşmesi sebebiyle olması halinde, Kat Mülkiyeti Kanununa tabii olmayacak genel hükümlere göre çözümlenecektir.⁵⁴² Kat malikleri ve yüklenici arasında gerçekleşen uyuşmazlığın ortak alanlarda yer alan bir eksikliğin giderilmesi ile ilgili olması durumunda ise uyuşmazlık kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabii olacaktır.⁵⁴³

Toplu yapılarda, toplu yapı tek veya birden fazla parsel üzerinde kurulmuş ve usulüne uygun olarak kat mülkiyetine geçilmiş ise kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabii olmaktadır.⁵⁵⁰ Toplu yapılarda, maliklerin, ortak yerlerden yararlanma ve bu ortak yerleri yönetim hususunda bir veya birden fazla parsel ile bağlantı kurma iradesinin varlığı ile

⁵⁴¹ “Tüketici işlemi; Mal veya hizmet piyasalarında Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzer sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi.” düzenlemeleri bulunmaktadır. Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılabilmesi için yukarıda belirtilen tanımlara uygun olması gerekir. Açıklanan hususlar gözetildiğinde eser sözleşmesi ilişkisinin de Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamına alındığı anlaşılmaktadır. Taraflar arasında imzalandığı tarihte yürürlükte bulunan TBK’nın 480. maddesi kapsamında eser sözleşmesi ilişkisi kurulduğu iddia edilmiş ve eldeki dava açılmıştır. Bu durumda, görevli mahkeme tüketici mahkemesi olup, görevli mahkemenin belirlenmesinde sözleşmenin yapıldığı tarih değil, davanın açıldığı tarih dikkate alınmalıdır. Nitekim 6502 sayılı Kanun’un 07.11.2013 tarihinde kabul edilmiş ve 28.11.2013 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanmış olup, Yasa’nın 87. maddesi uyarınca yürürlük tarihi 28.05.2014 olup, bu tarihten itibaren açılan davaların Tüketici Mahkemesinde açılması gerekir. Anılan Yasa’nın geçici 1. maddesinde de bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce açılan eldeki davaların görüleceği hükme bağlanmıştır. Somut uyuşmazlıkta davacı yüklenici (sağlayıcı) davalı site yönetimi iş sahibi ise (tüketici), konumundadır. Bu durumda uyuşmazlığın eser sözleşmesinden kaynaklandığı gözetildiğinde tüketici mahkemesinde görülmesi zorunludur. Mahkemece görevsizlik nedeniyle dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.” Yargıtay 15. HD., 09.05.2017, E. 2016/2300 K. 2017/1974, E.T.: 17.03.2025. (Lexpera).

⁵⁴² “Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı olarak binanın iskân ruhsatının davalılarca alınarak bağımsız bölümler üzerindeki kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi istemine ilişkindir. Somut olayda, taraflar arasındaki uyuşmazlık davacı ile davalı yüklenici arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşa edilen taşınmazın iskân ruhsatı alınmadığı için kat mülkiyetinin kurulamadığı iddiasıyla binanın ruhsatının davalılar tarafından alınarak bağımsız bölümler üzerindeki kat irtifakının yine davalılar tarafından kat mülkiyetine çevrilmesini talep etmiştir. Her ne kadar 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ek 1. madde hükmü bu Kanunun uygulanmasından doğan her türlü anlaşmazlığın Sulh Hukuk Mahkemesinde çözümleneceğini hüküm altına alınmışsa da taraflar arasında kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanmasına ilişkin bir uyuşmazlık bulunmayıp, davanın sözleşme hükümlerinin uygulanmasından kaynaklandığı anlaşıldığından, uyuşmazlığın Asliye Hukuk Mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir.” Yargıtay 17. HD., 29.12.2014, E. 2014/24396 K. 2014/19770, E.T.: 2.4.2025. (Lexpera).

⁵⁴³ Yargıtay 3. HD., 12.12.2022, E. 2022/7540 K. 2022/9329 E.T.: 6.04.2025. (Lexpera).

⁵⁵⁰ Yasaman, 2023, **a.g.k.**, s. 313.

diğer bir ifadeyle toplu yapı kurma iradesinin açıklanması ile uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında çözümlenebilmektedir.⁵⁵¹

Toplu yapılarda, toplu yapı yönetimine geçilmiş olma durumuna göre göre uygulanacak hükümler değişmektedir.⁵⁵² Toplu yapı yönetimine geçilmemiş ise kat mülkiyetine geçilemediği için bu tür uyuşmazlıkların çözümünde genel hükümler dikkate alınacaktır.⁵⁵³ Yargıtay toplu yapılarda uygulanacak hükümlerin ve görevli mahkemenin belirlenmesi amacıyla toplu yapıların tapu kayıtlarında Kat Mülkiyeti Kanununda bu şekilde bir düzenleme olmamasına rağmen bir veya birden fazla parsel ve yapının birbiriyle ilişkilendirilip ilişkilendirilmediğinin belirlenebilmesi amacıyla toplu yapı şerhinin olup olmadığı mahkemece değerlendirilmekte ve eğer toplu yapı şerhi bulunmamakta ise uyuşmazlık genel hükümlere göre çözümlenmekte, görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi olmaktadır.⁵⁵⁴

⁵⁵¹ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 48.

⁵⁵² M. Doğar (2024). Toplu Yapı Yönetim Planının Değiştirilmesi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 14 (2), s. 1727.

⁵⁵³ Genç Arıdemir, 2023, **a.g.k.**, s. 48.; Yasaman, 2023, **a.g.k.**, s. 313.

⁵⁵⁴ “634 sayılı Kanun’un uygulanabilmesi için dava konusu taşınmazın tek parsel üzerinde kurulmuş bulunması ve üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olması, tek parsel üzerinde kurulmuş olmakla birlikte, henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiş bulunan; ancak kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ana taşınmazlarda inşaatın fiilen tamamlanmış olması ve en az 2/3’ünün fiilen kullanılmaya başlanmış olması gerekir. Bu durumda iki şartın aynı anda oluşması gerekir. Yani kat irtifaklı anataşınmazın inşaatının tamamen bitirilmiş olması ve aynı zamanda en az 2/3’ünde fiilen iskân edilmiş olması gerekir. Birden fazla parsel üzerinde kurulmuş bulunan sitelerde ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerinin uygulanabilmesi için yukarıda belirtilen şartlarla beraber toplu yapı yönetimine geçilmiş olması gerekir. Kat Mülkiyeti Kanunda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı Kanun’un 22 nci maddesi ile 634 sayılı Kanun’un 66’ncı ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediğinin anlaşılması halinde ise uyuşmazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir.”; “Her ne kadar Pendik Tapu Müdürlüğü’nün 25.04.2014 tarihli yazısında Kurtköy Mahallesi 4001 ada 13 parselin 20.09.2006 tarihli ve 10097 yevmiye sayılı, 4001 ada 14 parselin 13.02.2007 tarihli ve 1810 yevmiye sayılı, 4001 ada 15 parselin 10.07.2007 tarihli ve 9993 yevmiye sayılı işlemler ile kat irtifakı tesis edilerek toplu yapıya geçildiği bildirilmiş ise de, toplu yapı ile ilgili olarak 28.11.2007 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı KMK’nın 66 ve 70. maddeleri kapsamında oluşturulmuş ve tapuya tescil edilmiş usulüne uygun bir toplu yapı yönetimi oluşturulmadığı gibi, anılan Kanun’un geçici 2. maddesi uyarınca da Kanun’un yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılmış ve tapuya tescil edilmiş değişiklik planı da söz konusu değildir. O hâlde somut olayda, dosya kapsamı itibarıyla sitede toplu yapıya geçilmediği, bu nedenle uyuşmazlığa genel hükümlerin uygulanması gerektiği gözetilerek davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği açıktır.” Yargıtay 5. HD., 21.1.2025, E. 2024/1262 K. 2025/881, (Lexpera). ; Yargıtay HGK., 16.9.2021, E. 2017/1992 K. 2021/1009, E.T. 26.03.2025.; Benzer yönde karar için bkz. Somut olayda; davacı, davalı tarafından ödenmeyen aidat ve yakıt masraflarını ödemesi için davalı borçlu aleyhine ... İcra Müdürlüğü’nün 2012/748 sayılı icra dosyası ile icra takibi yaptığını, davalının borca haksız itiraz ettiği iddiasıyla icra takibe vaki itirazın iptali talep edildiği anlaşılmaktadır. Davaya konu sitenin, kat mülkiyetine ya da kat irtifakına geçmediği ve 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümlere göre sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerektiğinden görev hususu da

Arsa payının düzeltilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar kat mülkiyeti kanununa tabi olup genel hükümlere tabii değildir.⁵⁵⁵ Kat mülkiyeti, yukarıda da değinildiği üzere, arsa payları ve ortak yerlerle bağlantılı olan özel bir mülkiyet çeşididir (KMK m. 3/1). Arsa paylarının bağımsız bölüm ve ortak yerlerle orantılı olarak düzenlenmesi, açıkta arsa payı bırakılmaması gerekmekte olup⁵⁵⁶ kat malikleri veyahut kat irtifakı sahipleri arsa paylarının bağımsız bölümlerle orantılı olarak tahsis edilmemesi halinde mahkemeye başvurabilmektedir (KMK m. 3/2). Bu sebeple bu uyuşmazlıklarda da dava açılmadan önce dava şartının gerçekleştirilebilmesi için arabuluculuk başvurusunun yapılması gerekmektedir.

Apartman görevlisinin işçilik alacaklarında kaynaklanan uyuşmazlıklar Kat Mülkiyeti Kanununun kapsamında değildir. Bu sebeple işçilik alacaklarına ilişkin hüküm ve usuller uygulanacaktır.⁵⁵⁷

3.3 Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Görüşmelerinde Taraflar

Arabuluculuk görüşmelerinin en önemli süjesi arabulucu olmakla birlikte uyuşmazlığın asıl unsurları taraflardır. Tarafların arabuluculuk görüşmelerine katılımı iletişimin sağlıklı bir şekilde gerçekleşebilmesi ve müzakere ortamının sağlanabilmesi için önemlidir.⁵⁸³ Türk Hukukunda, arabuluculuk görüşmelerine taraflar bizzat katılabileceği gibi taraf adına ve o taraf yerine katılabilecek kişiler belirtilmiş olup tarafların kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla da arabuluculuk görüşmelerine katılmaları mümkündür. Bununla birlikte, uyuşmazlığın çözümlenmesine katkı sağlayacağı düşünülen uzman kişiler de arabuluculuk görüşmelerinde bulunabilecektir (HUAK m. 15/6, HUAKY m. 17/8).

Arabuluculuk, dava yoluna başvurulmaksızın uyuşmazlıkların çözümlenebilmesini amaçlayan alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biri olmasına karşın, uyuşmazlığın çözümlenememesi, arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ile sonuçlanmaması halinde

genel hükümler çerçevesinde belirlenmelidir. Bu nedenle uyuşmazlığın, ... Asliye Hukuk Mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir” Yargıtay 20. HD., 31.10.2016. E. 2016/7994 K. 2016/9859 T. E.T.: 2.04.2025. (Lexpera).

⁵⁵⁵ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 461.

⁵⁵⁶ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 861.

⁵⁵⁷ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 194.

⁵⁸³ L. Akyol Aslan, G.B. Erbahçeci (2023). Arabuluculuk Faaliyetinin Tarafları ve Tarafların Temsili. *Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*. 7 (1), s. 5.; Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 62.

taraf lar uyuşmazlığın çözümü için dava yoluna gitme imkânına sahiptir. Her ne kadar arabuluculuk faaliyeti iki taraf sistemi üzerine kurulmamış ve arabuluculuk faaliyetinde bir uyuşmazlığın ikiden fazla tarafının olması mümkün olsa da⁵⁸⁴ uyuşmazlığın taraflarının dava yoluna gitmesi halinde, dava aşaması davacı ve davalı olmak üzere iki taraf sistemi üzerinden devam edecektir.⁵⁸⁵ Zira dava, davacı ve davalı olmak üzere iki taraf sistemi üzerine inşa edilmiş olup davacı ve davalı tarafta farklı kişiler bulunmalıdır.⁵⁸⁶ Bununla birlikte, belirtmek gerekir ki davalı ve davacı tarafta birden fazla kişinin bulunması da mümkündür.

Bu durum dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde özellikle önem kazanmaktadır nitekim anlaşmama durumunda arabuluculuk görüşmelerinin kimler arasında gerçekleştiği, arabuluculuk görüşmelerine katılan kişilerin uyuşmazlık ile ilgisi, yetkili olup olmadığı gibi hususlar davacı ve davalı tarafın belirlenebilmesi, dava şartının sağlanması ve uyuşmazlığın esastan incelenerek karar verilebilmesi yönünden önem arz etmektedir.

Bu sebeple esasen arabuluculuk görüşmelerinde bir yargılama faaliyeti yapılmamasına ve gerçekleştirilen faaliyetin alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olması sebebiyle yargılama faaliyetinde var olan kavramları içermemesine, davada yer alan taraf sisteminden farklı yapıda taraf sistemine sahip olmasına rağmen usul hukuku kurallarının arabuluculuğa kıyasen uygulanması uyuşmazlığın anlaşmama ile sonuçlanması halinde açılabilir davalarda sürecin daha sağlıklı yürütölmesi ve hak kaybı yaşanmaması için önemlidir.

Aşağıdaki başlıklarda tarafların belirlenmesinde ve açıklanmasında yargılama faaliyeti içerisinde yer alan taraf ehliyeti, dava ehliyeti, dava takip yetkisi, taraf sıfatı ve temsil kavramlarına ilişkin açıklamalar yapılarak, kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk faaliyetinde görüşmelere katılabilecek ve davanın tarafı olabilecek kişilerin durumu değ erlendirilmeye çalışılacaktır.

3.3.1 Genel olarak

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların tarafları;

- Kat malikleri

⁵⁸⁴ Akyol Aslan, Erbahçeci, 2023, **a.g.k.** s. 5; Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 62.

⁵⁸⁵ Akyol Aslan, Erbahçeci, 2023, **a.g.k.** s. 5.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 250.

⁵⁸⁶ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 250.

- Kiracı,⁵⁸⁷
- Bağımsız bölümden devamlı suretle yararlanan kişiler⁵⁸⁸ ve
- Yönetici olacaktır.⁵⁸⁹

Bu kişiler, her uyuşmazlık içerisinde ve uyuşmazlığın niteliğine göre değişmek kaydı⁵⁹⁰ ile kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda taraf olma hakkı ile hâkimin müdahalesini isteme ve dava açma hakkına sahiptir.

Örneğin, kat malikleri; kat malikleri kurul kararlarının iptali davalarında, kat maliklerinin, onun katından kira sözleşmesine, oturma hakkına veyahut başka sebebe dayanarak devamlı olarak faydalanan kişilerin, borçlarını ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle meydana gelen uyuşmazlıklarda taraf olabileceklerdir (KMK m. 32, 33).

Bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişiler, sonuçlardan doğrudan etkilendiği takdirde diğer bir ifade ile uyuşmazlık konusu ile bağımsız bölümde veya ortak yerlerde yasadan, yönetim planından ve sözleşmeden kaynaklanan haklarını kullanmaları engellendiği takdirde uyuşmazlığın tarafı olabileceklerdir.⁵⁹¹

Bununla birlikte, kat malikleri kurulunun vermiş olduğu bir kararın iptali için kararın iptalini isteyen ilgili kişiler hem kat maliklerine hem de yöneticiye husumet yöneltebilecek yönetici de böylelikle taraf olabilecektir. (KMK m. 38).

Hukukumuzda davada taraf kavramının belirlenmesi yönünden şekli taraf teorisi kabul edilmiştir. Buna teoriye göre, davanın tarafları dava dilekçesine göre belirlenmekte,

⁵⁸⁷ Yargıtay 18. HD., 04.07.2011, E. 2011/6669 K. 2011/8128, E.T.: 17.03.2025.(Lexpera).

⁵⁸⁸ “Dosyada toplanan bilgi ve belgeler, özellikle tapu kayıtları incelendiğinde; kat mülkiyetli anataşınmazda davalının 2 no.lu bağımsız bölümün maliki, davacının ise 4 no.lu bağımsız bölümde intifa hakkı sahibi olduğu anlaşılmaktadır. İntifa hakkı sahibi, bu hakkın konusunu oluşturan bağımsız bölümden ve dolayısıyla anataşınmazın ortak yerlerinden yararlanma hakkına sahip olup, ancak bu yerlerden yararlanmasının engellenmesi ya da kısıtlanması durumunda hâkimin müdahalesini isteyebilir.” Yargıtay 18. HD., 17.11.2008, E. 2008/8209 K. 2008/12100 T., E.T.: 17.03.2025.(Lexpera).

⁵⁸⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2018, **a.g.k.**, s. 705.; Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 306.;

⁵⁹⁰ Bağımsız bölümü kullanan kişilerin hâkimin müdahalesini isteme hakkı, uyuşmazlığın sonuçlarından birebir olarak etkilemeleri şartına bağlanmıştır. Bkz. Yargıtay 18. HD., 17.11.2008, E. 2008/8209 K. 2008/12100.; “Kural olarak, kat malikleri kurulu kararlarının iptali ancak kat malikleri tarafından dava edilebilir. İstisnai hallerde, taşınmazı kullananlar da bağımsız bölümü yasa, yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kurul kararlarının iptalini isteyebilirler.” Yargıtay 20. HD., 6.12.2018, E. 2018/5611 K. 2018/7990, E.T.: 22.02.2025.; Benzer yönde karar için bkz. 20. HD., 12.3.2019, E. 2019/695 K. 2019/1674, E.T.: 22.02.2025.

⁵⁹¹ “Kural olarak, kat malikleri kurulu kararlarının iptali ancak kat malikleri tarafından dava edilebilir. İstisnai hallerde, taşınmazı kullananlar da bağımsız bölümü yasa, yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kurul kararlarının iptalini isteyebilirler.” Yargıtay 20. HD., 6.12.2018, E. 2018/5611 K. 2018/7990, E.T.: 22.02.2025.(Lexpera).

mahkemeden kendi adına hukuki koruma talep eden ve kendisine karşı hukuki korunma talep edilen kişiler taraf olarak nitelendirilmektedir. Bununla birlikte, başkasına ait bir hak veya hukuki ilişki ile ilgili olarak davayı kendi adına yürüterek esas hakkında hüküm alabilme yetkisine sahip olanlar veya kanuni düzenlemeler ile davayı yürüterek esas hakkında hüküm alma yetkisine sahip olanlar da davada taraf olarak nitelendirilmektedir.⁵⁹² Davanın açılmasıyla birlikte kişiler davacı veya davalı olarak taraf olmaktadır ancak davayı geçerli bir şekilde yürüterek esasa ilişkin hüküm alabilmeleri için taraf ve dava ehliyeti ile dava konusu ile ilişkilerini gösteren dava takip yetkisine sahip olmaları gerekmektedir.⁵⁹³

Açıklamalara geçmeden önce belirtmek gerekir ki şekli taraf teorisi ile ilişkili kavramlar olan taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve dava takip yetkisi dava şartlarından olup eksikliğinde dava usulden reddedilirken;⁵⁹⁴ taraf sıfatı ise maddi hukukta bir hakkın öznesi olup olmamaya ilgili olup davanın esasında incelenmekte, birbirinden farklı kavramları ifade etmektedir.⁵⁹⁵

Ancak bu ifadeler maddi ve şekli taraf teorisinin tam olarak birbirinden ayrılmadığı eski hukuki düzenlemelerde husumet kavramıyla da ifade edilmekte, husumet kavramı dava ehliyeti, taraf ehliyeti, dava takip yetkisi ve taraf sıfatı anlamlarına gelebilecek şekilde kullanılmaktaydı.⁵⁹⁷ Benzer şekilde Yargıtay'ın da bazı kararlarında dava takip yetkisi ve sıfat kavramları arasındaki farkı dikkate almaksızın özdeş olarak görebildiği doktrinde ifade edilmiştir.⁵⁹⁸

Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da özellikle yöneticinin taraf olabileceği davaların belirlenmesi noktasında terimsel sorunlar vardır. Kat Mülkiyeti Kanununda, yöneticinin taraf olabileceği davalar hakkında yöneticiye “husumet yöneltileceği” hususundan bahsedilmiştir. Bununla birlikte, Yargıtay, yöneticinin taraf

⁵⁹² H. T. Korkmaz (2021). *Hukuk Davalarında Gerçek Tarafın Belirlenmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 25, 26.

⁵⁹³ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 29.

⁵⁹⁴ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 258, 265, 266.

⁵⁹⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özokes, 2019, **a.g.k.**, s. 149.; Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 90.

⁵⁹⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özokes, 2019, **a.g.k.**, s. 149.; L. Börü (2011). Sıfat ve Dava Takip Yetkisi. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*. 27 (3), s. 250.

⁵⁹⁸ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 98.

olabileceği uyuşmazlıklar belirlenirken, dava ehliyeti ⁵⁹⁹, dava açma ehliyeti kavramlarını⁶⁰⁰ da kullanmıştır.

3.3.2 Taraf ehliyeti

Taraf ehliyeti, hukuka uygun olarak usuli hukuki ilişkinin süjesi olabilme ehliyeti⁶⁰⁵ olup maddi hukuk anlamındaki hak ehliyetinin medeni usul hukukundaki görünüş biçimidir.⁶⁰⁶ Taraf ehliyetine sahip olan kişi veya kişiler davada taraf olabilmektedir.⁶⁰⁷ Taraf ehliyetinin bulunup bulunmadığı ise medeni hukuk yönünden belirlemekte olup⁶⁰⁸ medeni haklarda yararlanma ehliyetine sahip olan⁶⁰⁹, davada taraf ehliyetine de sahip olmaktadır (HMK m. 50).

Haklara ve borçlara sahip olabilecek, diğer bir ifadeyle hak ehliyetini haiz⁶¹⁰ gerçek ve tüzel kişiler taraf ehliyetini de haiz olmaktadır.⁶¹¹ Gerçek kişiler, sağ olarak doğmak şartı ile ana rahmine düştüğü andan itibaren taraf ehliyetine sahip olmakta ve ölüm ile birlikte

⁵⁹⁹ “Aptaman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak aptaman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Yönetici ya da aptaman yönetimi ancak 634 sayılı KMK’nın tanıdığı yetkiler dâhilinde dava açma hakkını kullanabilir. Kat malikleri kurulunca yöneticiye yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yöneticinin ya da yönetim kurulunun dava açılabilmesi belirgindir. Böyle bir durumda yönetici vekâletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Temsil yetkisini az yukarıda açıklanan özel yasa maddesinden alan bir temsilcidir (HGK. 01.06.2011 tarih ve 2011/298 E., 2011/377 K.; 05.04.2017 tarih ve 2017/1282 E., 2017/604 K., 27.09.2018 tarih ve 2017-15/423 E., 2018/1364 K.).” Yargıtay HGK., 7.2.2019, E. 2017/255 K. 2019/83, E.T.: 4.04.2025.

⁶⁰⁰ Örneğin, “Binanın ortak alanlarında kişilerin can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik veya ayıplı işlerin giderilmesi konusunda site ve aptaman kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34 üncü maddesi uyarınca yetki verilebileceği gibi, aynı Kanun’un 35 inci maddesi gereğince anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan konularda gerekli tedbirleri onlar adına almakla görevli olması nedeniyle bu hususların yöneticinin görevi kapsamında kaldığının kabulü gerektiği, site ve aptamanın ortak alanlarındaki eksik ve ayıplı işlerin giderilmesinin yönetici tarafından talep edilmesinin hak, adalet ve hakkaniyet ile usul ekonomisi ilkelerine uygun bir çözüm olacağı, bu nedenle yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda olduğu gibi, binanın ortak yerleriyle sınırlı olarak kişilerin can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi için açılması gereken davalarda, kat maliklerini temsilen dava açma ehliyeti bulunduğu var sayılmalıdır” Yargıtay 3. HD., . 21.10.2024, E. 2023/4798 K. 2024/3214, E.T.: 4.04.2025. (Lexpera).

⁶⁰⁵ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 37.

⁶⁰⁶ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 251.; C. Akil (2018). Dava Yetkinliği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. (36) 1-20, s. 12.; F. Berberoğlu Yenipınar (2020). *Hukuk Davalarında Taraf Sıfatı (Husumet Ehliyeti)* 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 50. – 70. Maddeleri Mevzuat İncelemesi. Seçkin Yayıncılık, s. 7.

⁶⁰⁷ Berberoğlu Yenipınar, 2020, **a.g.k.**, s. 7.; Daha fazla açıklama için bkz. Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 37: “Hak ehliyetine sahip olmayan kişilerin de davada taraf olarak gösterilmesi mümkündür. Bu kişiler şekli taraf teorisi uyarınca davada taraf konumunu elde ederler ancak açılmış olan davanın taraf ehliyetinin yokluğu sebebiyle usulden reddi gerekir.”

⁶⁰⁸ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 251.

⁶⁰⁹ Berberoğlu Yenipınar, 2020, **a.g.k.**, s. 7

⁶¹⁰ M. Dural, T. Ögüz (2017). *Türk Özel Hukuku Cilt 2 Kişiler Hukuku*. (18. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 48.

⁶¹¹ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 251.; Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 31.

kişiliğin sona ermesiyle hak ehliyetlerini kaybettiklerinden taraf ehliyetlerini de kaybetmektedirler.⁶¹² Tüzel kişiler ise kurulmakla birlikte hak ehliyetine sahip olmakta kişiliğin sona ermesiyle, infisah, fesih veya mahkeme kararı ile hak ehliyetlerini ve dolayısıyla taraf ehliyetlerini kaybetmektedir.⁶¹³

Tüzel kişiliği bulunmayan şahıs topluluklarının ise medeni kanun anlamında tüzel kişiliğe sahip olmamaları sebebiyle taraf ehliyeti bulunmamaktadır.⁶¹⁴ Diğer bir anlatımla, tüzel kişiliğe sahip olmayan bu şahıs toplulukları, taraf ehliyeti olmaması sebebiyle açılacak olan davalarda taraf olarak bulunamayacaktır. Belirtmek gerekir ki hak ehliyeti olmayan bazı topluluklar için yargı kararlarıyla veya özel kanun hükümleriyle dava ehliyetinin tanınmasının mümkün olduğunu belirten yazarlar bulunmaktadır.⁶¹⁵

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kat malikleri gerçek kişi olması sebebiyle taraf ehliyetini haizdir. Kiracılar, intifa hakkı sahipleri veya bağımsız bölümden sürekli olarak faydalanan kişiler gerçek kişi oldukları takdirde yine taraf ehliyetine sahip olacaktır. Bu kişilerin tüzel kişiliğe sahip olması halinde de tüzel kişilerin hak ve taraf ehliyetine sahip olduğu dikkate alındığında bu kişiler de taraf ehliyetine sahip olacaktır. Kat Malikleri Genel Kurulu ve Yönetim Kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu yönüyle taraf ehliyetlerinin varlığından söz edilemeyecektir.⁶¹⁶

Uyuşmazlık kavramının hakkı veya menfaati ihlal edilen kişiler arasında çıktığı açıklamalarımız dikkate alındığında⁶¹⁹, uyuşmazlığın taraflarının hak veya menfaat sahibi olabilme yeteneğinin varlığının söz konusu olduğu, hak sahibi olabilme yeteneğinin hak ehliyeti ile ilgili olduğu ve hak ehliyetine sahip olan kişilerin taraf ehliyetine sahip olduğu dikkate alındığında, arabuluculuk görüşmelerine katılacak tarafın hak ehliyetine sahip olması gerektiği sonucuna varılacaktır.

⁶¹² Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 32.

⁶¹³ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 251.; Berberoğlu Yenipınar, 2020, **a.g.k.**, s. 7.; Epözdemir, R (2022). Taraf Ehliyeti. (2. Baskı). Adalet Yayınevi s. 110.; Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 32.

⁶¹⁴ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 251.

⁶¹⁵ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 90.; Hukukumuzda Kat malikleri kurulu ve yönetim kuruluna dava ehliyeti ne yargıtay kararlarıyla ne de özel kanun hükümleriyle verilmiş değildir aksine kararlarda hak ve dava ehliyetlerinin olmadığı kabul edilerek davaların yönetici tarafından yürütüleceği belirtilmektedir.

⁶¹⁶ M. Ş. Kısacık, Ö. Kaya (2020). Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı, *İstanbul Barosu Dergisi*. 94 (3), s. 92; M. Doğan (2024). Toplu Yapı Yönetim Sözleşmesinin Hukuki Niteliği. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 28 (4), s.130.; C. Atıcı (2021). *Medeni Usûl Hukukunda Dava Ehliyeti*. Seçkin Yayıncılık, s. 293.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 256.

⁶¹⁹ Bkz. Bölüm 1.1 Anlaşmazlık ve Uyuşmazlık Kavramı ve Çözüm Yolları.

Kat malikleri, kiracılar, intifa hakkı sahipleri, bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananlar hak ehliyetine sahip gerçek kişi veya tüzel kişi iseler arabuluculuk faaliyetinde taraf olabilecektir.

3.3.3 Dava ehliyeti

Dava ehliyeti, davada taraf olarak gösterilen ve taraf ehliyetine sahip olması ile usuli hukuki ilişkinin süjesi olan kişilerin⁶²⁰ davayı bizatihi kendisi veya yetkilendirdiği vekili vasıtasıyla takip etme ve geçerli bir şekilde taraf usul işlemlerini yapabilme kabiliyetini ifade etmektedir.⁶²¹

Dava ehliyetinin varlığı medenî hakları kullanma ehliyetine göre belirlenir (HMK m. 51). Diğer bir ifade ile kendi filleri ile hak ve borç altına girebilecek, fiil ehliyetine sahip olan kişiler dava ehliyetine de sahip olacaktır.⁶²² Yargılama sonucunda verilecek karar, hukuki olarak sorumluluk yaratabileceğinden bu sorumlulukla yükümlü olacak kişilerin hukuken ehliyetli olması gerekmektedir. Dava ehliyetine sahip bu kişiler bizatihi davada yer alabilecekleri, gerekli usuli işlemleri yapabilecekleri gibi yerlerine vekil de tayin edebilmektedirler. Dava ehliyetinin bulunması dava şartı niteliğinde olup fiil ehliyetine yani dava ehliyetine sahip olunmadığı takdirde dava usulden reddedilecek ve esası incelenmeyecektir.⁶²³

Gerçek kişiler yönünden değerlendirildiğinde, ayırt etme gücünden yoksun tam ehliyetsiz kişilerin dava ehliyeti bulunmamaktadır.⁶²⁴ Ayırt etme gücü bulunan küçük veya kısıtlıların da dava ehliyeti bulunmamakta olup dava ehliyetini kanuni temsilcileri vasıtasıyla kullanabilmektedirler ancak bununla birlikte, ayırt etme gücünü haiz kısıtlının veya küçüğün kişilik haklarını ilgilendiren, bir meslek veya sanat ile ilgilenmesi için mahkemece izin verilen durumlarda bu işlerle ilgili gerçekleştirdiği işlemler veya tasarruflar hakkında dava ehliyetine sahip olduğu belirtilmelidir.⁶²⁵ Örneğin küçük veya kısıtlının izin verilerek gerçekleştirdiği mesleği ile ilgili olan bir kira ilişkisinde sorumluluğu bulunmakta olup dava ehliyetine de sahiptir.

⁶²⁰ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 37.

⁶²¹ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 146. Atıcı, 2021, **a.g.k.**, s. 40, 45.

⁶²² Dural, Ögüz, 2017, **a.g.k.**, s. 48.; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 146.

⁶²³ Atıcı, 2021, **a.g.k.**, s. 44.

⁶²⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 146.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 260.

⁶²⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 146.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 259.

Tüzel kişiler ise kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip oldukları takdirde fiil ehliyetini kazanmakta ve böylelikle dava ehliyetine de sahip olmakta, dava ehliyetini yetkili organları vasıtasıyla kullanabilmektedirler.⁶²⁶

Kat maliki gerçek ve tüzel kişiler kural olarak dava ehliyetini haiz olup, gerçek kişiler tam fiil ehliyetine sahip olması halinde bizzat davayı yürütebilecek ve usul işlemlerini yapabilecektir. Gerçek kişi kat maliklerinin sınırlı fiil ehliyetine sahip olması halinde ise dava ehliyeti bulunmayacak ve bu kişiler kanuni temsilcileri vasıtasıyla davayı yürütebilecektir.

Arabuluculuk müzakerelerine taraflar bizzat kendileri veya kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler (HUAK m. 15/6).⁶²⁷ Arabuluculuk görüşmelerinde tarafların veya kanuni veya iradi temsilcilerinin fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir zira bu kişilerin arabuluculuk faaliyetine katılabilmesi ve arabuluculuk faaliyeti sonucunda hazırlanacak olan anlaşma belgesinin geçerli olabilmesi buna bağlı olacaktır.⁶²⁸ Görüşmeler için önemli olan husus, gerçek kişi kat maliklerinin yasal temsilcisi olup olmadığının belirlenmesi, küçüğün veya kısıtlının mahkemece verilmiş meslek veya iş yapma izninin bulunup bulunmadığı ve esasında kat maliki olmasının bu iş veya meslek ile bir ilgisinin bulunup bulunmadığının belirlenmesi, kat malikinin yasal temsilcisi var ise yasal temsilciye ulaşılması ve arabuluculuk görüşmelerine davet edilmesi, sürecin eksiksiz yürütülmesinin sağlanmasıdır kanaatindeyiz.

Kat malikinin tüzel kişi olması halinde de tüzel kişinin yetkililerinin arabuluculuk görüşmelerine davet edilmesi ve sürecin yürütülmesi gerekmektedir. Benzer bir durum kiracı için de geçerli olmaktadır. Zira bu kişiler gerçek kişi ise tam fiil ehliyetine dolayısı ile dava ehliyetine sahip olup olmadığı, ayırt etme gücünü haiz kısıtlı veya küçük olma durumunda iş veya meslek icra edilmesi hususunda izin durumu da dikkate alınarak incelenmeli, yasal temsilcileri varsa yasal temsilcilerine ulaşılmalıdır.

İntifa ve oturma hakkına sahip olan kişiler için ise bu hakkın kişiye bağımlı haklardan olduğuna dikkat edilmesi gerekmektedir. İntifa ve oturma hakkına sahip kişiler hakkını bizzat kendi kullanmalıdır diğer bir ifade ile uyuşmazlığın tarafı olması halinde hakkını ileri sürme ve koruma noktasında karar verici konumunda olmalı, hakkın kullanımı kararı

⁶²⁶ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 147.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 263.; Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 40.

⁶²⁷ Akyol Aslan, Erbahçeci, 2023, **a.g.k.** s. 7.

⁶²⁸ Akyol Aslan, Erbahçeci, 2023, **a.g.k.** s. 11.

yasal veya iradi temsilciye bırakılmamalıdır.⁶³⁰ Bu kişiler, hakkı kullanma noktasında karar verdikleri takdirde iradi temsilci de atayabilmektedirler.⁶³¹

Yönetim kurulunun tüzel kişiliği bulunmamakta ve dolayısı ile fiil ehliyeti ve dava ehliyeti de bulunmamaktadır ancak yöneticinin, Kat Mülkiyeti Kanununun vermiş olduğu görev ve yetkileri kapsamında olan uyuşmazlıklarda, olağan yönetim işleri dışında kalan ancak kat maliklerince açıkça yetki verilen uyuşmazlıklarda dava ehliyeti bulunduğu belirtilmektedir.⁶³² Yargıtay, ayrıca yöneticinin temsil yetkisine giren işler kapsamında üçüncü kişilerle yapmış olduğu sözleşmelerde aktif ve pasif dava ehliyeti ⁶³³ ile dava açma ehliyetinin⁶³⁴ bulunduğunu belirtmektedir.⁶³⁵ Esasında Yargıtay dava ehliyeti, dava açma ehliyeti gibi kavramları kullanmasına karşın, burada ifade edilmek

⁶³⁰ E. Kurt (2016). Türk Hukukunda Kişiyi Sıkı Sıkıya Bağlı Haklar ve Hukuki Sonuçları. *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 15 (2), s. 129.

⁶³¹ Kurt, 2016, **a.g.k.**, s. 128.

⁶³² Ö. Kaya (2024). *Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*. Seçkin Yayıncılık. (1. Baskı) s. 95-96.

⁶³³ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesi gereğince yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Bir davada veya takipte kimlerin taraf olacağı nasıl temsil edileceği ise HUMK'nunda, Avukatlık Kanunu'nda ve B.K.nun vekalet akdine ilişkin hükümlerinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu hükümlere uygun temsil yetkisi olmadıkça, yöneticinin 634 sayılı Yasa'da sayılanlar dışında kat maliklerini temsil yetkisi olmadığından, apartman yöneticiliğinin aktif ve pasif taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle kural olarak yöneticilik hakkında icra takibi yapılması mümkün bulunmamaktadır. Ancak, 634 sayılı Yasa'nın 35. maddesinde yöneticinin görevleri ayrı ayrı gösterilmiştir. Bu görevler ana gayrimenkulün yönetimi ile ilgili olup, yönetimin gerektirdiği ortak giderleri yapmak yetkisini de içermektedir. Yönetici, Yasadan aldığı temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler kurabilir. İşte bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda yönetici dava açabileceği gibi, yöneticiye karşı da dava açılabilir. Şu husus da belirtilmelidir ki yönetici, vekaletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır. Bu sıfatla yaptığı sözleşmeden dolayı kendisine husumet yönetilebilir. Öte yandan kat malikinin veya kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması, yöneticinin özel kanundan doğan temsil yetkisini ortadan kaldırmaz. Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda, aktif ve pasif dava (icra takibi) ehliyeti bulunmaktadır. Aksinin benimsenmesi durumunda ise, bu kez üçüncü kişilerin yönetici ile sözleşme yapmaktan kaçınacakları ve bundan kat maliklerinin zarar görecekleri kuşkusuzdur.” Yargıtay 8. HD., 09.07.2014, E. 2013/21751 K. 2014/14570, E.T.: 12.05.2025. (Lexpera).

⁶³⁴ “Yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda olduğu gibi, binanın ortak yerleriyle sınırlı olarak kişilerin can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi için açılması gereken davalarda, kat maliklerini temsilen dava açma ehliyeti bulunduğu var sayılmalıdır (Dairemizin 15.03.2022 tarihli ve 2021/7671 E. 2022/2246 K. sayılı kararı da aynı yöndedir). Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda ve bu sözleşmeler nedeniyle bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden rücu davalarında, yönetim kurulunun kat maliklerini temsilen aktif ve pasif dava ehliyeti bulunduğu varsayılmalıdır.” Yargıtay 3. HD., 21.10.2024, E. 2023/4798 K. 2024/3214, E.T.: 12.05.2025. (Lexpera).; “Bu nedenle, yönetici/yönetim kurulunun yönetim yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda olduğu gibi, ortak alanlar ile ortak tesisler için bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden açılması gereken rücu davalarında da kat maliklerini temsilen dava açma (ve bu işler nedeniyle aleyhlerine açılan davalarda davalı olma) ehliyetinin bulunduğu varsayılmalıdır.” Yargıtay 3. HD., 15.3.2022, E. 2021/7671 K. 2022/2246, E.T.: 12.05.2025. (Lexpera)

⁶³⁵ Germeç, **a.g.k.**, s. 848.

istenen yöneticinin dava takip yetkisidir. Zira bu kararlarda yöneticinin fiil ehliyetine dolayısı ile dava ehliyetine ilişkin bir değerlendirme bulunmamakta olup yöneticinin kendi adına açtığı davayı yürütebilme ve esas hakkında hüküm alabilme yetkisinin olup olmadığı değerlendirilmektedir. Bu yönüyle kullanılan ifadeler esasında dava takip yetkisini ifade etmektedir.⁶³⁶ Bu durumda yöneticinin dava takip yetkisine sahip olduğu uyuşmazlıklar yönünden arabuluculuk görüşmelerinde taraf olabileceği söylenebilecektir, yöneticinin dava takip yetkisi ve arabuluculuk görüşmelerindeki yetkisi aşağıdaki başlıklarda incelenmiştir.

Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin bulunmaması sebebiyle kat malikleri kurulunun vermiş olduğu bir karar aleyhine dava yoluna başvurulacak ise davanın karara olumlu oy vermiş olan tüm kat maliklerine veya kat maliklerini temsilen yöneticiye açılmış olması gerektiğinden arabuluculuk görüşmeleri de yönetici veya karara olumlu oy veren kat malikleri ile gerçekleştirilebilecektir.⁶³⁷

Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde Kat malikleri kurul kararının iptali için dava açabilecek kişilerin kural olarak kat malikleri olduğu anlaşılmakla birlikte o bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananlar da o bağımsız bölümü yasa, yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına veya yararlanmalarına engel olan veya kısıtlayan kararların iptalini isteyebileceklerdir.⁶³⁸

Kat malikleri kurulu kararlarının iptalinin istenmesinde arabuluculuk görüşmelerinde taraf olabilecek kişilerin belirlenebilmesi amacıyla iptale konu kararın istisnai hallerden olup olmadığının açıklığa kavuşturulması önem arz etmektedir kanaatindeyiz. Aksi halde anlaşmama ile sonuçlanan arabuluculuk görüşmelerde dava yoluna başvurulduğunda davanın husumet yokluğu sebebiyle reddi konusu olabilecektir. Kat Mülkiyeti Kanununun lafzı ve Yargıtay kararları dikkate alındığında kat malikleri ile uyuşmazlığın kanuna, yönetim planına veya sözleşmeye aykırı olması halinde bağımsız bölümden

⁶³⁶ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 165.

⁶³⁷ Ayan, 2016, **a.g.k.**, s. 517.

⁶³⁸ “Kural olarak, kat malikleri kurulu kararlarının iptali ancak kat malikleri tarafından dava edilebilir. İstisnai hallerde, taşınmazı kullananlar da bağımsız bölümü yasa, yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kurul kararlarının iptalini isteyebilirler.” Yargıtay 20. HD., 12.3.2019, 6.12.2018, E. 2018/5611 K. 2018/7990, E.T.: 22.02.2025. (Lexpera).; Benzer yönde karar için bkz. Yargıtay 20. HD., 12.03.2019, E. 2019/695 K. 2019/1674, E.T.: 22.02.2025. (Lexpera).; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 100.; Nar, 2018, **a.g.k.**, s. 180.

devamlı suretle faydalananların da arabuluculuğa başvurabileceği karşı tarafın ise karara olumlu oy kullanan kat malikleri veya yönetici olacağı söylenebilecektir.

Kat malikleri, yönetici olsa dahi ortak gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında veya o bağımsız bölümden devamlı suretle yararlanan kişilere, kiracılara veya her ikisine birlikte icra takibi başlatabilecek veya dava açabilecektir.⁶⁴⁰ Bu durumda da kat maliki arabuluculuk faaliyetinde taraf olabilecektir.

Arsa payının düzeltilmesini kat malikleri veya taşınmaz kat irtifakına tabii ise kat irtifakı sahipleri talep edebilmektedir. Bu uyuşmazlık mülkiyet hakkı ile ilgili olduğundan bağımsız bölümden yararlanan diğer kişilerin ve yöneticinin dava açması mümkün olmamaktadır.⁶⁴¹ Uyuşmazlığın karşı tarafı tüm kat malikleri olmaktadır. Dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde, yönetici ve bağımsız bölümden yararlanan kişiler taraf olamayacaktır ayrıca, kat maliklerinin tamamının görüşmelerde bulunması da önem arz etmektedir. Bu tür uyuşmazlıklar için dikkat edilmesi gereken husus ise bağımsız bölümlerin değerinde sonradan artış meydana gelmesi halinde artık kat malikleri kendi aralarında karar vermiş de olsalar herhangi bir değişikliğin yapılamayacağıdır.⁶⁴²

3.3.4 Dava takip yetkisi

Dava dilekçesinde taraf olarak gösterilen kişiler taraf ve dava ehliyetine sahip olmakla davanın tarafı olurlar ve davada geçerli usûl işlemleri yapabilirler. Ancak bu kişilerin taraf ve dava ehliyetine sahip olsalar dahi esas hakkında hüküm alabilmeleri için, dava konusu edilen talep yönünden dava takip yetkisine sahip olmaları gerekmektedir.⁶⁴³

Hukukumuzda ilk defa 6100 sayılı HMK⁶⁴⁴ ile düzenlenen⁶⁴⁵ dava takip yetkisi, talep edilen sonuç hakkında hüküm elde edebilme yetkisi anlamına gelmektedir.⁶⁴⁶ Dava takip yetkisini, bir davayı kendi veya diğer bir kişi adına taraf olarak yürütebilme yetkisi olarak

⁶⁴⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.k.**, 2018, s. 667.; Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 24.; Sirmen, 2017, **a.g.k.**, s. 464.; Yargıtay 18. HD., 27.11.2008, E. 2008/9331 K. 2008/12618, E.T.: 17.03.2025. (Lexpera.); Yargıtay 20. HD., 22.10.2018, E. 2017/3629 K. 2018/6599.; Yargıtay 18. HD., 31.03.2015, E. 2014/15954 K. 2015/4858, E.T. 22.05.2025. (Lexpera).

⁶⁴¹ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 869.

⁶⁴² Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez (KMK m. 3/3).

⁶⁴³ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 45.

⁶⁴⁴ Resmî Gazete, 04.02.2011, Sayı: 27836.

⁶⁴⁵ L. Börü (2011). Sıfat ve Dava Takip Yetkisi. Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi. 27 (3), s. 252.; B. Dişel (2020). *Dava Takip Yetkisi. On İki Levha Yayıncılık*. (1. Baskı), s. 13.

Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 2.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 39.

⁶⁴⁶ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 265.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 40.

ifade eden yazarlar da bulunmaktadır.⁶⁴⁷ Genel tanım olarak, kendi veya başkasını hakkı içi bir davayı kendi adına yürütebilme ve esas hakkında hüküm elde edebilme yetkisi anlamına gelmektedir.⁶⁴⁸ Dava takip yetkisi usule ilişkin olup eksikliği durumunda davanın esasına girilmemekte ve dava usulden reddedilmektedir.⁶⁴⁹ Bu yetki, kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında, maddi hukuktaki tasarruf yetkisine göre tayin edilmektedir (HMK m.53).⁶⁵⁰

Tasarruf yetkisi ise Türk hukukunda özel olarak düzenlenmiş bir kavram olmayıp, bir eşya veya hukuk düzeninin kendisine tanımış olduğu hakka ilişkin hukuki işlemler yapabilme yetkisidir.⁶⁵¹ Kural olarak, tasarruf yetkisine sahip olan kişiler dava takip yetkisini de haiz olmaktadır ancak kanun koyucunun bu düzenlemesi ile anlaşılan, dava takip yetkisinin her durumda tasarruf yetkisinin bulunup bulunmaması ile ilişkili olmadığına Türk Hukukunda kabul edildiğidir.⁶⁵² Bu yönüyle dava takip yetkisi, hem taraf ve dava ehliyeti bulunan kişilerin tasarruf yetkisine sahip olması ile birlikte kendi davalarını takip edebilmelerini hem de hakka yabancı olan üçüncü bir kişinin hukukun cevaz verdiği hallerde dava takip yetkisini başkası adına kullanabilmesini ifade etmektedir.⁶⁵³

Belirtmek gerekir ki dava takip yetkisi, doktrinde ve Yargıtay Kararlarında kimi zaman sıfat veya dava ehliyeti⁶⁵⁴ kavramıyla ifade edilmekte olup bu durum sıfat kavramının terimsel açıdan hangi anlamda kullanıldığının belirlenmesini ve bir sonuca varılmasını güçleştirmektedir. Zira, sıfat kavramı esasen taraf sıfatı terimi için kullanılmaktadır ve dava konusu hakkın sahibini ifade etmektedir.⁶⁵⁵ Dava takip yetkisi ise maddi hukuka ilişkin olan hakkın kim tarafından ileri sürülebileceğini belirlemektedir.⁶⁵⁶

Dava takip yetkisi, doktrinde, kendi hakkını veya başkasının hakkını takip yetkisi olmak üzere; başkasının hakkını takip yetkisi ise kanuni veya iradi takip yetkinliği⁶⁵⁷ olmak

⁶⁴⁷ Atıcı, 2021, **a.g.k.**, s. 91.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 6.

⁶⁴⁸ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 16.

⁶⁴⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 148.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 265.; Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 270.

⁶⁵⁰ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 260.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 25.

⁶⁵¹ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 26.; Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 260.

⁶⁵² Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 147.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 29.

⁶⁵³ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 147.

⁶⁵⁴ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 165.

⁶⁵⁵ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 252.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 17.

⁶⁵⁶ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 252.

⁶⁵⁷ Doktrinde, Kat Mülkiyeti Kanunun 35. maddesinde yöneticinin görevlerinin anataşınmazın genel yönetimi ile sınırlandırıldığı ancak yöneticinin kat malikleri tarafından yetkilendirilmesi halinin mevcut

üzere açıklanmaya çalışılmıştır. Kendi hakkını dava takip yetkisi, hak sahibi olan kişinin tasarruf yetkisinin usul hukukundaki görünüm şekli olup kişi, hakkın sahibi olduğu için kural olarak tasarruf yetkisine ve dava takip yetkisine sahip olmaktadır.⁶⁵⁸

Başkasının hakkını dava takip yetkisi ise hakka yabancı olan maddi hukuki ilişkinin tarafı olmayan üçüncü bir kişinin davanın bizzat tarafı olabilmesini ifade etmekte olup dava takip yetkisini haiz kişi davada hem davalı hem de davacı tarafta bulunabilmektedir.⁶⁵⁹ Üçüncü kişinin dava takip yetkisinin varlığının kabulü için öncelikle başkasının hakkı için davada taraf olarak bulunduğunu açıklaması gerekmektedir⁶⁶⁰ sonrasında ise üçüncü kişinin davayı kendi adına taraf olarak yürütebiliyor olması, davayı başkasının hak ya da borcu için yürütüyor olması ve davayı yürütmeye hukuken yetkili kılınmış olması gerekmektedir.⁶⁶¹ Üçüncü kişinin davada taraf olabilmesinden kasıt temsilciden farklı olarak şekli taraf olması durumunun mevcut olması, hak sahibinin yerine fakat kendi adına davayı yürütmesidir.⁶⁶² Dava takip yetkilisi, bu yetkiye sahip olması sebebiyle davayı kendi adına yürütmekte ve davanın tarafı olarak hüküm alabilmektedir fakat yetkisi yalnızca usuli işlemler yapmakla sınırlı olup çekişmeli nitelikte olan haklar üzerinde tasarruf edebilmesi mümkün değildir ayrıca, dava sonucu verilen hüküm hak sahibi için bağlayıcı niteliktedir.⁶⁶³

Dava takip yetkilisinin davada taraf olarak bulunması halinde dava ehliyetini haiz olup olmadığı araştırılmaktadır zira bu durumda dava takip yetkilisi taraf olduğundan hak sahibinin dava ehliyeti değil dava takip yetkilisinin dava ehliyeti araştırılmaktadır.⁶⁶⁴

Başkasının hakkını dava takip yetkisinin, kanuni takip yetkisi ve iradi takip yetkisi olarak ayırdığımızı belirtmiştik. Kanuni dava takip yetkisi, kanuni bir düzenleme ile hakka yabancı olan üçüncü bir kişiye dava takip yetkisi verilmesi anlamına gelmekte olup kanuni takip yetkisinin varlığından söz edilebilmesi için öncelikle kanuni bir düzenleme

olduğu ve yetki verilmesi halinde iradi dava yetkinliğine sahip olduğu görüşü için bkz. Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 9 ve S. Kale (2009). Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti. Doktora Tezi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, s. 21. Türk Hukukunda iradi dava yetkinliğinin olmadığı görüşü için bkz. A. Kavasoglu (2007). Medeni Usul Hukukunda Davada Temsil. Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi: Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, s. 124.

⁶⁵⁸ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 260.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 21.

⁶⁵⁹ Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 3.; Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 23, 24.

⁶⁶⁰ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 69,70.

⁶⁶¹ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 68.

⁶⁶² Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 13

⁶⁶³ Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 15.; Atıcı, 2021, **a.g.k.**, s. 92.

⁶⁶⁴ Atıcı, 2021, **a.g.k.**, s. 93.

ile üçüncü kişiye dava takip yetkisi verilmesi gerekmekte iken iradi takip yetkisi ise hak sahibinin üçüncü bir kişiye dava takip yetkisi vermesi ve böylelikle üçüncü kişinin davayı yürütebilmesi anlamına gelmektedir.⁶⁶⁵ Dava takip yetkilisi tarafından yürütülen ve hükme bağlanan davalarda bu hükmün hakkın sahibine etkisinin nasıl olacağı hususunda doktrinde tartışmalar bulunmakla birlikte genel olarak kabul edilen, dava takip yetkilisi aracılığıyla yürütülen davalardaki hükmün hakkın sahibi için kesin hüküm niteliğinde olduğudur.⁶⁶⁶

Üçüncü kişinin dava takip yetkisine sahip olmasına hukuk düzenince cevaz verilmesinin sebepleri birden fazla olmakla birlikte başlıca sebebi hakkın kullanımını kolaylaştırmak olup konumuz yönünden önemi ise, tüzel kişiliğe ve dolayısıyla hak ve taraf ehliyetine sahip olmayan şahıs topluluklarının davada taraf olarak yer alabilmesini sağlanması ve toplumun ihtiyaçlarına cevap verilebilmesinin önünün açılmasıdır zira kat malikleri kurulunun ve yönetim kurulunun taraf ve dava ehliyetleri bulunmamaktadır.⁶⁶⁷

Yapılan açıklamalar ışığında kat maliki gerçek ve tüzel kişilerin tasarruf yetkisine sahip olması durumunda dava takip yetkisine de sahip olacağı söylenebilecektir. Aynı zamanda, kiracı, intifa hakkı sahibi, bağımsız bölümden sürekli bir şekilde yararlanan kişilerin de tasarruf yetkisine sahip olduğu durumlarda, diğer bir ifadeyle Kat Mülkiyeti Kanunun kendilerine bir hak veya yükümlülük tanıdığı ve bu hak veya yükümlülüğe etki edebilme, tasarruf edebilme yetkisine sahip olduğu⁶⁶⁸ durumlarda dava takip yetkisine de sahip olacakları söylenebilecektir. Kendi hakları adına dava takip yetkisini kullanacak olan bu kişilerin fiil ehliyetlerinin ve tasarruf ehliyetlerinin olmaması halinde ise dava, yasal temsilcileri vasıtasıyla yürütülecektir.⁶⁶⁹ Bu durumda yukarıda dava ehliyeti başlığı altında yapmış olduğumuz açıklamalar geçerli olacak bu kişilerin yasal temsilcileri uyuşmazlığın çözümünde arabuluculuk görüşmelerine dâhil edilecektir.

Yönetim kurulu ve kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmaması sebebiyle dava takip yetkisi bulunmamaktadır. Ancak, yöneticiye Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesi düzenlemesi ile kat malikleri kurul kararlarının iptali davalarında kanuni dava takip

⁶⁶⁵ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 98.

⁶⁶⁶ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 117.

⁶⁶⁷ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 109.

⁶⁶⁸ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 260.

⁶⁶⁹ E. Ş. Ergün Toğrul (2019). Medenî Usûl Hukuku Bağlamında Dava Ehliyeti. Yayımlanmış Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 355.

yetkisi verilmiştir.⁶⁷⁰ 38. maddenin gerekçesinde, yöneticiye temsil yetkisi verilmesinin sebebi olarak, iptal davalarına işlerlik kazandırılmasının istenmesi, yöneticinin taraf olarak gösterilmesi sayesinde çok sayıda kat malikine dava açma zorluğunun ortadan kaldırılmak istenmesi saiklerinin yer aldığı belirtilmiştir.⁶⁷¹ Dava takip yetkisinin varlığı için aranan koşullar yöneticiye verilen ve maddede “temsil yetkisi” şeklinde belirtilen yetki ile birebir uyuşmaktadır kanaatindeyiz. Nitekim üçüncü kişiye dava takip yetkisi verilmesinin yukarıda açıkladığımız sebebi maddenin gerekçesi olarak düzenlemiş olup yönetici kat maliklerinin hakları veya yükümlülükleri sebebiyle, taraf olarak kendi adına davada yer almakta ve bu davada yer alma yetkisi kanuni bir düzenlemeyle kendisine verilmektedir.⁶⁷²

Kat Mülkiyeti Kanunun 35. maddesinde yöneticinin görevleri düzenlenmiştir. Burada düzenlenen görevler anataşınmazın genel yönetimi ile ilgili olup bu nitelikteki işlerde de yöneticiye dava takip yetkisi tanınmış, tüm kat maliklerinin davacı veya davalı olarak gösterilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır.⁶⁷³ Yargıtay son zamanlarda, yöneticinin görevi kapsamında olan işler ve bu işler sebebiyle gerçekleştirmiş olduğu sözleşmeler için site yönetiminin husumeti olduğuna dair kararlar vermektedir.⁶⁷⁴ Buradaki husumet kavramının da yine dava takip yetkisi anlamında kullanıldığı ve şekli olarak taraf olduğunun anlaşılması gerektiği kanaatindeyiz.

Açıklanan sebeplerle, yöneticinin gerçekleştirilecek olan arabuluculuk görüşmelerine kanun tarafından kendisine yetki verilen uyuşmazlıklarda, örneğin ortak gider ve avans payını ödemeyen kat maliklerine karşı dava açılması sonucunu doğurabilecek uyuşmazlıklarda; kat malikleri kurulu kararlarının iptali uyuşmazlıklarında karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamının dâhil edilmesi yerine; kat malikleri kurulu tarafından

⁶⁷⁰ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 339.

⁶⁷¹ Temsil ifadesinin kanun koyucu tarafından bilinçli olarak seçilmediği, Kat Mülkiyeti Kanunun gerekçesinde esasen iptal davalarında kat maliklerinin taraf olarak gösterilmesinin zorluğunun uygulamada aşılmaya çalışıldığına ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 343.

⁶⁷² Yöneticinin görevi kapsamındaki işlerle ilgili diğer hususlara ve dava takip yetkisine aşağıdaki başlıklarda değinilecektir.

⁶⁷³ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 339.

⁶⁷⁴ Yargıtay 3. HD., 21.10.2024, E. 2023/4798 K. 2024/3214, E.T.: 12.05.2025. (Lexpera).; “Bu nedenle, yönetici/yönetim kurulunun yönetim yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda olduğu gibi, ortak alanlar ile ortak tesisler için bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden açılması gereken riicu davalarında da kat maliklerini temsilen dava açma (ve bu işler nedeniyle aleyhlerine açılan davalarda davalı olma) ehliyetinin bulunduğu varsayılmalıdır.” Yargıtay 3. HD., 15.3.2022, E. 2021/7671 K. 2022/2246, E.T.: 12.05.2025. (Lexpera)

kendisine verilen yetki uyarınca gerçekleştirebileceği işlemler hakkındaki uyuşmazlıklarda, arabuluculuk görüşmelerine katılması mümkündür kanaatindeyiz.

3.3.5 Taraf sıfatı

Taraf sıfatı, davaya konu edilen subjektif hak ile davacı veya davalı taraf arasındaki ilişkiyi ifade etmekte, şekli taraf kavramından farklı olarak, davalı veya davacı olarak gösterilenlerin gerçekten davaya konu edilen hakkın sahibi veya borçlusu olup olmadığına göre varlığı ya da yokluğu belirlenmektedir.⁶⁷⁵ Kişilerin taraf sıfatının olup olmadığının belirlenebilmesi maddi hukuka göre gerçekleştirilmektedir zira tarafların maddi ilişkinin süjesi olup olmadığı ancak davanın esasına girilmesi sonrasında anlaşılabilir, taraf sıfatı bu yönüyle davanın açılmasında varlığı ya da yokluğu aranan dava şartlarından değildir.⁶⁷⁶ Taraf sıfatı, defî niteliğinde de olmayıp itiraz niteliğindedir, mahkemece re' sen araştırılması gerekmeyip taraflardan birinin ileri sürmesi gerekmektedir. Kat mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk görüşmelerinde maddi hukuki ilişkinin taraflarının belirlenebilmesi için uyuşmazlıkların incelenerek taraf sıfatına sahip olan kişilerin kim olabileceği somut durum yönünden değerlendirilmelidir.

3.3.6 Temsil

Davalarda tarafların temsil edilmesi, özel hukukta düzenlenmiş olan temsilin usul hukukundaki görünümü niteliğindedir.⁶⁷⁷ Hukukumuzda, dava ehliyeti bulunan herkes davasını kendisi veya tayin ettiği vekil aracılığıyla açabilir ve takip edebilir (HMK m. 71/1). Temsilci, davayı taraf adına yürütmekte ve taraf adına hareket etmekte olup dava takip yetkisine sahip olan kişiden farklı olarak davanın tarafı değildir.⁶⁷⁸ Tarafların temsili kanuni ve iradi temsil şeklinde olmaktadır.⁶⁸⁰

Kanuni temsil, temsilin doğumunun, içeriğinin, sona ermesinin kanunla düzenlendiği ve taraf iradesinin etkili olmadığı temsil türüdür.⁶⁸¹ Ayırt etme gücüne sahip olmayan veya ayırt etme gücüne sahip olmakla küçük veya kısıtlı olan kişiler diğer bir ifade ile dava

⁶⁷⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 149.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 265.

⁶⁷⁶ Börü, 2011, **a.g.k.**, s. 255.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 149.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 267, 268.

⁶⁷⁷ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 269.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 157.

⁶⁷⁸ Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 13.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 157.

⁶⁸⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 157.

⁶⁸¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 157.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 267.

ehliyetini haiz olmayan kişiler davada kanuni temsilcileri ile temsil edilmektedir.⁶⁸² Kanuni temsil yetkisine kimlerin sahip olduğu Türk Medeni Kanununda düzenlenmiştir.⁶⁸³ Buna göre, veli, vasi, kayyım kanuni temsilci olabilmektedir.⁶⁸⁴ Tüzel kişiler, fiil ehliyetini kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmaları ile kazanmaları (TMK m. 49) sebebiyle yetkili organları vasıtasıyla temsil edilmekte olup, tüzel kişiyi üçüncü kişilere karşı temsilde hangi organların yetkili olduğu, kimlerden oluştuğu, kanuna ve tüzel kişinin kuruluş belgelerine ve varsa ana sözleşmeye göre belirlenir.⁶⁸⁵ Tüzel kişiyi temsil yetkisi olmayan kişiler tüzel kişinin taraf olduğu bir davayı takip ve aynı zamanda bu davalarda tüzel kişiyi temsil etmesi için vekil tayin edememektedir.⁶⁸⁶

İradi temsil ise kişilerin kendi iradesine veya yasal temsilcilerinin iradesine dayanarak başka birine temsil yetkisi vermesini ifade etmektedir.⁶⁸⁷ İradi temsilde de temsilci değil temsil olunan taraf davanın tarafı olmaktadır.⁶⁸⁸ Türk hukukunda davalarda vekille veya avukat ile temsil zorunluluğu bulunmamakla birlikte iradi temsilci olarak, bazı istisnalar dışında⁶⁸⁹ yalnızca baroya kayıtlı avukatlar tayin edilebilmektedir.⁶⁹⁰ Müvekkil, iradi temsil kapsamında vekile talimat verebilmekte ve hak sahibi dilediğinde vekili azledebilmektedir.⁶⁹¹

İradi temsil, Hukuk Muhakemeleri Kanununda davaya vekâlet olarak isimlendirilmekte olup özel hukukta yer alan temsilin usuli şekli niteliğindedir.⁶⁹² Ancak davaya vekâlet ile Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan vekâlet sözleşmesi birbiriyle aynı değildir zira vekâlet sözleşmesi, vekil ile vekâlet verenin karşılıklı olarak anlaşması ile kurulan bir sözleşme⁶⁹³ olup davaya vekâlet veren ile vekil arasında hukuki ilişkinin kaynağının

⁶⁸² Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 259, 260.; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 158.

⁶⁸³ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 158.

⁶⁸⁴ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 43.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 261.

⁶⁸⁵ Taş Korkmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 43.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 263.

⁶⁸⁶ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 263.

⁶⁸⁷ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 267.

⁶⁸⁸ Dişel, 2020, **a.g.k.**, s. 117.

⁶⁸⁹ Örneğin, Kadastro Mahkemelerinde eşlerin birbirini vekil tayin edebilmesi, ticari vekil, ticari mümessil ve acentenin vekilliği bu istisnalardandır. Daha fazla bilgi için bkz. Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 270.

⁶⁹⁰ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 270.

⁶⁹¹ Akil, 2018, **a.g.k.**, s. 13.

⁶⁹² L. Börü (2006). Medeni Usul Hukukunda Davaya Vekâlet Ehliyeti. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, s. 7.

⁶⁹³ V.U. Erkan (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 62 (2), s. 443.; D. Kara (2019). Vekâlet Sözleşmesine Uygulanacak Hukuk. *Public and Private International Law Bulletin*. 39 (1), s. 164.

başka bir sözleşmeyi temel alması mümkündür.⁶⁹⁴ Hukuk Muhakemeleri Kanununda davaya vekâlete ilişkin hükümlerin bulunmaması halinde Türk Borçlar Kanunun temsile ilişkin hükümleri uygulanacaktır.⁶⁹⁵

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk görüşmelerinde tarafların fiil ehliyetinin bulunmaması sebebiyle dava ehliyetlerinin ve dolayısıyla kanuni temsilcilerinin bulunması durumunda, öncelikle incelenecek husus uyuşmazlığın konusunun kişiye sıkı sıkıya bağlı haklardan olup olmadığı⁶⁹⁶ ile uyuşmazlık konusu ile ilgili küçük veya kısıtlıya sulh hukuk mahkemesince verilmiş olan bir izin olup olmadığıdır zira bu durumda hakkın kullanılıp kullanılmayacağı hususunda kanuni temsilcinin değil bizzat hak sahibinin yetkisi bulunmaktadır.⁶⁹⁷

Kat maliklerinin iradi temsilci ataması diğer bir ifade ile avukata vekâletname verebilmesi mümkündür. Kat maliklerinin avukat vasıtasıyla davayı yürütebilmesi için kat malikleri kurul kararı alınması ve uyuşmazlığın türüne bağlı olarak yöneticiye yetki verilmesi gerekmektedir.⁶⁹⁸ Yöneticinin değişmesi avukata verilen vekâletnamenin geçersiz olması sonucunun doğurmamakta olup yönetici değişse bile vekâlet geçerliliğini koruyacaktır.⁶⁹⁹

⁶⁹⁴ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 269.

⁶⁹⁵ Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 269.

⁶⁹⁶ Dava Ehliyeti altında yaptığımız açıklamalar uyarınca, oturma ve intifa hakkı kişiye bağımlı haklardır.

⁶⁹⁷ Kurt, 2016, **a.g.k.**, s. 128.

⁶⁹⁸ M. Baysal, E. Teke (2025). KVKK ve İSG Özel Bölümleriyle Apartman ve Site Yönetimi El Kitabı. Seçkin Yayıncılık. s. 384.; Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 1002, 1019.; “ 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun 35. maddesi "Yöneticinin görevlerinden olarak; 1. fıkrasının "b" bendinde, "Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınmasını ve "h" bendinde "Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınmasını" düzenlemiş olmakla; kat maliklerince 09.12.2015 tarihli toplantıda alınan kararlarla, yapımını üstlendiği inşaattaki ayıplı ve eksik işlerin giderilmesini teminen yüklenici hakkında dava açılması için yöneticiye yetki verildikten sonra, ilgili davayı avukatla takip için 2017/2161 - 2018/6955 de yetki ve izin verildiği toplantı tutanağının incelenmesinden açıkça anlaşılmakla; bu aşamada ana taşınmazda kat mülkiyetine geçildiği, yönetim planına uygun olarak yönetici de tayin edildiği dikkate alınarak, yöneticiye, genel hükümlere göre üçüncü şahıs olan müteahhidin eksik ve ayıplı yaptığı işler nedeniyle uğranılan zararların tazmini istemiyle dava açma konusunda izin, yetki ve muvafakat verildiği dikkate alınarak, yerel mahkemece bu yönü ile davaya devam edilip davanın esasına girilerek deliller toplandıktan sonra bir karar verilmesi gerekirken, eksik ve yetersiz inceleme ile davacı yönetimi temsilen yöneticinin aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle; davanın aktif husumetten usûlden reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 20. HD., 31.10.2018, E. 2017/2161 K. 2018/6955 ,E.T.: 23.05.2025.

⁶⁹⁹ N. İnal (2022). Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi. (6. Baskı). Seçkin Yayıncılık s. 226.; B. Özkan (2022). Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi. Seçkin Yayıncılık, s. 196.

Kat Mülkiyeti Kanununun 38/2 maddesi gereğince kat malikleri kurul kararının iptalinde yöneticiye de husumet yöneltilmesi mümkündür. Bu tür uyuşmazlıklarda yönetici, kat maliklerinden ayrıca bir yetki almaksızın bir avukatla anlaşarak vekâlet verebilmektedir.⁷⁰⁰ Kat malikinin bir vekil aracılığıyla da uyuşmazlığı takip etmesi mümkündür. Ancak kat malikinin vekâlet ile genel yetkili başka birini tayin etmesi sonrasında bu kişinin bir avukat ile anlaşarak vekâlet verebilmesi için bu genel yetki içerisinde özel olarak verilmiş yetkinin bulunması gerekmektedir.⁷⁰¹

Mimari projeye aykırılıkların giderilmesi için açılacak davalarda, yönetici tarafından bu davanın açılması için yetki verilmesi ve bu davada vekil olarak bir avukatın görevlendirilmesine dair kat malikleri kurulunca karar alınması gerekmektedir.⁷⁰² Yöneticinin görevi dâhilinde olmayan işler için yöneticiye yetki verildiği takdirde üçüncü kişi niteliğinde olan avukat ile vekâlet sözleşmesi yapabilmesi için kat malikleri tarafından özel yetki verilmelidir.⁷⁰³

Arabuluculuk faaliyetinde, taraflar iradi veya kanuni temsilcileri vasıtasıyla arabuluculuk görüşmelerine katılabilmektedir (HUAK m. 15/6). Kat maliklerinin, kiracıların, bağımsız bölümden devamlı olarak faydalananların dava ehliyetinin olmadığı durumlarda yukarıda bahsedilmiş olan istisnai durumlar dikkate alınarak kanuni temsilcileri vasıtasıyla

⁷⁰⁰ Ö. Kaya (2024). *Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*. Seçkin Yayıncılık. (1. Baskı) s. 95.

⁷⁰¹ A. Yıldırım (2022). *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Adalet Yayınevi. s. 166.; İnal, 2022, **a.g.k.**, s. 350.; “Mahkemece; dava konusu taşınmazda davacı adına kayıtlı bağımsız bölüm bulunmadığı, Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde kat malikleri kurulu kararları aleyhine iptal istemi ile ancak kat maliklerinin dava açabileceklerinin düzenlendiği, davacının da kat maliki olmadığı gerekçesiyle, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş, hükmün davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava; 06.2015 tarihinde kat malikleri genel kurulunda alınan kararın iptali istemine ilişkin olup, davacı ... malik olmayıp, malik...’in, ...’i yetkilendirdiği vekaletnamede ise, “avukat tutmak ve davayı takip” konularında açık bir yetki verilmediği de görülmekle ve Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesindeki uyarınca ancak kat maliklerinin, alınan kararların iptali için dava açabilecekleri anlaşılmakla, mahkemece yazılı olduğu şekilde davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 05/04/2018 günü oy birliği ile karar verildi.” Yargıtay 20. HD., 5.4.2018, E. 2017/2918 K. 2018/2668, E.T.: 20.05.2025.(Lexpera).

⁷⁰² “Dosya içindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinde; 03.11.2010 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında 3 nolu bağımsız bölüm için yapılan tadilatlar ile balkonda yapılan ruhsata aykırı yıkım ve değişikliklere ve mesken olan bağımsız bölümün işyeri olarak kiraya verilmesine muvafakat verilmemesine, kiracının bağımsız bölümü tahliye etmesi hususunda noterden taahhütname vermemesi durumunda dava açılması ve Avukat İ. S.’in yetkili kılınmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 35. maddesinin (a) bendi gereğince yönetici kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirmekle görevli olup sözü edilen kat malikleri kurulu kararında ruhsata aykırılıklara ve işyeri olarak kullanıma izin verilmediği belirtilerek dava açılması ve Avukat İ. S.’in yetkili kılınması kararlaştırılmış yönetici tarafından Avukata verilen vekaletnameyle de dava açılmıştır. Buna göre yönetim tarafından açılan davaya bakmak gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD. 18.3.2014, E. 2014/743 K. 2014/5001, E.T.: 21.05.2025. (Lexpera).

⁷⁰³ A. Yiğit (2022). *Avukatın Hapis Hakkı*. On İki Levha Yayıncılık, s. 210.; Kurak, 2020, **a.g.k.**, s. 93.

arabuluculuk görüşmelerine katılmaları mümkündür. Tarafların kanuni temsilcilerinin bir avukata vekâlet vermesi veya tarafların uyuşmazlığı iradi temsilcileri vasıtasıyla yürütmek istemeleri durumunda da taraf avukatları arabuluculuk görüşmelerine katılabilecektir.

3.3.7 Arabuluculuk faaliyeti yönünden değerlendirme

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında, kat maliklerinin, kiracıların, bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların, yöneticinin kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk görüşmelerinde taraf olabileceği söylenebilecektir.

Taraf ve dava ehliyetine sahip olan kişiler bir davanın tarafı olabileceklerinden gerçek kişi iseler bizzat tüzel kişi iseler yetkilileri vasıtasıyla arabuluculuk görüşmelerine katılabilecek ve taraf olarak yer alabilecektir.

Taraf ehliyetine sahip olup dava ehliyetine sahip olmayan kişiler ise kanuni temsilcileri vasıtasıyla arabuluculuk görüşmelerine katılacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, küçük veya kısıtlıya bir meslek veya sanat ile ilgilenmesi için mahkemece izin verilmiş olması halinde bu işlerle ilgili gerçekleştirdiği işlemler veya tasarruflar hakkında dava ehliyetine sahip olduğudur.⁷⁰⁴ Bu halde bu kişilerin arabuluculuk görüşmelerinde bulunması doğru olacaktır. İntifa ve oturma hakkına sahip olan kişiler için ise intifa ve oturma hakkının kişiye bağımlı olan haklardan olduğunun dikkate alınması ve hakkın ileri sürülmesi ve kullanımı noktasında irade sahibi olduğunun belirlenmesi gerekmektedir. Hakkın kullanımı iradi veya yasal temsilciye bırakılmış olmamalıdır.

Yönetim kurulunun taraf ve dava ehliyetine sahip olmaması sebebiyle arabuluculuk görüşmelerinde taraf olabilecek kişi yönetici olacaktır. Zira dava takip yetkisi başlığı altında yapılan açıklamalar uyarınca, yöneticiye KMK ile verilen yetki dava takip yetkisi olup yönetici bazı uyuşmazlıklarda dava takip yetkisine sahip olmakla arabuluculuk görüşmelerinde taraf olabilecektir. Yöneticinin dava takip yetkisi ve arabuluculuk görüşmelerindeki yetkisi aşağıda değerlendirilmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda taraf olabilecek kişiler, bazı uyuşmazlıklarda uyuşmazlığa konu olan maddi hukuki ilişkinin tarafı olmamaktadır. Bu kişiler bazı uyuşmazlıklarda taraf sıfatına sahip olmadıkları için dava yoluna gidildiği takdirde taraf sıfatı yokluğundan davanın reddedilmesi muhtemeldir. Bu sebeple,

⁷⁰⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 146.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 259.

yapılacak arabuluculuk görüşmelerinde taraf sıfatına da dikkat edilmesi önemli olacaktır. Örneğin, kat malikleri genel kurul kararlarının iptali ile ilgili uyuşmazlıklarda, kat malikleri uyuşmazlıkta taraf sıfatına sahiptir. Ancak bununla birlikte, alınan karar, o bağımsız bölümden yararlanan kişilerin bağımsız bölümünü yasa, yönetim planı, sözleşme uyarınca kullanmasını veya ondan yararlanmasını engelleyecek ya da kısıtlayacak bir karar ise bu kişiler de taraf sıfatını haiz olacaktır. Kat Mülkiyeti Kanununun 20. ve 72. maddesi uyarınca ortak gider ve avanslardan bağımsız bölüm sahibi kat malikleri sorumludur. Ayrıca, KMK m. 22 uyarınca kat malikinin payına düşen gider, avans borcundan, gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veyahut başka bir sebebe dayanarak devamlı şekilde faydalananlar da müşterek ve müteselsil sorumludur. (KMK m. 22/1).⁷⁰⁵ Yükümlülükler aykırılık sebebiyle gecikme tazminatı da dâhil olmak üzere, ilgili kişilerden ödeme yapılması istenebilecek bu kişiler arabuluculuk görüşmelerine katılabilecektir.

3.3.8 Yöneticinin dava takip yetkisi

Klasik kat mülkiyeti sisteminde ve toplu yapılarda yönetici veya yönetim kurulları yürütme organı niteliğini haizdir. Diğer bir ifade ile kat malikleri kurulunda alınan kararların icrası yönetici veya yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir.⁷⁰⁷ Kat malikleri anagayrimenkulün bakımı, onarımı, korunması, gerekli iş veya işlemlerin yapılması amacıyla yönetici veya yönetim kurulu atama hakkına sahip olup sekizden az bağımsız bölüm olması halinde ise yönetici atamak zorunda değillerdir. Bu halde tüm kat malikleri anagayrimenkulü yöneteceklerdir.⁷⁰⁸ Belirtmek gerekir ki yöneticinin veya yönetim kurulunun belirlenmesiyle birlikte yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olup kaide olarak vekilin haklarına sahip olmaktadır (KMK m. 38/1 ve m. 40/1). Ayrıca, yönetici, yönetim işlerini yürütmekte, kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesini sağlamakta, kat malikleri birliğini temsil etmektedir.⁷⁰⁹

Kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır.⁷¹⁰ Bu kurullar tarafından seçilen yönetim kurulu da tüzel

⁷⁰⁵ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 326.

⁷⁰⁷ Doğan, Kutlu Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 687.

⁷⁰⁸ Ş. Dursun Karaahmetoğlu (2021). Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine Göre Yöneticinin Atanması. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (2), s.1907.

⁷⁰⁹ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 823.; Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 88.

⁷¹⁰ Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 92.; Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 130.

kişiliği haiz olmayıp kural olarak dava ve taraf ehliyetine sahip değildir.⁷¹¹ Ancak, yönetici Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde kanunun kendisine vermiş olduğu yetki ve görev kapsamında yer alan uyuşmazlıklarda dava açabilmekte ve davalı olarak gösterilebilmektedir.⁷¹² KMK’ da yer almayan ve mülkiyet hakkına sıkı sıkıya bağlı olan uyuşmazlıklarda dava açabilmesi için açıkça özel yetki verilmesi gerekmektedir. Bazı uyuşmazlıklarda ise özel yetki verilmesi halinde dahi taraf olamamaktadır.⁷¹³ Diğer bir ifadeyle, yöneticinin kanundan kaynaklı görevleri ile ilgili uyuşmazlıklarda, kat malikleri kurulunca açıkça yetki vermesi halinde bazı uyuşmazlıklarda davada taraf olarak yer alması mümkün olup bazı uyuşmazlıklarda ise yetki verilmesine rağmen davada taraf olamamaktadır. Yöneticinin hangi uyuşmazlıklarda ve hangi hallerde taraf olabileceğinin belirlenebilmesi için öncelikle yöneticinin kanuni görevlerinin ve temsil yetkisinin⁷¹⁴ kapsamının belirlenmesi gerekmektedir.

Yöneticinin, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi; anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması gibi görevleri bulunmaktadır (KMK m. 35). Yöneticinin görevleri yönetim planında belirtilir; aksine hüküm olmadıkça yönetici 35. maddede

⁷¹¹ Dava ve taraf ehliyetinin kişilik ile ilgili olduğuna dair açıklamalar için bkz. Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 95.

⁷¹² “Taraf ehliyeti, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 114. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi gereğince dava şartlarındandır ve davanın her aşamasında ileri sürülebilir. Taraflarca ileri sürülmesi dahi gerek Mahkemece gerekse Yargıtayca tarafların bu yönde bir savunmasının olup olmadığına bakılmaksızın kendiliğinden göz önünde tutulur. Buradan hareketle, davalı ... Site Yönetiminin açılan davada taraf sıfatı bulunup bulunmadığının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Site/apartman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak site/apartman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Yönetici ya da site/apartman yönetimi ancak 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun (634 Sayılı Kanun) tanıdığı yetkiler dâhilinde dava açma hakkını kullanabilir. Somut uyuşmazlıkta, dava konusu dönemde söz konusu sitede henüz kat mülkiyeti kurulu değildir. Dolayısıyla ... Geçici Site Yönetimi adı altında oluşturulan yönetim 634 Sayılı Kanun’a göre oluşturulan bir yönetim değil, TOKİ tarafından görevlendirme şeklinde oluşturulan geçici bir yönetimdir. Nitekim, davalı TOKİ 18.02.2009 tarihli ve 877 Sayılı Başkanlık Makamı Olur’u ile Diyarbakır ... 1, 2, 3 ve 4. Etap Toplu Konutlarında geçici yönetim ve denetim kurullarının oluşturulduğu, 25.04.2011 tarihli ve 2230 Sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile Yönetim Kurulunda üye değişikliği yapıldığı anlaşılmaktadır. Hâl böyle olunca tüzel kişiliği bulunmayan ve bu nedenle dava ve taraf ehliyeti söz konusu olmayan ... Geçici Site Yönetimi aleyhine dava açılması mümkün değildir. Sözü edilen Yönetim tarafından yapılan eylem ve işlemlere karşı TOKİ sorumlu olacağı açıktır. Her ne kadar aynı işyeri ile ilgili olarak açılan benzer dosyalarda adı geçen Site Yönetimin sorumluluğuna dair verilen kararlar Dairemizce onanmış ise de yukarıda belirtilen hususlar göz önüne alınarak yeniden yapılan değerlendirme sonucunda, TOKİ tarafından görevlendirme ile geçici yönetim şeklinde oluşturulan ... Site Yönetiminin dava ve taraf ehliyeti bulunmadığı anlaşıldığından, davalı ... Site Yönetimi hakkında açılan davanın dava şartı yokluğundan usulden reddine karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.” Yargıtay 9. HD., 4.10.2022, E. 2022/6523 K. 2022/11090, E.T.12.05.2025. (Lexpera).

⁷¹³ Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 97.; Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 92.; S. Küçükçapraz. (2025). *Kat Mülkiyeti Hukukunda Yöneticinin Sorumluluğu*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık, s. 199.; Yıldırım, 2022, **a.g.k.**, s. 131.

⁷¹⁴ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 308.

yazılı görevleri yapmakla yükümlüdür (KMK m. 35). Yönetici tarafından, gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir (KMK m. 20). Borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması yetkisine sahiptir (KMK m. 35/1/i).⁷¹⁶ Genel kurul kararlarının iptaline ilişkin davalarda husumet yöneticiye yöneltilebilmektedir (KMK m. 38/2). Kat Mülkiyeti Kanununda yöneticinin görevleri sayılmış olmakla birlikte, kat malikleri kararı, yönetim planı veya sözleşme ile yöneticinin görevlerinin kanuni düzenlemeden farklı olarak değiştirebilmesine olanak sağlanmıştır.⁷¹⁷ Yöneticinin yalnızca kanunda düzenlenen görevler değil yönetim planında gösterilen görevler konusunda da kat maliklerini temsil yetkisi vardır.⁷¹⁸ Görüldüğü üzere, yöneticinin temsil yetkisi, anataşınmazın genel ve olağan yönetim işlerini kapsamakta olup sınırları ise Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı ve kat malikleri kurulu ile belirlenmektedir.⁷¹⁹

Yönetici, Kanunun kendisine verdiği yetki uyarınca görevine ilişkin olan uyuşmazlıklarda üçüncü kişilerle sözleşme yapabilmekte ve herhangi bir uyuşmazlık olması halinde davalı veya davacı olarak yer alabilmektedir.⁷²⁰ Diğer bir ifade ile yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunun, yönetim planının kendisine verdiği temsil yetkisi kapsamında üçüncü kişilerle eser, hizmet sözleşmesi gibi sözleşmeleri akdedebilecek, sözleşmeler kat malikleri adına ve hesabına hüküm doğuracaktır.⁷²¹ Yönetici üçüncü kişilerle yapmış olduğu bu sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda taraf olabilecektir.⁷²² Aynı şekilde, apartman görevlisinin işçilik alacakları sebebiyle açtığı davada yönetim oluşturulmuş ise, davacı, husumeti tüm kat maliklerine yöneltebileceği gibi yöneticinin işveren vekili gibi sorumlu olması sebebiyle yöneticiyi davalı olarak gösterebilecektir.⁷²³

⁷¹⁶ Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 96.; Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 308.

⁷¹⁷ Yönetim planı hükümlerinin kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmemesi gerekmektedir. Aksi halde geçersiz olacaktır: “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesinde açıkça belirtildiği üzere, anagayrimenkul kanunların emredici hükümlerine aykırı yönetilemeyeceğine göre, yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yer alamaz.” Yargıtay 20. HD., 10.12.2019, E. 2019/4235 K. 2019/7317, E.T.: 2.04.2025. (Lexpera).

⁷¹⁸ Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 96.

⁷¹⁹ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 308.

⁷²⁰ Kaya, **a.g.k.**, s. 92.

⁷²¹ Yargıtay HGK., 7.2.2019, E. 2017/255 K. 2019/83, E.T.: 4.04.2025. (Lexpera).

⁷²² Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 93.

⁷²³ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 197.

Yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisi olağan yönetim işleri ile sınırlı olup olağan yönetim işlerinin dışında kalan uyuşmazlıklar için ise kat malikleri tarafından yöneticiye yetki verilmelidir.⁷²⁴ Örneğin, kural olarak mülkiyet hakkını ilgilendiren uyuşmazlıklarda yöneticinin temsil yetkisi olmamakla birlikte ortak alana el atmanın önlenmesi, mimari projeye aykırılıkların giderilmesi, eski hale getirilme talebi gibi kat maliklerinin mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerini kullanabilmesi ve bu tür uyuşmazlıklarda taraf olabilmesi için, kat maliklerince ayrıca ve açıkça yöneticiye yetki verilmesi gerekmektedir aksi halde yönetici, yetkisi olmaması sebebiyle davalı veya davacı olamayacaktır.⁷²⁵

Yargıtay kararlarına göre, kat malikleri kurulunca yetki verilmesi halinde yönetici, kat maliklerini temsil yetkisi kapsamında temsil etmektedir.⁷²⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/255 K. 2019/83 T. 7.2.2019 tarihli kararında yöneticinin temsil yetkisini şu şekilde ifade etmiştir: “*Apartman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak apartman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Yönetici ya da apartman yönetimi ancak 634 sayılı KMK’nın tanıdığı yetkiler dâhilinde dava açma hakkını kullanabilir. Kat malikleri kurulunca yöneticiye yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan*

⁷²⁴ Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 131.; Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 97.

⁷²⁵ Yıldırım, 2022, **a.g.k.**, s. 131.; Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 96.; “*Anataşınmazın ortak yerlerine yapılan müdahalenin önlenmesi istemine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 35 inci maddesinde, yöneticinin görev ve yetkileri belirlenmiş olup, bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan el atmanın önlenmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Bu nedenle bir kısım kat malikleri tarafından açılan eldeki el atmanın önlenmesi ve kâl istemine ilişkin davada, yöneticinin davaya dahil edilmesine gerek bulunmamaktadır.*” Yargıtay HGK., E. 1.2.2023, K. 2022/1022, E.T.: 4.04.2025. (Lexpera).

⁷²⁶ “*Apartman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak apartman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Yönetici ya da apartman yönetimi ancak 634 sayılı KMK’nın tanıdığı yetkiler dâhilinde dava açma hakkını kullanabilir. Kat malikleri kurulunca yöneticiye yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yöneticinin ya da yönetim kurulunun dava açılabilmesi belirgindir. Böyle bir durumda yönetici vekâletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Temsil yetkisini az yukarıda açıklanan özel yasa maddesinden alan bir temsilcidir (HGK. 01.06.2011 tarih ve 2011/298 E., 2011/377 K.; 05.04.2017 tarih ve 2017/1282 E., 2017/604 K., 27.09.2018 tarih ve 2017-15/423 E., 2018/1364 K.).*” Yargıtay HGK., 7.2.2019, E. 2017/255 K. 2019/83, E.T.4.04.2025. (Lexpera).; Bununla birlikte, Yargıtay 3. HD., . 21.10.2024, E. 2023/4798 K. 2024/3214, sayılı kararında yönetim kurulunun ve kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin olmadığı ancak Kat Mülkiyeti Kanununun kendisine tanıdığı yetki kapsamında dava açabileceğini, yetki verildiği takdirde kat maliklerini temsil yetkisine giren işler sebepli uyuşmazlıklarda dava açabileceğini, bu durumda yöneticinin temsil yetkisini özel kanun maddesinden alan bir temsilci olduğunu, vekâletname ile tayin edilen bir vekil gibi olmadığını belirtmiştir. Ayrıca, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda ve bu sözleşmeler nedeniyle bizzat yapmış olduğu harcamalar yönünden rücu davalarında, yönetim kurulunun kat maliklerini temsilen aktif ve pasif dava ehliyeti bulunduğu varsayılması gerektiğini belirtmiştir. E.T. 4.04.2025. (Lexpera).

uyuşmazlıklarda yöneticinin ya da yönetim kurulunun dava açılabileceği belirgindir."⁷²⁷

Yönetici, kanuni görevlerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda doğrudan; kat malikleri kurul kararı, sözleşme veya yönetim planı ile kendisine verilen yetki ile dava açabilmektedir.⁷²⁹

Yönetici, kat malikleri tarafından kendisine özel ve açıkça yetki verilmesi halinde dahi, taşınmazın aynını ilgilendiren ve kişiye sıkı sıkıya bağlı olan mülkiyet hakkına dayalı tazminat istemlerinde⁷⁴¹, yönetim planının iptali davasında temsil yetkisine sahip değildir.⁷⁴² Kat maliklerinin kişisel alacaklarına ilişkin uyuşmazlıklarda, inşaatın yapımını ve satımını üstlenmiş olan yükleniciye karşı dava açma hakkına sahip olmayıp bu tür uyuşmazlıklarda da temsil yetkisi bulunmamaktadır.⁷⁴³ Bununla birlikte, Yargıtay, ortak yerlerde bulunan eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi hususunda yöneticinin ve site yönetiminin yetkilendirilmesi ve 35. maddede yer alan anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan konularda gerekli tedbirleri onlar adına almakla görevli olması sebebiyle yönetici ve site yönetimine yetki verilebileceğini ve yönetim veya yöneticinin bu tür uyuşmazlıklarda kat maliklerini temsilen dava açabileceğini kabul etmektedir.⁷⁴⁴ Belirtmek gerekir ki, Yargıtay kat mülkiyeti hukukunda yönetimin

⁷²⁷ Yönetici ile kat malikleri arasındaki iç ilişkide vekâlet hükümleri dış ilişkide ise temsil yetkisi önemli olacak ve temsil yetkisinin sınırları vekâlet sözleşmesi ile verilen yetki ile belirleneceğine dair bkz. Yargıtay HGK. 9.11.2021, E. 2017/2917 K. 2021/1380, E.T.:6.04.2025. (Lexpera).; Yargıtay, kat malikleri ile yönetici arasında olan iç ilişkide maddi hukuk anlamında temsil ve vekâlet hükümlerinin uygulanacağını, fakat usul hukuku anlamında temsil ve vekâlet ilişkisine gidilemeyeceğini, yönetimin görevine giren işler bakımından usul hukuku yönünden muhatapın apartman yönetimi olacağını belirtmiştir.: *"Temsil ve vekalet ilişkisi bulunan hallerde usul hukuku bakımından muhatap vekil veya temsilci değildir. Vekil veya temsilciye dava açılmaz. Bu genel kuraldır. Ancak kat mülkiyetiyle ilgili olarak muhatap açıkça apartman yönetimi olarak belirlendiğinden artık temsil ve vekâlete dayanarak kat malikine gidilebileceği sonucuna varılamaz."* Yargıtay 6. HD., 10.7.2024, E. 2024/1930 K. 2024/2517 ,E.T.: 6.04.2025. (Lexpera).

⁷²⁹ Germeç, **a.g.k.**, 2024. s. 846.

⁷⁴¹ Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 98.

⁷⁴² Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 99.; *"Davacı tarafça anataşınmaza ait yönetim planı maddelerinin iptalinin talep edilmiş olduğu anlaşılmalı, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur. 634 sayılı Kanun'un 28 inci maddesinin birinci fıkrasına göre yönetim planı anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, davacının Mahkemece verilen kesin süreye rağmen, kat maliklerini davaya dahil etmemesi sebebiyle yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesi doğrudur."* Yargıtay 5. HD., 26.3.2024, E. 2024/106 K. 2024/3731, E.T.: 04.2025. (Lexpera).

⁷⁴³ Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 99.

⁷⁴⁴ Yargıtay 3. HD., 3.10.2024, E. 2023/4448 K. 2024/2771, E.T.: 5.04.2025. (Lexpera).; *"Apartman yönetimlerinin tüzel kişiliği bulunmadığından, kural olarak apartman yöneticisi ya da yönetim kurulunun dava ve taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Yönetici ya da apartman yönetimi, ancak Mülkiyeti Kanunu'nun tanıdığı yetkiler dahilinde dava açma hakkını kullanabilir. Kat malikleri kurulunca yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yöneticinin ya da yönetim kurulunun dava açabileceği belirgindir. Böyle bir durumda yönetici vekâletname*

devamlılığı esasını kabul etmiş olup Yöneticinin veya yönetimin değişmesi halinde ise yeni yönetimin veya yöneticinin davaya dâhil edilmelerine gerek kalmaksızın açılmış olan davayı takip etme yetkilerinin olduğu kanaatindedir.⁷⁴⁵

Yukarıda belirtildiği üzere, ortak gider ve avans payının ödenmemesi halinde, yönetici, icra takibi yapabilmekte ve dava açabilmek yetkisine sahiptir.⁷⁵⁰ Ancak belirtmek gerekir ki, bu uyuşmazlıklar için hukuki yollara başvurulması halinde, başvurunun tarafının yönetici veya kat maliki olması gerekmektedir zira yönetimin hizmet sözleşmesi ile konu ile ilgili olarak uzmanlaşmış özel şirketlere devri halinde bu şirketler kat malikleri kurulunca veyahut toplu yapı temsilciler kurulunca seçilmediğinden yönetici sıfatını kazanamayacak ortak gider ve avans alacağı uyuşmazlıklarında icra takibi yapamayacaktır.⁷⁵¹

3.3.8.1 Yöneticinin arabuluculuk görüşmelerinde yetkisi

Kat Mülkiyeti kanununda arabuluculuk başvurusunun veya görüşmelerinin yönetici tarafından yapılıp yapılamayacağı özel olarak düzenlenmemiştir bu sebeple yönetici ile

ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Temsil yetkisini az yukarıda açıklanan özel yasa maddesinden alan bir temsilcidir. Ancak günümüz hayatının getirdiği toplu site yapılaşmaları ya da çok katlı yapılarda kat malikleri sayısının oldukça fazla olması ve kat maliklerinin ortak kullanımına ayrılmış olan tesis ve alanların bir disiplin içinde bakılması, korunması ve onarılması; başka bir deyişle ortak kullanımdaki yerlerin yönetilmesi için yapılan harcamalar nedeniyle sadece tüm kat maliklerinin birlikte dava açabileceğinin veya tüm kat maliklerine karşı dava açılması gerektiğinin kabulü uyuşmazlıkları çözümsüzlüğe terk etme sonucunu doğuracağı hak arama özgürlüğü ve adalete erişim haklarını engelleyeceği gibi usul ekonomisi ilkesine de uygun olmayacaktır. Binanın ortak alanlarında kişilerin can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik veya ayıplı işlerin giderilmesi konusunda site ve apartman kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi uyarınca yetki verilebileceği gibi, aynı Kanun'un 35. maddesi gereğince anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan konularda gerekli tedbirleri onlar adına almakla görevli olması nedeniyle bu hususların yöneticinin görevi kapsamında kaldığının kabulü gerektiği, site ve apartmanın ortak alanlarındaki eksik ve ayıplı işlerin giderilmesinin yönetici tarafından talep edilmesinin hak, adalete ve hakkaniyet ile usul ekonomisi ilkelerine uygun bir çözüm olacağı, bu nedenle yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda olduğu gibi, binanın ortak yerleriyle sınırlı olarak kişilerin can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi için açılması gereken davalarda, kat maliklerini temsilen dava açma ehliyeti bulunduğu var sayılmalıdır. Hal böyle olunca mahkemece, kat maliklerinin, can ve mal güvenlikleri ile sağlıklarını tehlikeye atan eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi hususunda davacı site yönetimine yetki verilebileceği ve bu kapsamda davacı site yönetiminin dava açabileceği kabul edilerek, gerektiğinde bu hususa ilişkin bilirkişi raporu alınmak suretiyle dosyanın esas yönünden incelenme ve değerlendirme yapılarak bir karar verilmesi gerekirken, yanılığlı değerlendirme ile davanın reddine karar verilmiş olması, doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD. 12.12.2022, E. 2022/7540 K. 2022/9329, E. T. 6.04.2025. (Lexpera).

⁷⁴⁵ “...Yönetimin devamlılığı ilkesi gereği eski site yönetiminin imzaladığı sözleşmeden yeni yönetimin de sorumlu olduğu kabul edilmelidir...” Yargıtay 15. HD., 09.06.2021, E. 2021/4823, K. 2021/2625, E.T.: 11.03.2025. (Kazancı).

⁷⁵⁰ Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 327.

⁷⁵¹ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 38.; Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 91, 94.

yapılacak olan arabuluculuk görüşmelerinde temsil yetkisinin sınırlarının neler olduğunun belirlenmesi ve yöneticinin arabuluculuğa başvurmaya, arabuluculuk sonucunda anlaşmaya veya anlaşmamaya yetkili olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir. Yapılacak arabuluculuk başvurusu ve görüşmelerinde hizmet alımı şeklinde görevlendirilmiş yönetim şirketlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu anlamında yönetici olmadığı dikkate alınmalıdır zira yetkisiz kişilerle yapılacak arabuluculuk görüşmeleri hak kaybı yaşanmasına sebep olabilecektir.⁷⁵²

Öğretideki bir görüşe göre, yöneticinin, yönetim planı ile aksi kararlaştırılmadıkça kanundan doğan temsil yetkisi neticesinde kanunun kendisine doğrudan dava açma hakkı vermiş olduğu uyuşmazlıklarda arabuluculuk görüşmelerinde kat maliklerini temsil edebileceğinin ve kat maliklerinin menfaatleri doğrultusunda anlaşmaya varabileceğinin kabulü gerekir.⁷⁵³

Diğer bir görüşe göre ise yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesi uyarınca vekil gibi sorumlu olması sebebiyle Türk Borçlar Kanununun 504. maddesi dikkate alınarak arabuluculuğa başvuru veya sulh olma gibi önemli hukuki tasarruflarda kat malikleri kurulundan izin alınması gerekmektedir.⁷⁵⁴ Benzer şekilde, açıkça kat malikleri kurul kararı ile veya yönetim planı ile yetki alınmadan arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ile sonuçlandırılmaması gerektiğini aksi halde zararı tazmin etmesi gerekeceğini ifade eden yazarlar da bulunmaktadır.⁷⁵⁵ Belirtmek gerekir ki yöneticinin, açılan davalarda sulh olabilmesi ya da devlet yargılaması dışında tahkim yoluna başvurması için bu hususlarda özel olarak yetkilendirilmesi gerektiği de doktrinde kabul edilmektedir, bu durumda kanaatimizce arabuluculukta anlaşmaya varabilmesi için de özel olarak yetkilendirilmesi gerekir.⁷⁵⁶

Yöneticinin kat maliklerini temsil edebilmesi için özel yetki verilmesi gereken uyuşmazlıklar için de arabuluculuk görüşmelerine katılabilme, anlaşma veya anlaşmama hususunda yöneticiye özel yetki verilmesi gerektiği doktrinde ifade edilmektedir.⁷⁵⁷

⁷⁵² Bu tür şirketlerin, ortak gider alacağının tahsilinde dava açma ve icra takibi yapma yetkisinin bulunmadığına, aktif husumet ehliyetlerinin olmadığına dair bkz. Kısacık, Kaya, 2020, **a.g.k.**, s. 91, 94.

⁷⁵³ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 308.; Çakır, 2024, **a.g.k.**, s. 1422.; Küçükçapraz, 2025, **a.g.k.**, s. 200.

⁷⁵⁴ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 19.

⁷⁵⁵ Çakır, **a.g.k.**, s. 1423.

⁷⁵⁶ Küçükçapraz, 2025, **a.g.k.**, s. 199.

⁷⁵⁷ Daha fazla bilgi için bkz. Çakır, **a.g.k.**, s. 1423, 615.; Çakır' a göre, yöneticiye ayrıca yetki verilmesi gereken uyuşmazlıklarda bu yetkinin verilmesiyle, kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmasa dahi yöneticinin o uyuşmazlıklar için taraf ehliyetine sahip olması söz konusu olmaktadır. Yargıtay Kararları

Yönetici, temsil yetkisi kapsamında olmayan ve yetki verilse dahi temsilci olamayacağı uyuşmazlıklarda bu yönde yetki verilse dahi doğal olarak arabuluculuk görüşmelerinde taraf olamayacaktır.

Kanaatimizce, kanunda açıkça yazılan dava açma, taraf olma, icra takibi yapma gibi görevlerinde yönetici bu görevleri yerine getirmek için zorunlu olarak gerçekleştirilmesi gereken arabuluculuk başvurusunu yapabilmelidir. Ancak, uyuşmazlığın sonucuna ilişkin karar verebilmesi ve anlaşma belgesinin tarafı olabilmesi için kat maliklerinden özel olarak yetki alması gerektiği kanaatindeyiz zira yöneticinin görevleri arasında arabuluculuk sonucunda anlaşma veya anlaşmamaya dair karar verebilme yetkisi bulunmamakta olup yalnızca devlet yargılamasına başvurmasına veya icra takibi yapabilmesine olanak sağlanmıştır. Fakat arabuluculuk faaliyeti her iki kurumun da dışında olup tarafların menfaatleri doğrultusunda mutabakata vardıkları ve bazen bu mutabakata varırken birtakım haklarından vazgeçtikleri bir nevi sulh oldukları bir süreçtir.⁷⁵⁸ Yöneticinin, özel yetki verilmesi gereken uyuşmazlıklarda yetkinin verilmesiyle sözleşmelerin tarafı olabildiği dikkate alındığında kendisine arabuluculuğa başvuru, arabuluculuk görüşmelerine katılma ve sulh olma⁷⁶¹ ya da olmama noktasında özel olarak yetki verildiği takdirde arabuluculuğa başvurabilmeli ve arabuluculuğun sonucunu belirleyebilmelidir kanaatindeyiz.

Bununla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanununda yöneticinin vekil gibi sorumlu olduğunun düzenlendiği dikkate alındığında, TBK m. 504/ 3 uyarınca, yöneticinin de aynı vekil gibi⁷⁶² arabuluculuk görüşmelerine katılma, anlaşma veya anlaşmama hususunda karar verebilme, sulh olabilme yetkilerinin yönetim planı ile kat malikleri kurul kararı ile veya kanuni bir düzenleme ile açıkça verilmesinin uygulamada yarar sağlayacağı kanaatindeyiz.

dikkate alındığında ise; kat malikleri kurulunun ve yönetim kurulunun tüzel kişiliğe sahip olmaması nedeniyle yöneticinin dava ve taraf ehliyetinin bulunduğu kabul edilmemektedir.

⁷⁵⁸ Arabuluculuk anlaşma belgesinin sulh sözleşmesi niteliğinde olduğuna ilişkin açıklamalar için bkz. Arabuluculuk sözleşmesinin sulh sözleşmesi niteliğinde olduğuna dair görüş için bkz. Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 339; Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 392.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 165.

⁷⁶¹ Arabuluculuk sözleşmesinin sulh sözleşmesi niteliğinde olduğuna dair görüş için bkz. Taşpolat, Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 339; Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 392.; Ildır, 2003, **a.g.k.**, s. 165.

⁷⁶² Küçükçapraz, 2025, **a.g.k.**, s. 199.

3.3.9 Taraf değişikliği

Davalar, dava dilekçesinde taraf olarak gösterilmiş olan kişilerle yürütülmekte olup dava neticesinde bu kişiler hakkında hüküm verilmektedir. Ancak açılmış bir davada davanın taraflarında değişiklik yapılması zorunluluğu doğabilmektedir.⁷⁶³ Taraf değişikliği, açılmış ve görülmekte olan bir davanın taraflarından birinin davadan ayrılması ile üçüncü bir kişinin taraf olarak gelmesi veya tarafların yanına yenilerinin dâhil olması ile bu kişilerin davacı veya davalı olarak davaya devam etmesi anlamına gelmektedir.⁷⁶⁴ Tarafların yanına yeni kişilerin eklenmesi, taraflar arasında dava arkadaşlığının oluşması durumunu mevcut kılmaktadır.⁷⁶⁵

Taraf değişikliği, kanuni taraf değişikliği ve iradi taraf değişikliği olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilmektedir. Kanunda öngörülen sebeplerin gerçekleşmesiyle, örneğin taraflardan birinin ölümü veya dava konusunun devredilmesi gibi sebeplerle kanuni taraf değişikliği gerçekleştirilebilmekte; tarafların davanın başında hukuki veya fiili yanılığa dayalı sebeplerle yanlış veya eksik gösterilmesi halinde de iradi taraf değişikliği söz konusu olabilmektedir.⁷⁶⁶

İradi taraf değişikliği yapılabilmesinin hukuki yönden yararı, usul ekonomisi ilkesinin gerçekleştirilmesine hizmet etmesidir. Zira taraf sıfatında yanılığın olması halinde uygun şartların gerçekleşmiş olması ile uyumsuzluk, yeni bir davaya, ek masraf ve giderlere gerek olmaksızın açılmış ve görülmekte olan aynı dava içerisinde çözümlenebilmektedir.⁷⁶⁷

Aşağıdaki başlıklarda bu hususlar açıklanacak ve arabuluculuk faaliyeti yönünden taraf değişikliği değerlendirilecektir.

3.3.9.1 Kanuni taraf değişikliği

Kanuni taraf değişikliği kanunda öngörülmüş ve düzenlenmiş olan hallerin gerçekleşmesi ile yapılan taraf değişikliğini ifade etmekte olup maddi hukukta meydana gelen olayların

⁷⁶³ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 150.

⁷⁶⁴ T. Akkaya (2014). Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği (HMK m. 124). *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16, s. 898.; Atalı, 2024, **a.g.k.**, s. 154.

⁷⁶⁵ Akkaya, 2014, **a.g.k.**, s. 898.

⁷⁶⁶ H. Taş Korkmaz (2018). Davacı Tarafıta İradi Taraf Değişikliği Yapılması ve Bu Konuya Yargıtay'ın Bakış Açısının Değerlendirilmesi. *Fasikül Hukuk Dergisi*, 10 (100), s. 119.; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 151.

⁷⁶⁷ Akkaya, 2014, **a.g.k.**, s. 899.; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 152

davaya yansımalarının neticesi niteliğindedir.⁷⁶⁸ Kanuni taraf değişikliği hallerinde, karşı taraf veya davaya taraf değişikliği ile gelecek olan kişiler ile hâkimin izninin alınmasına gerek yoktur.⁷⁶⁹ Kanuni taraf değişikliğini gerektiren haller, taraflardan birinin ölümü veya dava konusunun devri gibi taraf işlemleridir. Taraflardan birinin ölümü halinde mirasçılarının bir ara karar ile davaya dâhil edilmesi; dava konusunun devrinde ise devralan kişinin yeni davalı veya davacı olarak davaya devam etmesi söz konusudur.⁷⁷⁰

Kanuni taraf değişikliği yapılmasını gerektiren bazı hallerde taraflardan herhangi birinin talebi olmaksızın hâkimin resen harekete geçmesiyle taraf değişikliği yapılabilmekte olup taraflardan birinin ölümü ile mirasçılar tarafından yürütülebilecek davalarda, mirasçılarının onun yerine devam edebilmesi için davanın ertelenmesi veya mirasın henüz kabul veya reddedilmediği süre zarfında gecikmesinde sakınca bulunan hallerde kayyım atanması bu duruma örnektir (HUAK m. 55).⁷⁷¹ Bununla birlikte, taraf işlemiyle de kanuni taraf değişikliği gerçekleştirilebilmektedir. Dava konusunun devredilmesi ise bu duruma örnektir (HUAK m. 125). Kanuni taraf değişikliğinde, yeni taraf eski tarafın kaldığı yerden devam etmekte ve eski tarafın yaptığı işlemler geçerliliğini korumaktadır.⁷⁷²

Kanuni taraf değişikliğinin gerçekleştiği hallerde bu değişikliğin hüküm ve sonuçları, yeni tarafın hangi taraf işlemleriyle bağlı olduğu ve özellikle dava şartı arabuluculuk yönünden dava şartlarının yeni taraf yönünden değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ve bunun arabuluculuk görüşmelerine etkisinin nasıl olacağı değerlendirilmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, malik tarafından bağımsız bölümün devredilmesi mümkündür. Davalının bağımsız bölümü devretmesi halinde yeni malikin davaya dâhil edilmesi gerektiği doktrinde ifade edilmiştir.⁷⁷³ Yargıtay, HUMK döneminde ve HMK döneminde verdiği kararlarında da yeni bağımsız bölüm malikinin davaya dâhil edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, anataşınmazın bakımı, koruması ve onarımına dair olan uyuşmazlıkta davalının bağımsız bölümü satıp devrettiğini 6100 Sayılı HMK'nın 125. maddesi (HUMK'nun 186. maddesi) hükmü gözetilerek yeni malikin davaya dahil edilmesi gerektiğinin düşünülmemiş olmasını bozma nedeni olarak

⁷⁶⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 150.; Taş Korkmaz, 2018, **a.g.k.**, s. 118.

⁷⁶⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 151.; Atalı, 2024, **a.g.k.**, s. 154.

⁷⁷⁰ Taş Korkmaz, 2018, **a.g.k.**, s. 119.

⁷⁷¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 150

⁷⁷² Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 151.

⁷⁷³ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 176.

görmüştür.⁷⁷⁴ Başka bir kararında, yine aynı uyuşmazlık türü için yargılama sürecinde bağımsız bölümün devredilmesi ile yargılama sonucunda verilecek kararın yeni malikin hukukunu etkileyeceği sebebiyle davaya dâhil edilmesi gerektiğini belirtmiştir.⁷⁷⁵ Bununla birlikte, Yargıtay, her davanın açıldığı tarihteki mevcut duruma göre değerlendirilmesi gerektiğini belirterek kat malikleri genel kurul kararlarının iptali davasında, dava sırasında bağımsız bölümün devredilmesi sonrasında davacı olan eski kat malikinin artık kat maliki olmaması sebebiyle davanın aktif husumet yokluğu sebebiyle reddedilmesini uygun görmeyerek kararı bozmuştur.⁷⁷⁶ Yargıtay, eski hale getirilme istemli uyuşmazlıkta, kat malikleri kurul kararı alındığı ve kat malikleri kurul kararının bulunması sebebiyle davanın olumlu oy veren kat maliklerine yöneltilmesi gerektiğini belirterek dava sırasında davacı ve davalıların değişmesi durumunda yeni maliklerin davaya devam etmesi gerektiğini belirtmiştir.⁷⁷⁷ Bunların yanında belirtmek

⁷⁷⁴ “Yargılama sırasında davalılardan K9’ın 5 nolu bağımsız bölümünü 21.03.2011 tarihinde K6’e satıp devrettiği anlaşılmakla, 6100 Sayılı HMK’nun 125. maddesi (HUMK’nun 186. maddesi) hükmü gözetilerek K6’in davaya dahil edilmesi gerektiğinin düşünülmemiş olması...bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 18. HD., 18.09.2012, E. 2012/7853 K. 2012/9662 T.: E.T. 01.09.2025. (Lexpera).

⁷⁷⁵ “Dosyanın incelenmesinden, yargılamanın devamı sırasında davalılardan Y. İ.’in taşınmazdaki 2 nolu bağımsız bölümünü 22.05.2009 tarihinde dava dışı İ. K.’a satıp devrettiği anlaşılmaktadır. Yargılama sonunda verilen karar onun da hukukunu etkileyeceğinden yeni malik İ. K.’un davaya dahil edilerek taraf teşkili sağlandıktan sonra esas hakkında hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi, 3- Kabule göre dosya içinde bulunan mirasçılık belgelerine göre davalılardan B. L. ve B. V.’in ölü oldukları, mirasçılarının katılımlarının sağlandığı da gözetilerek mirasçılar hakkında hüküm kurulması gerektiği düşünülmeden yukarıda adı geçen ölü kişiler hakkında hüküm kurularak teras izolasyon bedelinden sorumlu tutulmalarına karar verilmesi, Doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD., 03.02.2011, E. 2011/14 K. 2011/1091, E.T. 01.09.2025. (Lexpera).

⁷⁷⁶ “Dosyadaki bigi ve belgelerin incelenmesinden; dava açıldığı sırada davacıların ... ada ... parsel sayılı taşınmazda da 4 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin malikleri oldukları, 18.11.2012 ve 28.01.2013 tarihlerinde yapılan kat malikleri kurulu toplantılarında alınan kararların usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek iptali için dava açıldığı, 14.11.2013 tarihinde mahkemece verilen red kararının Dairemiz tarafından 08.07.2014 tarihinde belirtilen toplantıların Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine aykırı olduğu belirtilerek red kararı verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulduğu, mahkemece bozma ilamına uyulduğu bu kez mahkemece davacıların taşınmazı sattıklarından bahisle aktif husumet ehliyeti bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği anlaşılmaktadır. Her dava, açıldığı tarihteki şartlara göre değerlendirilir. Davacılarına dava tarihinde dava konusu taşınmazda bağımsız bölüm maliki oldukları halde sonradan bağımsız bölümlerini satmaları eldeki davada davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle reddini gerektirmez. Dairemizin 08.07.2014 tarihli bozma kararı da dikkate alınarak taraf delilleri toplanıp birlikte değerlendirilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir. ...” Yargıtay 18. HD., 10.6.2015, E. 2015/5921 K. 2015/10028, E.T. 01.09.2025. (Lexpera).

⁷⁷⁷ “Dosyada toplanan bilgi ve belgeler, özellikle tapu kayıtları, onaylı mimari proje ile kat malikleri kurulu kararı ve bilirkişi kurulu raporu incelendiğinde; anataşınmazda kat mülkiyetinin kurulmuş olduğu, dava konusu yerin ortak bahçe olarak özgülendiği, davalıların yönetici ve kat maliki oldukları, kat malikleri kurulunun 4.4.2004 günlü olağanüstü toplantısında alınan kararın (c) bendinde “zorunlu bulunan otopark sorununun kendi parsel bünyesi içinde yerine getirilmesi” nin kararlaştırıldığı, davalı yöneticilerce bu karar uyarınca ortak bahçenin belli bir bölümünün betonlanması suretiyle otoparka dönüştürüldüğü anlaşılmaktadır. Dava tarihine göre, davacıların anataşınmazın yönetim kurulunu oluşturdukları ve aynı zamanda kat maliki oldukları konusunda çekişme yoktur. Kat Mülkiyeti Yasasının 35. maddesi hükmünün (a) bendine göre kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi yönetimin yasal görevi olup;

gerekir ki tazminat istemli davalarda, eski malikin pasif husumet ehliyeti devam etmekte olup davanın konusu itibariyle taraf değişikliğinin mevcut olması söz konusu değildir.⁷⁷⁸

Kanaatimizce, genel kurul kararının iptali davasında, davacının bağımsız bölümü devretmiş olmasına rağmen aktif husumet yokluğu sebebiyle davanın reddine karar verilmesinin doğru görülmemesi ancak bağımsız bölümün onarımına ilişkin uyuşmazlıklarda hukuku etkilenecek olan yeni maliklerin davaya dâhil edilmesi gerektiğine karar verilmesi Yargıtay kararlarında uyuşmazlıkların türüne ve kişilerin hukuki durumunun etkilenip etkilenmemesi haline göre bağımsız bölümün devrinin taraf değişikliğine sebep olup olmadığını değerlendirildiğini göstermektedir.

Görüldüğü üzere dava şartı arabuluculuk düzenlemesinden önce dava aşamasında, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, bağımsız bölümün devredilmesi halinde kanuni taraf değişikliği mümkündür.

Uyuşmazlığın çözümü aşamasında bağımsız bölümün devredilmesi olağandır ve Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen haklar ve yükümlölükler ile bu hak ve yükümlölükler temelinde gerçekleşebilecek uyuşmazlıklar kişilerin kat maliki, kiracı, o bağımsız bölümden devamlı suretle faydalananlardan olmasına bağlanmıştır. Bu durumda, haklara ve yükümlölüklere sahip olan yeni bir kişi bulunacaktır.

Dava açıldıktan sonra gerçekleşecek olan bağımsız bölümün devri halinde davacının yeni davalıya karşı davaya devam edip etmeme noktasında karar verebilme yetkisi bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dikkate alındığında özellikle kat malikleri genel kurulu kararlarının iptali uyuşmazlıklarının olumlu oy veren tüm kat maliklerine yöneltilmesi gerektiği dikkate alındığında, kişilerin hak arama özgürlüğünün sınırlandırılmaması, usul ekonomisi ilkesinin korunması amacıyla yeniden arabuluculuk sürecinin başlatılması kanaatimizce beklenmemelidir.

somut olayda davalı yöneticiler kat malikleri kurulunca alınan 4.4.2004 günlü karar gereği bahçeye otopark yaptıkları anlaşılmakla anılan yasa maddesi kapsamında değerlendirilmesi gereken bu eylemlerinden dolayı yönetici sıfatıyla sorumlu tutulamazlar. Böyle bir davanın ortak yerde değişiklik yapılmasına dayanak oluşturan kat malikleri kurulu kararına olumlu oylarıyla katılan kat maliklerine yöneltilmesi gerekir. Davalıların aynı zamanda kat maliki oldukları ve anılan Genel Kurul Kararına olumlu oy verdikleri anlaşıldığından bunların dışında kalan ve karara olumlu oylarıyla katılan kat maliklerinin de yöntemince davaya katılmalarının sağlanıp taraf teşkilinden sonra işin esası hakkında hüküm kurulması gerekir. Ayrıca, yargılama sırasında davacılar K3, K1 ile davalılardan K2'nin bağımsız bölümlerini satıp üçüncü kişilere devrettikleri ileri sürüldüğüne göre bu durumu gösteren tapu kayıtları da öncelikle getirilerek anılan kişiler yönünden HUMK'nun 186. maddesi hükmüne göre işlem yapılması gerektiğinin düşünülmemesi doğru değildir. Yargıtay 18. HD., 03.04.2008, E. 2008/32 K. 2008/3907, E.T.: 1.09.2025.

⁷⁷⁸ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 176.

3.3.9.2 İradi taraf değişikliği

İradi taraf değişikliği, davanın taraflarından birinin hukuki veya fiili bir yanılğı neticesinde yanlış veya eksik gösterilmesi durumunda bu yanılğının düzeltilebilmesi için kural olarak karşı tarafın rızası ile gerçekleşen taraf değişikliğidir.⁸⁰⁵ Karşı tarafın rızası her zaman gerekmemekte olup bazı hallerde yalnızca hâkimin izni ile iradi taraf değişikliği gerçekleşebilmektedir.

Kişiler, dava dilekçesinde davacı veya davalı olarak gösterilmekle bir davanın tarafı olabilmektedirler ancak esasa ilişkin yargılamanın yapılabilmesi için davanın gerçek taraflar arasında görülmesi gerekmektedir. İradi taraf değişikliği ile taraf sıfatında meydana gelmiş olan bir yanılğı sebebiyle⁸⁰⁶ davanın taraflarının yanlış veya eksik gösterilmesi durumunda bu hatanın telafi edilmesi sağlanmaktadır ve böylelikle yeni bir dava açmaya gerek kalmaksızın davanın gerçek taraflar arasında görülmesi sağlanmaktadır.⁸⁰⁷

İradi taraf değişikliği, yukarıda da belirtildiği üzere, kişinin davanın tarafı olmaktan çıkması ve yerine yeni bir kişinin taraf olarak gelmesi ile olabileceği gibi davanın taraflarından birinin yanına başka kişilerin eklenmesiyle de gerçekleşebilir bu durumda ise taraflar arasında dava arkadaşlığı oluşması durumu meydana gelecektir.⁸⁰⁸

İradi taraf değişikliğinde karşı tarafın açık rızasının olması durumunda tarafın yanlış gösterilmesinin sebebi, davacının hataya düşmesi, yanılması aranmamaktadır.⁸⁰⁹ Karşı tarafın rıza vermediği durumlarda hâkim, taraf değişikliği talebini değerlendirirken, talebin, dürüstlük kuralına aykırı olmama veya maddi bir hatadan kaynaklanma durumunu değerlendirerek ilgili durumların aksi mevcut değilse taraf değişikliğine izin verebilmektedir.⁸¹⁰

Davacı veya davalı tarafta meydana gelecek taraf değişikliğinde karşı tarafın rızasının aranması hususunda bazı farklılıklar bulunmaktadır. Davacı tarafta meydana gelecek taraf değişikliklerinde yalnızca karşı tarafın rızası yeterli olmayıp davacı taraf olarak gelecek

⁸⁰⁵ Akkaya, 2014, **a.g.k.**, s. 900.

⁸⁰⁶ Akkaya, 2014, **a.g.k.**, s. 928.

⁸⁰⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 151.

⁸⁰⁸ Akkaya, 2014, **a.g.k.**, s. 898.; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 152.

⁸⁰⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 152.

⁸¹⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 153.

kişinin de rızası aranmaktadır.⁸¹¹ Davalı tarafta değişiklik yapılabilmesi için ise yalnızca eski davalının rızası yeterli olup bu durumda da yeni davalının rızası aranmayacaktır.⁸¹²

İradi taraf değişikliğinin Hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olup üç ayrı görüş bulunmaktadır. Bunlar, dava değişikliği, ilk davanın geri alındığı ve yeni bir dava açıldığı, kendine özgü bir usul hukuku kurumu olduğu görüşleridir.⁸¹³ Doktrinde, Davacı tarafta gerçekleştirilen iradi taraf değişikliğinde, eski davacı yönünden davanın geri alınmasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği ve yeni davacı yönünden ise konumuz bakımından önemli olan dava şartlarının tekrar incelenmesi gerektiği belirtilmiştir.⁸¹⁴ Benzer şekilde, eski davalı yönünden davanın geri alınmasına ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerektiği ve yeni davalı yönünden ise dava şartlarının yeniden incelenmesi gerektiği ifade edilmiştir.⁸¹⁵

Bu durumda, dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin yeni taraf yönünden gerçekleşmesi gerekmektedir. Ancak burada önemli olan bir diğer husus dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin tamamlanabilir bir dava şartı niteliğinde olup olmadığıdır. Dava şartı arabuluculuk görüşmeleri yapıldıktan sonra dava aşamasında tarafın yanlış belirlenmiş olduğunun anlaşılması hali, dava şartı eksikliği sebebiyle davanın usulden reddedilmesi şeklinde sonuçlanacaktır. Zira yukarıda da belirtildiği üzere, tarafta iradi olarak değişiklik yapılması halinde dava şartları davalı veya davacı tarafta taraf değişikliği yapılmış olması önemli olmaksızın bu kişiler üzerinden yeniden değerlendirilmektedir ve dava şartı arabuluculuk düzenlemeleri dikkate alındığında dava şartı arabuluculuk tamamlanabilir bir dava şartı niteliğinde değildir.⁸¹⁶

Dava şartı arabuluculuğu düzenleyen Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/A/2 uyarınca, arabulucuya başvurulmaksızın dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir. Son tutanağın mahkemeye sunulmaması halinde ise mahkemece bir haftalık kesin süre verilir ve gereğinin yerine getirilmemesi halinde davanın usulden reddedileceği ihtar edilir (HUAK m. 18/A/2). Görüldüğü üzere, dava şartı arabuluculuk başvurusunun

⁸¹¹ Daha fazla bilgi için bkz. Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 153.

⁸¹² Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 153.

⁸¹³ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 154.

⁸¹⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 155.

⁸¹⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 2019, **a.g.k.**, s. 156.

⁸¹⁶ Tanriver, 2020, **a.g.k.**, s. 112; Yargıtay 6. HD., 1.7.2024, E. 2022/5267 K. 2024/2376, E.T.:1.09.2025. (Lexpera); Yargıtay HGK., 15.9.2020, E. 2017/2695 K. 2020/587, E.T.:1.09.2025. (Lexpera).

hiç yapılmaması halinde davacıya süre verilmesi düzenlenmemiş olup yalnızca son tutanağın aslının veya onaylı bir örneğinin sunulması için süre verileceği düzenlenmiştir

Henüz kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda bu şekilde bir uyuşmazlığın çözümü yargı kararları ile belirlenmemiş olmakla birlikte, iş uyuşmazlığı için HMK m.124 uyarınca, tarafta iradi değişikliğin gerçekleşebileceği şartların olması halinde, taraf değişikliği gerçekleştirilmeden önce doğru taraf ile yapılmış arabuluculuk görüşmesi sonucunda anlaşmama tutanağının dosyaya sunulması ve talep edilmesi ile iradi taraf değişikliğinin yapılabileceğine dair Yargıtay kararı bulunmaktadır.⁸¹⁷

Bu durumda, iradi taraf değişikliği doğru taraf ile yeniden arabuluculuk görüşmeleri yapılarak talep edildiğinde taraf değişikliğine karar verilebilmesi uyuşmazlıkların

⁸¹⁷ “Davalı tarafta gerçekleştirilen iradi taraf değişimi ile eski davalı, davanın tarafı olmaktan çıkarılmış ve yeni davalı onun yerinde geçirilmek suretiyle davanın tarafı olmuştur. Bu değişiklik ile yargılama ilişkisi sona ermez; aksine yeni davalıya karşı devam eder. Bu nedenle, davacının yeni davalıya karşı ileri sürdüğü talep, maddi hukuk bakımından yargılama esnasında yeni açılmış bir dava olarak görülebilir. Dolayısıyla davacı değişimindeki gibi, davalı tarafta iradi taraf değişiminde de yeni davalıya karşı dava açılmasının maddi ve usul hukukuna ilişkin sonuçları, eski davalıya dava açıldığı tarihte değil, yeni davalının davaya taraf olarak katıldığı andan itibaren ortaya çıkar (...), s. 290). Davalı tarafta iradi taraf değişimindeki bu durum, davacı tarafta iradi davacı değişimindeki duruma benzer olup iki durum arasında önemli farklılıklar bulunmamaktadır. Yeni davalıya karşı dava bu talebin yöneltilmesiyle açılmış sayılır ve dava açılmasının usul hukukuna ilişkin sonuçları doğar. O hâlde, yeni davalının davaya katıldığı tarihe göre, yeni davalı bakımından dava şartları kontrol edilmelidir. Bu bağlamda yeni davalı taraf, dava ehliyetine sahip olmalı; aynı şekilde usulüne uygun temsil edilmelidir. Bu şartlar mevcutsa, yeni davalı eski davalının yerine davaya devam edebilir. Aksi takdirde, taraf değişimi gerçekleşmez. Bu noktada temsilcide yanılma ile tarafta yanılma hâlleri arasındaki farklılığın da ortaya konulması gerekir. Temsilcide yanılma durumunda, davanın yöneltildiği taraf aynı olup değişmemektedir. Aksine dava şartına yönelik bir eksiklik bulunmakta olup bu eksiklik giderilmeden yargılamanın sürdürülmesi mümkün değildir. Bu sebeple temsilcide yanılmanın mahkemece resen dikkate alınması gerekir. İradi taraf değişikliğinde ise dava veya taraf ehliyetine dair bir eksiklik söz konusu değildir. Tarafın, gerçekten davada taraf olup olamayacağı bir diğer ifade ile maddi anlamda uyuşmazlıkla bağlantılı olup olmadığı hususu, dava şartına ilişkin bir mesele değildir. Bu noktada mahkemenin, tarafın talebi olmaksızın, sıfat eksikliğini tespit edip resen tarafa, davayı doğru hasma yöneltmesi için süre vermesi, esasen mahkemenin görevi kapsamında olmadığı hâlde tarafa yol göstermesidir. Doğru hasma yönlendirme, bir yandan da aslında yönlendirilmesi istenen kişi ile davacı arasındaki hukuki ilişkinin de kabul edildiği anlamına gelir ki bu husus da yine hâkimin tarafsızlığı ve bağımsızlığı açısından tereddüt uyandırır bu sebeple hâkimin iradi taraf değişikliğini talep olmaksızın resen yapması beklenemez (...), s.921). İradi taraf değişikliği ile temsilcide yanılma arasındaki farklılık, her iki durumda arabuluculuk dava şartının sağlanıp sağlanmadığı konusunda da farklı sonuçlara ulaşılmasına neden olur. Temsilcide yanılma hâlinde şekli anlamda bir taraf değişikliği söz konusu olsa da maddi anlamda bir taraf değişikliğinden söz edilemeyeceğinden arabuluculuk dava şartının sonradan tamamlanması mümkün değildir. İradi taraf değişikliğinde ise hem şekli hem de maddi anlamda taraf değişikliği söz konusu olup yeni davacı veya yeni davalı bakımından yeni bir dava açıldığı kabul edilmelidir. Bu nedenle taraf değişikliğinden önce arabuluculuk dava şartının yerine getirilmiş olması hâlinde, arabuluculuk dava şartının yokluğu sebebiyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmayacaktır. Bu açıklamalara göre 6100 sayılı Kanun’un 124’üncü maddesine göre iradi taraf değişikliği talebinden önce, yeni tarafa karşı arabuluculuk başvurusunda bulunularak arabuluculuk faaliyetinin tamamlanmış olması hâlinde, arabuluculuk dava şartının gerçekleştiği kabul edilmelidir.” Yargıtay 9. HD., 15.10.2024, E. 2024/8908 K. 2024/13583, E.T.: 1.09.2025. (Lexpera).

sürüncemede kalmadan ve usul ekonomisi ilkesi gözetilerek çözümlenmesini sağlayacaktır.

Ayrıca Yargıtay, - 6. HD., E. 2022/2573 K. 2023/3234 T. 11.10.2023 sayılı kararında, dava şartı arabuluculuk görüşmelerinden iki ay sonra açılan davada davalının vefat etmiş olmasında, davalının vefat ettiği tarih ile dava tarihi arasında kısa bir sürenin geçmiş olduğu, arabuluculuk görüşmeleri aşamasında davalının hayatta olduğu göz önünde bulundurulduğunda, HMK 124/4 maddesi gereğince dava dilekçesinde tarafın yanlış veya eksik gösterilmesinin kabul edilebilir bir yanlışlığa dayanması halinde hâkimin karşı tarafın rızasını aramaksızın taraf değişikliği talebini kabul edebileceğini belirterek pasif husumet yokluğu ile davanın reddedilmesi kararı veren ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur.⁸¹⁸ Arabuluculuk görüşmeleri sonrasında dava açılana dek taraflardan birinin ölmesi durumunda, yeni bir arabuluculuk görüşmesi yapılmasına gerek olmadığı mirasçılarının doğrudan dava açabileceği sonucuna varılacaktır.⁸¹⁹

Tarafta iradi değişikliğin gerektiği durumlarda Kat Mülkiyeti Kanunu kaynaklı uyuşmazlıklarda uyuşmazlığın gerçek taraflarının ilk aşamada belirlenmesinin zor olabileceği, yargı kararlarında uyuşmazlığın konusu ve kişiler ile bağlantısı dikkate alınarak taraf sıfatına sahip kişilerin belirlendiği, kat maliki, kiracı, intifa hakkı sahibi, bağımsız bölümden sürekli olarak yararlananların taraf olduğu uyuşmazlıklarda uyuşmazlığın davaya konu olmasından sonra, bu kişilerin değişebileceği dikkate alınarak, taraf değişikliğine ilişkin düzenlemelerin yapılması uygulamada yarar sağlayacaktır kanaatindeyiz.

İradi taraf değişikliğinin gerçekleştiği kabul edilen bir diğer hal de tarafların yanına yenilerinin eklenmesi halidir. Bu halde mecburi veya ihtiyari dava arkadaşlığının oluşması söz konusu olabilecektir.

İş uyuşmazlıkları bağlamında alt-üst işveren durumlarının mevcut olması halinde hem alt işverenle hem üst işverenle dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin yapılması gerekmektedir. Zira 7036 Sayılı İş Mahkemeleri Kanununun 3. maddesinin 15. fıkrası uyarınca arabuluculuk görüşmelerinde asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığı hâlinde işe iade talebiyle arabulucuya başvurulduğunda, anlaşmanın gerçekleşebilmesi için

⁸¹⁸ Yargıtay 6. HD., 11.10.2023, E. 2022/2573 K. 2023/3234. (Lexpera).

⁸¹⁹ İş hukuku uyuşmazlıkları için, anlaşmama sonucuna varıldığında mirasçılarının doğrudan dava açabileceğine ilişkin daha fazla bilgi için bkz. F. B. Mutlay (2018). İşe İade Davalarında Arabuluculuk. *Çalışma ve Toplum*. 4 (59), s. 2144.

işverenlerin arabuluculuk görüşmelerine birlikte katılmaları ve iradelerinin birbirine uygun olması aranır (İş M.K. m. 3/ 15).

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklı uyuşmazlıklarda arabuluculuk faaliyeti için ise İş Mahkemeleri Kanunundaki gibi bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanaatimizce, uyuşmazlık türlerine bağlı olarak genel hukuki düzenlemeler dikkate alınarak taraflar arasındaki dava arkadaşlığı ilişkisi incelenmelidir. Örneğin, Kat malikleri genel kurul kararlarını iptali halinde, husumetin olumlu oy veren tüm kat maliklerine veya yöneticiye⁸²⁰ yöneltilmesi gerekmektedir; Yargıtay, yönetim planı maddelerinin iptali davasında tüm kat maliklerinin davaya dâhil edilmesi gerekmekte olduğunu zira uyuşmazlık hakkında verilecek kararın tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğini davanın usulden reddedilmesinin doğru olduğunu belirtmiştir.⁸²¹ Kat maliklerinin rahatsız edilmemesi, ortak yerde yapılacak onarım ve tadilat, ortak yere el atmanın önlenmesi, bağımsız bölüme giriş izni verilmemesi, yasak işlerin yapılması uyuşmazlıklarında da dava arkadaşlığı durumunu belirleyebilmek için uyuşmazlığın kimleri etkilediği dikkate alınmalıdır kanaatindeyiz.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki olması durumunda maliklerin her birinin arabuluculuk görüşmelerinde bulunmasının gerekip gerekmediği hususu kat mülkiyeti kanununun niteliğine uygun olarak genel hukuki düzenlemelerle belirlenmelidir.

Malikler arasında elbirliği mülkiyet söz konusu ise maliklerin oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Zira kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekmektedir (TMK m. 702/2). Bu durumda, elbirliği ile mülkiyet halinde malikler

⁸²⁰ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 5711 Sayılı Yasayla değişik 38. maddesine göre; kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Mahkemece davanın yönetici aleyhine açılmış olduğu hususu dikkate alınarak, işin esasına girilip toplanacak deliller doğrultusunda karar verilmesi gerekirken, yerinde bulunmayan gerekçeyle davanın reddi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 18. HD., E. 2011/12425 K. 2012/2129 T. 05.03.2012; E.T.:01.09.2025. (Lexpera).

⁸²¹ “Davacı tarafça anataşınmaza ait yönetim planı maddelerinin iptalinin talep edilmiş olduğu anlaşılmakla, bu tür davalarda kurulacak hüküm tüm kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiğinden pasif husumetin tüm kat maliklerine yöneltilmesi zorunludur. 634 sayılı Kanun'un 28 inci maddesinin birinci fıkrasına göre yönetim planı anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, davacının Mahkemece verilen kesin süreye rağmen, kat maliklerini davaya dahil etmemesi sebebiyle yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesi doğrudur.” Yargıtay 5. HD., E. 2024/106 K. 2024/3731 T. 26.3.2024; E.T.:01.09.2025. (Lexpera).

arasında mecburi dava arkadaşlığı olduğu⁸²² ve maliklerin hepsinin arabuluculuk görüşmelerine katılmaları gerektiği ile anlaşma veya anlaşmama noktasında oybirliği ile karar vermeleri gerektiği sonucuna varılabilecektir.⁸²³

Müşterek mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde kural olarak taraflar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı mevcuttur.⁸²⁴ Paylı mülkiyette paydaşlardan her birinin olağan yönetim işlerini yapmaya ve tek başına dava açmaya yetkisi vardır.⁸²⁵ Elde edilecek koruma ve menfaatlerin bölünebilir olması hali de önem arz etmektedir.⁸²⁶ Bağımsız bölümün paylı mülkiyete tabi olması halinde doktrinde, uyuşmazlığın konusuna göre tarafın belirlenmesi gerektiği, borç ve yükümlülüklerine hangi paydaş riayet etmiyor ise o paydaşın davalı olarak gösterilmesi gerektiği ifade edilmiştir.⁸²⁷ Bununla birlikte, yargılama sonucunda bağımsız bölümün kullanım şeklinin değiştirilmesine, esaslı bir tadilat veya yıkım işlemi gerçekleştirilecekse husumetin tüm paydaşlara yöneltilmesi gerektiği ve paydaşlar arasında mecburi dava arkadaşlığı olduğu aksi halde kararın infazında sorunlar yaşanabileceği belirtilmiştir.⁸²⁸

Kanaatimizce, kat mülkiyeti kanununda düzenlenen haklar ve borçlardan sorumluluk bağımsız bölümün kat maliki olma durumuna bağlanmış olması ve kat malikleri kurulunda oy verme usulünde dahi bir bağımsız bölümün tek bir oy hakkı bulunması oy hakkının diğer maliklerin vekâlet vermesi ile içlerinden biri tarafından kullanılabileceği dikkate alındığında tasarrufta bulunulan hak ve borçların bölünemez nitelikte olduğunun⁸²⁹ kabulü gerekir. Zira arabuluculuk görüşmelerinin temelinde sulh olma hususu olduğundan bağımsız bölümü, bağımsız bölümün kullanımını ve bağımsız bölüm üzerindeki hakları ve borçları etkileyecek bir paydaş tarafından verilecek karar diğer paydaşların haklarını ve borçlarını da etkileyecek nitelikte olabilecektir.

⁸²² Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 544.; Pekcanitez, 2019, **a.g.k.**, s. 164.

⁸²³ Ş. Demir (2013). *Arabuluculuk Arkadaşlığı*. Ankara Barosu Dergisi (2), s.299.

⁸²⁴ Demir, 2013, **a.g.k.**, s. 296.; Arslan vd., 2019, **a.g.k.**, s. 540.

⁸²⁵ Geçmez, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 695.

⁸²⁶ A. S. Kurşun (2021). Elatmanın Önlenmesi Davası. (1. Baskı). *Seçkin Yayıncılık*, s. 206.

⁸²⁷ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 176-177.

⁸²⁸ Sönmez, 2024, **a.g.k.**, s. 177.

⁸²⁹ Demir, 2013, **a.g.k.**, s. 299.

3.3.9.3 Arabuluculuk faaliyetinde taraf değişikliği

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk kanununda ve kanunun yönetmeliğinde arabuluculuk görüşmelerinde taraf değişikliği yapılabileceğine dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununda da dava şartı arabuluculuk görüşmelerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde bu konu, ölen tarafın mirasçıları ile arabuluculuk görüşmeleri yapılıp yapılamayacağı hususunda usul hukuku ile kıyas yapılarak değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki başlıklarda belirtildiği üzere, gerçek veya tüzel kişilerin hak ve borçlara sahip olması hak ehliyetine sahip olmalarıyla ilişkilendirilmektedir. Ölüm ile hak ehliyetinin kaybı durumunda mirasçılar mirası kabul veya reddetmemişse, bu hususta kanunla belirlenen süreler geçinceye kadar dava ertelenmekte, bununla beraber hâkim, gecikmesinde sakınca bulunan hâllerde, talep üzerine davayı takip için kayyım atanmasına karar verebilmektedir (HMK m. 55). Hukukumuzda mirasçıların devam edebileceği davalarda taraf değişikliği mümkün olabilmektedir. Arabuluculuk görüşmeleri devam ederken taraflardan birinin ölümü halinde, mirasçıların arabuluculuk görüşmelerine devam edip edemeyeceği noktasında farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, kişinin ölümü ile hak ehliyeti sona ereceğinden arabuluculuk sürecinin sonlandırılması, kişinin mirasçıları belirlenebiliyor ise kabul etmeleri halinde yeni arabuluculuk süreç başlatılarak onlarla devam edilmesi mümkün olup HMK m. 55' in kıyas yolu ile arabuluculuk sürecine uygulanması mümkün değildir. Zira arabuluculuk sürecinin kişinin ölmesi ile sonlandırılması gerekmektedir.⁸³⁰ Diğer görüşe göre ise arabuluculuk sürecinde mirasçılar, külli halefiyet gereği ölen kişinin yerini alabilmektedir.⁸³¹ İş hukukunda arabuluculuk sürecinin anlaşmama ile sonlanması ve kişinin dava açmadan önce ölmesi halinde mirasçıların yeniden arabuluculuk görüşmeleri yapmaksızın dava açabileceği doktrinde belirtilmiştir.⁸³² Bununla birlikte, mirasçıların arabuluculuk görüşmesi yapması gerektiği aksi halde davanın usulden reddedileceğine dair verilmiş yargı kararı da bulunmaktadır.⁸³³

⁸³⁰ Akyol Aslan, Erbahçeci, 2023, **a.g.k.** s. 14.

⁸³¹ B. Ü. Kararmaz (2021). İş Sözleşmesinin Ölüm, Ölüm Karinesi veya Gaiplik Nedeniyle Sona Ermesi. *On İki Levha Yayıncılık (1. Baskı)*, s. 118-119.

⁸³² Daha fazla bilgi için bkz. Kararmaz, 2021, **a.g.k.**, s. 119.; F. B. Mutlay (2018). İşe İade Davalarında Arabuluculuk. *Çalışma ve Toplum*. 4 (59), s. 2144.

⁸³³ “Dosyanın incelenmesinde; davacı vekili tarafından aleyhine dava açılan davalı K3 ile ilgili olarak dava açılmadan önce arabulucuya başvurulduğu, ancak K9 mirasçıları olan davalılar K4, K5, K6, K7 ile ilgili olarak ise dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna gidilmeden dava açıldığı anlaşılmaktadır. Dava

Dava şartı arabuluculuk faaliyeti, taraflara ulaşılamaması veya taraflardan birinin katılamaması halinde görüşme yapılmaması durumunda sona ermektedir (HUAK m. 18/A/10). Ayrıca, dava şartı arabuluculuk için anlaşma veya kısmen anlaşma halleri dışında arabuluculuk faaliyetinin diğer sona erme nedenleri sonlanması halinde anlaşmama tutanağı düzenleneceği de düzenlenmiştir (HUAKEY m. 25/6). Bu durumda, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk görüşmeleri sürecinde taraflardan birinin ölümü sonrasında kanaatimizce arabuluculuk faaliyeti sona erdirilmeli veya mirasçılara ulaşabiliyorsa mirasçılara ulaşılarak süreç devam etmelidir.

Arbuluculuk görüşmeleri sırasında taraf değişikliğinin gerçekleştirilmesinin gerekmesi halinde tarafın talebi üzerine ilgili kişilerin arabuluculuk sürecine dâhil edilmesinin mümkün olması gerekmektedir⁸³⁴ zira yeniden arabuluculuk bürosuna başvuru yapılması gerektiğini söylemek arabuluculuk müessesinin esnekliği dikkate alındığında doğru olmayacaktır.

3.3.10 Cebri İcra Prosedürü İçerisindeki Davaların Değerlendirilmesi

Ortak gider ve avans alacağı için öncelikle icra takibi yapılması yoluna başvurulduğunda İcra İflas Kanununun ilgili hükümleri uygulanacaktır. İcra takibi yapılırken arabuluculuk başvurusunun yapılması gerekli değildir zira dava şartı arabuluculuk, ilamsız icra takibi yapılmasını engelleyici nitelikte olmayıp alacaklı dilediği takdirde zorunlu arabuluculuğa tabii uyuşmazlıklar için arabuluculuk başvurusu yapmaksızın icra takibi yapabilmektedir. Burada önemli olan husus, icra takibi yapıldıktan sonra cebri icra prosedürü içerisinde yer alabilecek davaların açılmasından önce zorunlu arabuluculuk başvurusunun yapılmasının gerekip gerekmediğidir. Zira 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile İş Mahkemeleri Kanunu ve Ticaret Kanununda yapılan değişikliklerle birlikte, itirazın iptali, menfi tespit davası ve istirdat davası açılmadan önce arabuluculuk başvurusunun yapılması gerekliliği düzenlenmiştir.

açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. HMK 115.maddesine göre mahkeme, dava şartlarının mevcut olup olmadığını davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflar da dava şartı noksanlığını her zaman ileri sürebilirler.7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu 3/2.maddesi gereğince arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilmesi gerekir. Bu bakımdan davalılar K4, K5, K5, K7 ile ilgili olarak dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna gidilmeden dava açıldığı anlaşılacakla bu davalılar açısından davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilmesi gerekir iken bu davalılar yönünden de davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi hatalıdır.” Samsun BAM, 8. HD., 3.7.2019, E. 2019/1350 K. 2019/1863. (Lexpera).

⁸³⁴ Mutlay, 2018, **a.g.k.**, s. 95.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları için ise bu şekilde bir düzenleme yapılmamıştır ancak icra takibine itiraz sonrasında açılacak olan itirazın iptali davalarında arabuluculuğa başvurunun yapılması gerektiğini belirten görüşler bulunmaktadır.

Ticari nitelikteki uyuşmazlıklarda itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarına ilişkin düzenlemelerin henüz yapılmadığı 2020 yılında verilen Yargıtay kararında⁸³⁵, itirazın iptali davasının da dava şartı arabuluculuğa tabii olduğunu belirtmiştir. Ortak gider ve avans payının ödenmemesi sebebiyle başlatılacak olan icra takiplerinde itiraz sonrası açılacak olan itirazın iptali davalarının konusunun bir miktar para alacağı olduğu düşünüldüğünde bu uyuşmazlıklar için de öncelikle arabuluculuk görüşmelerinin yapılmasının yararlı olacağı kanaatindeyiz zira iş uyuşmazlıkları ve ticari uyuşmazlıklar için madde metninin yeniden düzenlendiği ve bu tür davaların zorunlu arabuluculuğa tabii kılındığı; madde metni bu şekilde düzenlenmeden önce Yargıtay tarafından verilen kararda arabuluculuğa başvurulması gerektiğinin belirtildiği; kanun koyucunun Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar diyerek geniş bir kapsamda düzenleme yaptığı dikkate alındığında, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlık niteliğindeki ortak gider ve avans payının ödenmemesi hali için başlatılacak cebri icra prosedürü ile birlikte söz konusu olabilecek davalar için de arabuluculuğa başvurulması gerektiği ve ilerleyen süreçlerde düzenleme yapılarak açıkça zorunlu arabuluculuk kapsamına alınacağı görüşündeyiz.

İtirazın kaldırılması yoluna gidilmesi halinde ise, arabuluculuğa başvuru gerekmemektedir zira itirazın kaldırılması esasen dava niteliğinde olmayıp icra takibine özgü bir yoldur ve ortak giderlerin tahsili için açılacak olan icra takibinde itirazın kaldırılması yoluna gidildiğinde arabuluculuğa başvuru zorunluluğu bulunmamaktadır. Ortak gider ve avans payının ödenmemesi halinde dava yoluna başvurulmadan önce veya icra takibi başlatılmadan önce öncelikle kat malikleri kuruluna başvuru yapılması ise gerekli değildir.

3.4 Arabuluculuk Sürecine Başvuru

Arabuluculuk süreci, adliye arabuluculuk bürolarına veya arabuluculuk bürosunun bulunmadığı adliyelerde görevlendirilmiş olan yazı işleri müdürlüğüne başvurunun

⁸³⁵ Yargıtay 23. HD., 4.12.2020, E. 2020/1943 K. 2020/4052. (Lexpera).

yapılması ile başlamakta ve son tutanağın düzenlemesi ile birlikte sonlanmaktadır.⁸³⁶ Arabuluculuk başvurusu, uyuşmazlığın taraflarından birinin başvurusu ile olabileceği gibi taraflar birlikte de arabulucuya başvurabilmektedir bununla birlikte tarafların avukatları veya yasal temsilcileri de arabuluculuk başvurusu yapabilmektedir.⁸³⁷ Başvurunun yapılmasının en önemli sonuçlarından biri zamanaşımına ve hak düşürücü sürelerle olan etkisidir. Zira arabuluculuk bürosuna başvurulması ve son tutanağın düzenlendiği tarih arasında geçen sürede zamanaşımı durdurmakta ve hak düşürücü süreler işlememektedir (HUAK m. 18/A/15). Kat Mülkiyeti Kanununda hak düşürücü sürelerin öngörüldüğü uyuşmazlıklar bakımından da başvuru ve son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen süreler işlemeyecektir.⁸³⁸

3.4.1 Arabuluculukta yetki

Başvuru, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna yapılmalı arabuluculuk bürosu kurulmamış olduğu yerlerde ise görevlendirilmiş olan yazı işleri müdürlüğüne yapılmalıdır (HUAK m. 18/A/4). Bununla birlikte, daha öncesinde yapılmış bir arabuluculuk görüşmesi ve anlaşma var ise, arabulucu, uyuşmazlığın arabuluculuğa uygun olmadığı sebebiyle görüşmeleri sonlandırmalıdır.⁸³⁹ Taraflardan biri, arabulucuyu görevlendiren büronun yetkili büro olmadığı iddiasında ise, arabulucu, görevlendirmeyi yapan adliye arabuluculuk bürosunun yetkili olup olmadığını kendiliğinden dikkate alamamaktadır.⁸⁴⁰

Görüldüğü üzere, kanun koyucu, yetkili arabuluculuk bürosunu uyuşmazlığı incelemekle yetkili mahkeme ile paralel bir şekilde düzenlemiştir.⁸⁴¹ Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar için yapılacak arabuluculuk başvurusu da yetkili mahkemenin bulunduğu yer olan anagayrimenkulun bulunduğu yer arabuluculuk bürosu olacaktır (KMK m. 33/1). Taraflardan birinin arabuluculuk bürosunun yetkili olmadığına

⁸³⁶ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 166.; Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 107; Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 177.

⁸³⁷ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 22.; Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 107.

⁸³⁸ Örneğin kat malikleri genel kurulu kararlarının iptali uyuşmazlıklarında.

⁸³⁹ Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 107.

⁸⁴⁰ Karşı taraf en geç ilk toplantıda, yerleşim yeri ve işin yapıldığı yere ilişkin belgelerini sunmak suretiyle adliye arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilir. Bu durumda arabulucu, dosyayı derhal ilgili sulh hukuk mahkemesine gönderilmek üzere adliye arabuluculuk bürosuna teslim eder. Mahkeme, harç alınmaksızın dosya üzerinden ivedilikle yapacağı inceleme sonunda yetkili adliye arabuluculuk bürosunu belirleyip kesin olarak karara bağlar ve dosyayı adliye arabuluculuk bürosuna iade eder. Yetki itirazına ilişkin inceleme yapılırken mahkemece atamayı yapan büro değil görevlendirilen arabulucunun listesinde kayıtlı bulunduğu komisyon dikkate alınır (HUKAK m. 25/4).

⁸⁴¹ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 160.

dair itirazı var ise en geç ilk toplantının yapılmasına kadar anagayrimenkulun bulunduğu yeri belirtir belgeleriyle birlikte arabuluculuk bürosunun yetkisine itiraz edebilecektir. Kanun koyucu, dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde yetki hususunu kamu düzeninden saymamış arabulucuya bu yönde bir görev vermemiştir.

3.4.2 Arabuluculukta görev

Arabulucu, komisyon başkanlıklarına bildirilmiş olan liste içerisinde büro tarafından belirlenmektedir. (HUAK m. 18/A/5). Tarafların, görevlendirilecek olan arabulucuya ilişkin varmış olduğu anlaşma, arabulucu sözleşmesi niteliğinde olmamakla birlikte,⁸⁴² taraflar anlaşmış olsalar dahi, dava şartı arabuluculuk uyuşmazlıkları için liste dışından bir arabulucunun görevlendirilmesi mümkün olmamaktadır (HUAKY m. 24/1). Diğer bir ifade ile Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, tarafların liste dışından bir arabulucu ile anlaşmaları mümkün olmamaktadır ancak, taraflar listede olan bir arabulucu üzerinde anlaşarak arabuluculuk sürecini başlatabilmektedir. Burada önemli olan husus, başvurunun her halde adliye arabuluculuk bürolarına yapılması ve görevlendirmenin arabuluculuk bürosu tarafından gerçekleştirilmesi gerekliliğidir.⁸⁴³ Başvuru ve arabulucunun görevlendirilmesinin akabinde⁸⁴⁴ taraf bilgilerinin arabulucuya arabuluculuk bürosu tarafından iletilmesi ile arabulucu, taraflara ulaşarak arabuluculuk toplantısına davet etmelidir.⁸⁴⁵

Görüldüğü üzere, arabulucu taraflarla iletişime geçmek ve onları arabuluculuk görüşmelerine davet etmekle, uyuşmazlığın esası hakkında bilgi sahibi olarak tarafları arabuluculuk görüşmeleri hakkında bilgilendirmekle yükümlüdür. Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar dikkate alındığında, uyuşmazlığın taraflarından birinin kat malikleri kurulu olduğu veya uyuşmazlık konusunun tüm kat maliklerine yöneltilmesi

⁸⁴² Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 167.; Tanrıver'in aktırdığına göre aksi yönde görüş için bkz. A. Kılıçoğlu, Arabuluculuk Sözleşmeleri.

⁸⁴³ Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 107.

⁸⁴⁴ Taraflara ait iletişim bilgileri, görevlendirilen arabulucuya adliye arabuluculuk bürosu tarafından verilir. Arabulucu bu iletişim bilgilerini esas alır, ihtiyaç duyduğunda kendiliğinden araştırma da yapabilir. Elindeki bilgiler itibarıyla her türlü iletişim vasıtasını kullanarak görevlendirme konusunda tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya tarafları ve varsa avukatlarını birlikte davet eder. Bilgilendirme ve davete ilişkin işlemlerini belgeye bağlar. Arabulucu taraflara ulaşamaması hâlinde, ulaşmak için hangi yolları denediğini ve hangi sebeplerle ulaşamadığını son tutanakta belirtir (HUAKY m. 24/1).

⁸⁴⁵ Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 107.; Arabulucu adliye arabuluculuk bürosu tarafından görevlendirildikten sonra ilk önce başvuran taraftan başlamak üzere asiller ile ön görüşme yaparak uyuşmazlığın esasını öğrenir. Arabulucu asilleri, arabuluculuğun esasları, süreci ve sonuçları hakkında aydınlatıp, arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümünün ekonomik, sosyal ve psikolojik faydalarının olduğunu hatırlatarak onları bilgilendirir. Asilleri ilk oturuma varsa vekilleri ile birlikte davet eder (HUAKY m. 25/2).

gerektiği hallerde arabuluculuk görüşmelerinin eksiksiz bir şekilde yapılması öncelikle başvuru tarafın başvuru sırasında arabuluculuk bürosuna vermiş olacağı bilgilerin doğruluğu ile orantılı olacak, sorasında ise arabuluculuk bürosunun gerekli araştırmaları yapması ve arabulucunun taraflara ulaşma çabası önemli olacaktır kanaatindeyiz. Görevlendirilen arabulucu kendi imkânları ile taraflara ulaşma çabası gösterebilmektedir fakat bu tür uyuşmazlıklarda arabulucunun resmi kayıt ve belgelere ulaşma yetkisinin olmaması dezavantajlı bir durum olmaktadır zira arabulucu resmi tapu kayıtlarına ulaşmakta zorluk çekecek ve uyuşmazlığın tarafları olan kat maliklerinin tamamına ulaşarak arabuluculuk görüşmelerini sonuçlandırması çaba gerektirecektir.⁸⁴⁶ Bu noktada adliye arabuluculuk büroları vasıtasıyla gerekli bilgilere ulaşılması yolunun tercih edilmesi kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için gerçekleştirilecek arabuluculuk görüşmelerinde önemli olacaktır kanaatindeyiz.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk sürecinde dikkat edilmesi gereken husus, öncelikle uyuşmazlığın kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlık niteliğinde olup olmadığının belirlenmesidir.⁸⁴⁷

Benzer şekilde, yöneticinin arabuluculuk görüşmelerine katılması halinde ilgili uyuşmazlık bakımından özel olarak yetkilendirilmesi gerekip gerekmediğinin tespiti ile uyuşmazlık özel yetki gerektiriyorsa bu yetkinin usulünce verilip verilmediği hususu da değerlendirilmelidir kanaatindeyiz.

3.5 Arabuluculuk Sürecinin Yürütülmesi

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk faaliyetinin hangi şekilde gerçekleştirileceğine ilişkin hususlar Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuğa tabii olduğunu düzenleyen 18/B maddesi ve genel olarak dava şartı arabuluculuğa uygulanacak hükümlerin düzenlendiği 18/A maddesi ile düzenlenmiştir.

⁸⁴⁶ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 307.; Doğan, Kutlu Doğan, 2024, **a.g.k.**, s. 695.

⁸⁴⁷ E. Badur (2024). Arabulucunun Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluğu. *Kırıkkale Medeni Hukuk Dergisi*. 1 (1), s.14.; Arabuluculuk Daire Başkanlığının 26.02.2021 tarihli görüşü şu şekildedir: “Arabuluculuk Kanunu uyarınca arabuluculuk faaliyetini yürütme yetkisine sahip olan arabulucunun, gerek almış olduğu arabuluculuk temel eğitimi, gerekse uzmanlık eğitimi doğrultusunda uyuşmazlık türü ile ilgili hukuki değerlendirme yaparak söz konusu uyuşmazlık türünün hangi hukuki alana girdiğini tespit etmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, arabulucularımız, Arabuluculuk Kanununda belirtilen söz konusu nitelikleri gereği, arabuluculuk başvurusuna konu uyuşmazlığın dava şartı kapsamında olup olmadığı hakkında hukuki değerlendirme yaparak, ilgili uyuşmazlığın dava şartı kapsamında olup olmadığına karar vermesi ve ilgili uyuşmazlığın dava şartı kapsamında olmadığına tespit etmesi halinde tutulacak tutanakta bu durumun gerekçeleriyle birlikte belirtilmesi gerektiği düşünülmektedir.”

Arabuluculuk faaliyeti, bu maddelerde hüküm bulunmaması halinde 18/A maddesinin yönlendirmesiyle niteliğine uygun düştüğü takdirde Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun diğer hükümleri de dikkate alınarak yürütülecektir. Diğer bir ifade ile Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan uyuşmazlıklar için kanun koyucunun özel olarak yapmış olduğu düzenlemeler haricinde arabuluculuk sürecinin işleyişi genel düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilecektir.⁸⁴⁸

Yasa koyucu bu tür uyuşmazlıklar için ayrı bir arabuluculuk süreci öngörmediğinden süreç dava şartı arabuluculuk görüşmelerine dair genel düzenlemeler dikkate alınarak yürütülecektir. Bununla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, dava şartı arabuluculuğa ilişkin genel düzenlemeden farklı olarak düzenlenmiş hususlar da bulunmakta olup bu uyuşmazlıklarda anlaşma belgesinin yazılı olarak düzenlenmesi⁸⁴⁹ ve anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur. Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaşması halinde anlaşma belgesi, taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslar gözetilmek suretiyle düzenlenir (HUAK m. 18/B/2).⁸⁵⁰ Görüldüğü üzere, kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar için yapılmış olan özel kanuni düzenleme ile dava şartı arabuluculuk kapsamında olan uyuşmazlıklar için getirilen genel kuralın dışına çıkılmış, faaliyet sonunda anlaşmaya varılması halinde anlaşma belgesinin sonuç doğurabilmesi için yazılı olması ve icra edilebilirlik şerhinin alınması gerekliliği düzenlenmiştir.⁸⁵¹ Anlaşma belgesinin içeriğinin kanuni sınırlandırmalara uygun bir şekilde düzenlenmesi, yazılı şekil kuralına uyulması ve anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alınmasını haiz olmasının faaliyeti gerçekleştiren arabulucunun süreç içerisinde özellikle dikkat etmesi gereken hususlar olduğu kanaatindeyiz.

Arabulucu, arabuluculuk bürosunun dosyayı kendisine tevdi etmesiyle birlikte taraflara ulaşmalı ve bu durumu belgelendirmeli, uyuşmazlığın esası hakkında bilgi edinmeli, arabuluculuk hakkında tarafları bilgilendirmeli ve onları ilk oturuma davet etmelidir.⁸⁵²

⁸⁴⁸ Nitekim, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu uyarınca, ilgili kanunlarda arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı olarak kabul edilmiş ise arabuluculuk sürecine 18/A maddesi hükümleri uygulanacaktır (HUAK m.18/A).

⁸⁴⁹ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.

⁸⁵⁰ Taşınmazla ilgili sınırlandırmaların Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklarda uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin doktrinde genel bir görüş olmamakla değerlendirmesi aşağıdaki başlıklarda yapılmıştır.

⁸⁵¹ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.

⁸⁵² Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 119, 120.; Geçmez, 2020, **a.g.k.**, s. 132.; Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 162.; Nitekim, arabulucu, elindeki bilgiler itibarıyla her türlü iletişim vasıtasını kullanarak görevlendirme konusunda

Arabulucu, taraflarla iletişime geçerek bilgilendirme yapma ve ilk toplantıya davet etme hususlarında tebligat kanunu hükümlerine tabii değildir, her türlü iletişim aracı ile gerçekleştirebilmektedir.⁸⁵³ Arabulucunun taraflara ulaşması ile ilk oturum görüşmeleri için toplantı yer ve saati belirlenir, toplantı yer ve zamanının taraflarca belirlenememesi halinde arabuluculuk sürecinin sevk ve idaresinden sorumlu olan arabulucu toplantı yer ve zamanını belirler.⁸⁵⁴ Taraflar bu genel düzenleme kapsamında; arabulucunun ofisinde, arabuluculuk görüşmeleri için özel olarak düzenlenmiş ofis, büro ve benzeri yerlerde veya taraflardan birinin bulunduğu yerde üzerinde anlaşmak kaydıyla arabuluculuk görüşmelerini gerçekleştirebilirler.⁸⁵⁵ Taraflar, arabuluculuk görüşmelerinin ne zaman ve hangi vasıta ile gerçekleştirileceğini de belirleyebilmektedir. Zira arabuluculuk görüşmelerinin çalışma saatleri içerisinde gerçekleştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Bununla birlikte, arabuluculuk faaliyetinin yüz yüze gerçekleştirilmesi genel kural olmakla tarafların onay vermesi halinde görüşmelerin telekonferans, video konferans ile gerçekleştirilmesi mümkündür.⁸⁵⁶

Arabulucu, tarafları ilk oturuma davet ederken, gerçek kişilerin kimlik belgesini, avukat ile temsil ediliyorsa avukatın kimlik belgesi ve özel yetkili vekâletnamesi ile katılmasının gerektiğini belirtmelidir.⁸⁵⁷ Bu durum özellikle Kat Mülkiyetinden Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda önem arz etmekte olup belirli uyuşmazlık türleri için yöneticinin geçerli bir kat malikleri kurulu kararı⁸⁵⁸ ile özel olarak yetkilendirilerek arabuluculuk görüşmelerine katılması gerekmektedir, aksi halde hem arabuluculuk görüşmelerinde hem de anlaşmama durumunda açılacak davada taraf teşkili sağlanamayacaktır kanaatindeyiz⁸⁵⁹ Bu gibi durumlarda, temsil yetkisinde veya

tarafları bilgilendirir ve ilk toplantıya davet eder. Avukatı bulunsa bile asıl tarafı da bilgilendirir. Bilgilendirme ve davete ilişkin işlemlerini belgeye bağlar (HUAK m.18/A/7).

⁸⁵³ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 171.; Arabulucu taraflara ulaşamadığı takdirde ulaşmak için hangi yolları denediğini ve hangi sebeplerle ulaşamadığını son tutanakta belirtir (HUAKY m. 24/3).

⁸⁵⁴ Çiçek, 2019, **a.g.k.**, s. 119, 120; ancak belirtmek gerekir ki arabuluculuk görüşmeleri, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, arabulucuyu görevlendiren büronun bağlı bulunduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetki alanı içinde yürütülür (HUAK m. 18/A/17).

⁸⁵⁵ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 172.; Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 167.

⁸⁵⁶ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 172.; Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 167.

⁸⁵⁷ Kurak, 2023, **a.g.k.**, s. 24.

⁸⁵⁸ Kaya, 2024, **a.g.k.**, s. 95.

⁸⁵⁹ Örneğin, yöneticinin olağan yetkilerinin dışında kalan mülkiyet hakkı ile ilgili olan davalarda yöneticinin bu davada taraf olabilmesi için ayrıca ve açıkça kat maliklerince yetkilendirilmiş olması gerekmektedir: “2. Ana taşınmazın ortak yerlerine yapılan müdahalenin önlenmesi ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalarda mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. 634 sayılı Kanun’un 35 inci maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup, bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak, kat mülkiyeti hukukunun özelliği itibarıyla

vekâletnamede eksiklik bulunması hallerinde, eksikliğin tamamlanması için ikinci bir oturum yapılması kararlaştırılabilir ancak tarafların eksikliği giderme çabası bulunmaz ise arabuluculuk görüşmeleri arabulucu tarafından sonlandırılmalıdır.⁸⁶⁰

Arabulucu, tarafların katılımı ile gerçekleştirilen ilk oturumda, arabuluculuk faaliyetinin esaslarını, arabuluculuğun temel ilkelerini, sürecin işleyişini, tarafların uyuşmazlığın sonucunun belirlenmesinde hâkim durumda olduğunu ve arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşma ve anlaşmama hallerinde gerçekleşecek hukuki sonuçları, arabulucu olarak kendisinin yükümlülüklerini ve bulunduğu konumu açıklayarak tarafları aydınlatmalıdır.⁸⁶¹

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucunun anlaşmanın kanuni sınırlamalar dikkate alınarak gerçekleştirilmesi gerekliliğini ve icra edilebilirlik serhinin alınması gerekliliğini açıklamasının önemli olduğu kanaatindeyiz.

Arabulucu, açılış konuşması sonrasında taraflara söz vermeli, uyuşmazlığın açıklığa kavuşturulabilmesi ve tarafların anlamlı bir iletişim kurabilmesi için güven ve müzakere ortamını sağlamalıdır.⁸⁶² Böylelikle uyuşmazlığın esas noktaları belirlenebilecek, taraflar menfaatlerini, beklentilerini ve kabul edebilecekleri anlaşma koşullarını dile getirerek anlaşma veya anlaşmama hususunda değerlendirmeler yapabilecektir.⁸⁶³ Taraflar arabuluculuk sürecinde uyuşmazlığın çözümü noktasında kendi çözümlerini kendileri geliştirmeli, arabulucu yalnızca tarafların çözüm geliştirmesine katkı sunmalı, herhangi bir çözüm önerisini empoze etmemeli veya hukuki tavsiyelerde bulunmamalıdır.⁸⁶⁴ Tarafların müzakereler sırasında bir çözüm önerisi geliştiremediklerinin anlaşılması halinde ise arabulucu, taraf menfaatlerini esas alan bir çözüm önerisi geliştirerek tarafların o çözüm önerisini müzakere etmeleri için sunabilmektedir (HUAK m.15/7). Arabulucu, uyuşmazlığın çözümünde haklı veya haksız ayrımı yapmadan ve bu durumu

uygulamada kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulu tarafından yetkilendirilmesi halinde böyle bir davayı açabilir. Eldeki davada yönetici kat maliki olmadığı gibi yetkilendirmede mevcut olmadığından davanın aktif husumet ehliyeti yokluğundan reddine karar verilmesi yerindedir.” Yargıtay 5. HD., 4.6.2024, E. 2024/2826 K. 2024/6978, E.T.:20.02.2025. (Lexpera).

⁸⁶⁰ Ö. Ekmekçi, M. Özkes, M. Atalı (2018). Hukuk Uyuşmazlıklarında İhtiyari ve Zorunlu Arabuluculuk. On İki Levha Yayınları, s. 78.

⁸⁶¹ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 126.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 91.; Türkiye Arabulucular Etik Kuralları m. 2/3 uyarınca, Arabulucu, hazırlık aşaması veya ilk arabuluculuk toplantısında kendisinin arabuluculuk sürecindeki rolü hakkında taraflara bilgi vermek zorundadır. Arabulucu karar verme yetkisinin kendisinde değil, taraflarda olduğu hususunu vurgulamalıdır.

⁸⁶² Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 127.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 79.

⁸⁶³ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 131.

⁸⁶⁴ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 131.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 86.

belirlemeye çalışmaksızın yalnızca tavsiye ve telkinlerle çözüm üretilmesine katkıda bulunarak faaliyetini gerçekleştirmelidir⁸⁶⁵

Görüldüğü üzere, arabuluculuk faaliyetinin yürütülmesi sırasında arabulucu, bulunduğu konum ve üstlendiği rol sebebiyle yalnızca tarafların çözüm üretemediğinin anlaşılması halinde çözüm önerisi sunabilmekte ve uyuşmazlığın çözümüne dair son karar ile değerlendirme tarafların tasarrufunda olmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da arabulucu süreci yönetirken taraflara eşit mesafede durmalı, uygun müzakere ortamının sağlanması için çaba göstermeli, görevi gereği arabuluculuk faaliyetinin hukuki düzenlemelere uygun bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamalıdır.

3.5.1 Arabuluculuk faaliyetinin süresi

Arabuluculuk görüşmelerinde genel kural arabuluculuk görüşmelerinin üç hafta içerisinde tamamlanması olup, arabulucu, zorunlu hallerin olması durumunda en fazla bir hafta uzatılabilmektedir (HUAK m. 18/A/9). Bazı uyuşmazlık türleri için bu süreler kendi özel kanuni düzenlemeleri değişebilmektedir.⁸⁶⁶ Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar için ise arabuluculuk görüşmelerinin tamamlanması için genel kuraldan ayrıca bir düzenleme yapılmamıştır. Bu tür uyuşmazlıklarda arabulucu, görevlendirilme tarihinden itibaren üç hafta içerisinde görüşmeleri tamamlamakla yükümlü olup, zaruriyet bulunması durumunda ise bir hafta uzatma hakkına sahiptir. Belirtmek gerekir ki arabulucu, arabuluculuk sürecinin yürütülmesi aşamasında sürelerle riayet edilmesinden, görüşmelerin gereksiz şekilde uzatılmamasından, kanuni düzenleme içerisinde yer alan sürelerde bitirilmesinden sorumlu olup tarafları ilgili hususta aydınlatma yükümlülüğü içerisinde dir.⁸⁶⁷

3.6 Arabuluculuk Sürecinin Sona Ermesi

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/A maddesinde dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin hangi hallerde sona erdiği düzenlenmiştir. Aynı kanunun

⁸⁶⁵ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 131.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 86.; zira, niteliği gereği yargısal bir yetkinin kullanımı olarak sadece hâkim tarafından yapılabilecek işlemler arabulucu tarafından yapılamaz (HUAK m.15/4). Arabulucu, arabulucunun seçimi, sürecin yürütülmesi, sürece katılım, süreçten çekilme ve süreci sonlandırma dâhil olmak üzere, arabuluculuğun her aşamasında tarafların kendi kararlarını verme hakkını gözetmekle yükümlüdür (Türkiye Arabulucular Etik Kuralları m.2/2).

⁸⁶⁶ Örneğin, ticari nitelikteki uyuşmazlıklar için arabulucu, Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren altı hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla iki hafta uzatılabilir. (TTK md. 5/A/2)

⁸⁶⁷ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 133.; Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 167.

17. maddesinde, ihtiyari arabuluculuk sürecinin sona erme halleri ve 18. maddesinde ise anlaşmaya varılması hali düzenlenmiştir. HUAK uyarınca, dava şartı arabuluculukla ilgili hüküm bulunmaması durumunda niteliğine uygun düştüğü hallerde kanunun diğer maddeleri uygulanabilmektedir (HUAK m. 18/A/20). Buna göre, dava şartı arabuluculuğun sona ermesi hallerinin dışında ihtiyari arabuluculuğun sona ermesi hallerinin gerçekleşmesi ile de dava şartı arabuluculuk sona erecektir.⁸⁶⁸ Hem ihtiyari hem de zorunlu arabuluculukta anlaşmaya varılması hali süreci sona erdiren ortak hal niteliğinde iken sürecin anlaşmama ile sona erme halleri ise birbirinden tamamen farklı olmayıp birbirini tamamlar niteliktedir.⁸⁶⁹ Bununla birlikte, dava şartı arabuluculukta Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği uyarınca, tarafların uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmaları veya kısmen anlaşmaları hali dışındaki hallerde taraflar anlaşmamış sayılmaktadır (HUAK m.25/6).⁸⁷⁰

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da arabuluculuk görüşmelerinin sonlanması hallerinin belirlenmesinde, kanunun 18/B maddesinde sürecin sonuçlandırılmasına dair ayrıca bir düzenleme yapılmadığı dikkate alındığında; hem Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/A maddesi ile arabuluculuğun sonuçlanması ve anlaşmaya varılmasını düzenleyen genel hükümleri⁸⁷¹ hem de dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin sonuçlanmasına dair kapsamı belirleyen⁸⁷² HUAK Yönetmeliği dikkate alınacaktır.

Buna göre, bu tür uyuşmazlıklar için taraflara ulaşılamaması veya taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması durumunda ya da tarafların anlaşması veya anlaşamaması hâllerinde (HUAK m. 18/A/10), taraflara danışıldıktan sonra arabuluculuk için çaba sarf edilmesinin gereksiz olduğunun arabulucu tarafından tespit edilmesi; taraflardan birinin karşı tarafa veya arabulucuya, arabuluculuk faaliyetinden çekildiğini bildirmesi; tarafların anlaşarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmesi; uyuşmazlığın arabuluculuğa

⁸⁶⁸ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 173.

⁸⁶⁹ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 175.

⁸⁷⁰ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 176.

⁸⁷¹ Genel hükümlerde kasıt, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 17. ve 18. maddeleri olup, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklara ilişkin 18/B maddesinde düzenlenen anlaşma belgesinin kanuni sınırlamalara uygun olması ve icra edilebilirlik şerhi alınması gerekliliği düzenlemeleri harici tutulmuştur.

⁸⁷² Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 176.

elverişli olmadığının tespit edilmesi hallerinde (HUAk m. 17/1) arabuluculuk faaliyeti sonlandırılacaktır.⁸⁷³

HUAk yönetmeliğinde tarafların uyuşmazlık konusunda anlaşmaları veya kısmen anlaşmaları hâlinde sürecin anlaşma son tutanağı ile sonuçlandırılacağı ve bunların haricindeki her durumda tarafların anlaşmamış sayılacağı ve anlaşmama son tutanağı düzenleneceği (HUAkY m. 25/6) belirtilmiştir. Anlaşma ve kısmen anlaşma sayılan hallerin dışında anlaşmama sonucuna varılan her halde arabuluculuk faaliyeti sonlandırılacak ve taraflar anlaşmamış sayılarak anlaşmama son tutanağı düzenlenecektir.

17. madde uyarınca, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olmadığının tespit edilmesi hali sona erme nedenleri arasında düzenlenmiştir. Doktrinde dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde de uyuşmazlığın arabuluculuk görüşmelerine uygun olup olmadığının değerlendirilmesinin mümkün olacağı⁸⁷⁴ ve uyuşmazlığın arabuluculuğa uygun olmadığının tespitinin genel olarak icra edilebilirlik şerhi alınması için mahkemeye başvurulması ve icra edilebilirlik şerhinin verilmemesi sonucu yapılan istinaf başvurusu sonucunda istinaf mahkemesinin kararı ile gerçekleştirildiği ifade edilmektedir.⁸⁷⁵ Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda mahkeme düzenlenecek olan anlaşma belgesini kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetlemektedir (HUAk m. 18/B/3). Kat Mülkiyeti Kanunu bağımsız bölümde yapılacak iş ve işlemler için bazı sınırlamalar belirlemiştir, örneğin Kat Mülkiyeti Kanunun 24. maddesi uyarınca bazı işyerlerinin açılması yasaktır. Görüldüğü üzere, bağımsız bölümde yapılması kanunen yasak olan bazı işlerin kat maliklerinin onayı veya kararıyla veya yönetim planına bu yönde bir hüküm eklemeleri yoluyla da yapılması mümkün olmamaktadır.⁸⁷⁶ Kanun koyucu bu noktada emredici hükümlerle aksine kararlar alınamayacağını, aksine düzenlemeler yapılamayacağını ve bu düzenlemelerin hukuki bir sonuç doğurmayacağını belirtmiştir. Bu durumda, dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde de taraflar aksine bir düzenleme noktasında anlaşamayacaktır kanaatindeyiz. Zira kat mülkiyeti uyuşmazlıkları için anlaşma içeriğinin kanuni sınırlamalara uygun olup olmadığının mahkemece değerlendirileceği ve icra

⁸⁷³ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 174.

⁸⁷⁴ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 172.

⁸⁷⁵ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 141.

⁸⁷⁶ Ünsal Karaşen, 2024, **a.g.k.**, s. 208.; Germeç, Tanrıverdi, 2022, **a.g.k.**, s. 284.

edilebilirliğinin denetleneceği ile tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri uyuşmazlıkların arabuluculuk faaliyeti kapsamında olmadığı⁸⁷⁷ birlikte değerlendirildiğinde kanuni düzenlemelerin aksine arabuluculuk faaliyetiyle anlaşmaya varılamayacağı söylenebilecektir. Bu durumda arabulucunun sorumluluğunun olup olmayacağı da kanaatimizce tartışılması gereken hususlardandır.

Arabuluculuk faaliyetinin devamı için daha fazla çaba harcanmasının gerekli olmayacağını arabulucu tespit etmektedir ancak arabulucunun bu tespiti tek başına faaliyetin sonuçlandırmamaktadır. Zira dava şartı arabuluculuk faaliyetinde de taraflar, süreci devam ettirme veya sonlandırma noktasında serbest olup uyuşmazlığa dair arabuluculuk görüşmesinin hangi şekilde sonuçlanacağına karar verme yetkisini haizdir.⁸⁷⁸

Arabulucu, faaliyetin sonuçlanması ile son tutanağı düzenlemekte ve bunu arabuluculuk bürosuna iletmektedir.⁸⁷⁹ Son tutanağın arabulucu tarafından düzenlenmesi şart olmakla birlikte⁸⁸⁰ bu tutanakta anlaşılan ve anlaşılmayan hususların neler olduğunun arabulucu tarafından son tutanakta belirtilmesi gerekmektedir. Burada belirtilmesi gereken husus, arabulucunun arabuluculuk faaliyetinin sona erdiğini belgelendiren tutanağın son tutanak olması ve anlaşma belgesinden farklı olmasıdır. Son tutanak arabuluculuk faaliyetinin sona erdiğini belirten bir belge niteliği taşımakta ve anlaşma, anlaşamama veya diğer şekillerde sona erme halinde düzenlenmektedir. Anlaşma belgesi ise kısmen anlaşma ve anlaşma hallerinde düzenlenmektedir.⁸⁸¹ Son tutanak özellikle dava şartı olarak arabuluculuğun düzenlendiği uyuşmazlıklar için önem arz etmekte olup tarafların dava yoluna başvurusu halinde arabuluculuk görüşmelerini tamamladıklarını ve dava şartı eksikliğinin bulunmadığını ispat etmelerini sağlamaktadır.⁸⁸² Ayrıca bu tutanakta arabuluculuğun hangi sebeple sona erdiğinin belirtilmesi de önem arz etmektedir zira,

⁸⁷⁷ Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 46,47.

⁸⁷⁸ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 144.; Orhan Dür Arabuluculuk Faaliyeti ve Arabulucuların Hak ve Yükümlülükleri, s. 341.; Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 339.

⁸⁷⁹ Ö. Ekmekçi vd., (2019). Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk. (2. Baskı), İstanbul: On İki Levha Yayınları, s. 177.; Tarafların arabuluculuk sürecinde ileri sürülen taleplerden bir kısmı üzerinde anlaşmaya varmaları hâlinde, üzerinde anlaşma sağlanan ve sağlanamayan hususlar son tutanakta açıkça belirtilir ve ücret taraflardan aksi kararlaştırılmadıkça eşitçe alınır (HUAK m.25/7).

⁸⁸⁰ Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 339.

⁸⁸¹ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 174.; Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 339.; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 625.; Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 340.

⁸⁸² Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 625.

arabuluculuğun hangi şekilde sona erdiği, dava yoluna başvurulması sonrasında ücret ve giderlerden sorumluluğun belirlenmesini sağlamaktadır.⁸⁸³

Bu açıklamalar ışığında, arabuluculuk görüşmelerinin anlaşma ve anlaşmama olmak üzere iki halde sonuçlandığı kabul edilerek önce anlaşmama hali değerlendirilecek ve sonrasında anlaşma hali ile anlaşma belgesi ve icra edilebilirlik şerhi alınması hususlarına değinilecektir.

3.6.1 Tarafların anlaşamaması

Dava şartı arabuluculuk faaliyetinde tarafların anlaşma dışındaki herhangi bir sebeple arabuluculuk görüşmelerini sonlandırması hali anlaşmama olarak kabul edilmekte ve arabulucu tarafından anlaşmama son tutanağı düzenlenmektedir.⁸⁸⁴ Arabulucu tarafından düzenlenen son tutanağın arabuluculuk bürosuna teslim edilmesiyle birlikte sonlanmış olan arabuluculuk faaliyetine dair kural olarak yapılması gereken başkaca bir işlem bulunmamaktadır.⁸⁸⁵ Uyuşmazlığın anlaşmama ile sona ermesi halinde arabuluculuk faaliyetine yüklenen tüm sonuçlar ortadan kalkmakta olup dava şartı tamamlandığı için düzenlenen son tutanak ile birlikte dava açma yoluna gidilebilecektir.⁸⁸⁶

3.6.2 Tarafların anlaşmaya varması ve sonuçları

Dava şartı arabuluculuk faaliyeti ile anlaşmaya varılması hali de doğal olarak arabuluculuk faaliyetini sona erdirmektedir. Arabuluculuk faaliyetinin amacının tarafların uyuşmazlık konusu hakkında menfaat temelli olarak ortak bir karar alarak çözümlenmesi olduğu dikkate alındığında tarafların kısmen veya tamamen anlaşmaya varması ile birlikte, taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümlenebildiği ve dava şartı arabuluculuk faaliyetinin başarılı bir şekilde sonuçlandığı söylenebilecektir.⁸⁸⁷ Düzenlemeler uyarınca⁸⁸⁸, anlaşma belgesi, uyuşmazlık konusu hakkında tarafların kısmen veya tamamen anlaşması sonucunda varılan anlaşmanın yazılı bir metin haline

⁸⁸³ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 179.

⁸⁸⁴ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 172.

⁸⁸⁵ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 172.

⁸⁸⁶ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 173.

⁸⁸⁷ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 94.; Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 340.

⁸⁸⁸ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu uyarınca, arabuluculuk faaliyeti sonunda varılan anlaşmanın kapsamı taraflarca belirlenir; anlaşma belgesi düzenlenmesi hâlinde bu belge taraflar ve arabulucu tarafından imzalanır, kanunlarda icra edilebilirlik şerhi alınmasının zorunlu kılındığı haller hariç, taraflar ve avukatları ile arabulucunun, ticari uyuşmazlıklar bakımından ise avukatlar ile arabulucunun birlikte imzaladıkları anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde belge sayılır (HUAk m.18/1, m.18/4).

getirildiği ve taraflarca veya avukatları ile arabulucunun imzalanmasıyla ilam niteliği kazanan bir belgedir.⁸⁸⁹

Doktrinde, arabuluculuk anlaşma belgesinin hukuki niteliği ile ilgili farklı görüşler bulunmaktadır. Yazarlar, anlaşma belgesinin hukuki niteliğine ilişkin görüşlerini farklı konular bakımından ele alarak açıklamışlardır.⁸⁹⁰ Konunun detaylı olması sebebiyle genel açıklamalarla yetinilecektir. Bir görüşe göre, arabuluculuk anlaşma belgesi, usul hukukuna ilişkin sonuçlar doğurmakla birlikte tarafların elde etmek istediği sonucun maddi hukukla ilgili olması sebebiyle maddi hukuka ilişkin borçlar hukuku sözleşmesidir.⁸⁹¹ Diğer görüşe göre ise sulh sözleşmesi niteliğindedir zira arabuluculuk faaliyetinin temelinde sulh olunarak uyuşmazlığı çözme çabası yer almakta ve sulh sözleşmelerinin içeriği her halde maddi hukuka yönelik hükümler içermektedir.⁸⁹² Bununla birlikte, arabuluculuk anlaşma belgesinin isimsiz bir sözleşme niteliğinde ve sui generis (kendine özgü) nitelikte bir sözleşme olduğunu ifade eden yazarlar bulunmaktadır. İsimsiz sözleşmedir zira anlaşma belgesi ile ilgili hususlar kanuni düzenlemelerle belirtilmekle birlikte, kanunda bütün unsurlarıyla birlikte açıklanarak düzenlenmiş değildir.⁸⁹³ Kendine özgü nitelikleri olan bir sözleşmedir zira anlaşma belgesini belirli kalıplar içerisine dâhil etmek mümkün değildir.⁸⁹⁴ Kanaatimizce, arabuluculuk anlaşma belgesi sulh sözleşmesi niteliğindedir. Sulh sözleşmeleri, sözleşmenin taraflarının karşılıklı olarak fedakarlıklarda bulunarak gerçekleşmiş veya henüz gerçekleşmemiş olmakla birlikte gerçekleşmesinin ihtimal dâhilinde olduğu bir uyuşmazlığı ortadan kaldırmaları anlamına gelmektedir.⁸⁹⁵ Arabuluculuk görüşmeleri sonucunda imzalanan anlaşma belgesi ve içeriği de esasında bu şekilde ortaya çıkmaktadır.

⁸⁸⁹ Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 341.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 175.; F. S. Tiyek, H. K. Zengin, Ö. Topal (2024). Konusu Taşınmaz Olan Ortaklığın Giderilmesi Uyuşmazlıklarına İlişkin Arabuluculukta İcra Edilebilirlik Şerhi Üzerine Düşünceler. Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 14 (2), s. 1934.

⁸⁹⁰ Örneğin, Kıyak, 2015, **a.g.k.** Arabuluculuk anlaşma belgesinin niteliğini; arabulucunun imzasını içerip içermemesi yönünden, anlaşma belgesinin içeriği yönünden, anlaşma belgesinin taraflar için bağlayıcılığı yönünden, delil olarak kullanılabilmesi yönünden değerlendirmiştir.

⁸⁹¹ Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 67.

⁸⁹² Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 392.

⁸⁹³ Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 391.; Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 58, 67.

⁸⁹⁴ Daha fazla bilgi için bkz. Kıyak, 2015, **a.g.k.**, s. 545.

⁸⁹⁵ Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 67.; B. C Erdoğan (2018). Arabuluculuk Sonunda Hazırlanan Anlaşma Belgesinin Hukuki Niteliği ve Anlaşma Belgesine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Çareler, *Terazi Hukuk Dergisi*, 13 (138), s. 31.

Dava şartı arabuluculuk görüşmelerinin anlaşma ile sonuçlanması halinde kural olarak anlaşma belgesinin metin haline getirilerek düzenlenmesi gerekliliği hüküm altına alınmamış olup anlaşma belgesinin yazılı olarak düzenlenmiş olması gerekmekte ve yazılı olarak düzenlenmemiş olması anlaşmanın geçerliliğini etkilememektedir.⁸⁹⁶ Ancak, tarafların ileriki zamanlarda anlaşmaya dair hususlarda aralarında anlaşmazlık çıkmaması veya anlaşmazlıkların çözülebilmesi, icra edilebilirlik şerhinin alınması, anlaşmanın icra edilebilirliğine dair hususların netleştirilmesi istenmekte ise anlaşmaya varılan hususlar yazılı bir metin haline getirilebilmektedir.⁸⁹⁷ Bununla birlikte anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alınmaksızın ilam niteliğinde belge sayılabilmesi için taraflar veya avukatları ve arabulucu tarafından imzalanması yeterli görülmüştür.⁸⁹⁸

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda gerçekleştirilecek arabuluculuk faaliyetinin anlaşma ile sonuçlanması halinde ise genel kuraldan farklı olarak birtakım düzenlemelere gidilmiştir. Buna göre, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuğun düzenlenmiş olduğu, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/B maddesi kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır.⁸⁹⁹

Görüldüğü üzere, bu tür uyuşmazlıklarda anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olup bu sebeple genel kuraldan farklı olarak, varılan anlaşmanın içeriğinin yazılı metin haline getirilerek anlaşma belgesi şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.⁹⁰⁰ Arabuluculuk anlaşma belgesinin unsurları, anlaşmanın arabuluculuk faaliyeti sonucunda gerçekleşmesi, tarafların uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmış

⁸⁹⁶ Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 339.; Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 53.; Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 94.; Köksoy, 2024, **a.g.k.**, s. 341.; Topak, 2025, **a.g.k.**, s. 391.

⁸⁹⁷ Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 94.; Kıyak, 2015, **a.g.k.**, s. 524.

⁸⁹⁸ Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 175.; Tiye, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1934.

⁸⁹⁹ Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir (18/B/3).

⁹⁰⁰ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.; Ayrıca, İş Kanunu m.21/7 uyarınca, işe iade davalarında arabuluculuk faaliyetinin sonucunda anlaşmanın geçerli olabilmesi için belirli içerikte olması aranması sebebiyle anlaşma belgesinin yazılı olması gerektiğine dair açıklamalar için bkz. Ekmekçi, Özkes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 175.

olmaları ve kanuni şekil şartına uyulmasıdır.⁹⁰¹ Anlaşma belgesinin yazılı hale getirilmesinin kim tarafından gerçekleştirileceği kanunen belirlenmiş olmamakla birlikte, tarafların veya arabulucunun anlaşma metnini düzenlemesi mümkündür.⁹⁰² Burada önemli olan husus, kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar için anlaşma metninin arabuluculuk faaliyeti sonucunda düzenlendiğinin açık olmasının sağlanması, anlaşma belgesinin hem taraflar hem de arabulucu tarafından imzalanmasıdır zira anlaşma belgesinin arabulucu ve taraflarca imzalanması ile arabuluculuk faaliyetinin usulü sonuçlarının ortaya çıkması ve icra edilebilirlik şerhinin alınabilmesi mümkün olmaktadır.⁹⁰³ Anlaşma belgesinin hangi şekillerde yazılı hale getirileceği ise önem arz etmemekte olup taraflar isterlerse adi yazılı isterlerse de noterde düzenleme veya onaylama şeklinde düzenleyebilmektedir.⁹⁰⁴ Arabuluculuk anlaşma belgesinin yazılı olarak düzenlenmesinin yanında geçerli olması için gerekli diğer unsur ise arabuluculuk anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınabilmesidir zira anlaşma belgesinin bağlayıcılık kazanması icra edilebilirlik şerhinin yetkili ve görevli mahkeme tarafından verilmesi ile olacaktır.⁹⁰⁵ Bunların dışında arabuluculuk anlaşma belgesinin sözleşmeler için aranan genel geçerlilik şartlarına da uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir nitekim genel geçerlilik şartlarına aykırılık durumunda tarafların sözleşmenin hükümsüz olduğunu ileri sürmeleri söz konusu olabilecektir.⁹⁰⁶

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan bazı uyuşmazlıkların taşınmazın aynını ilgilendirmesi mümkündür örneğin, bağımsız bölümün devrinin hâkimden istenmesi halinde uyuşmazlık hem kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanmakta hem de taşınmazın aynını ilgilendirmektedir. Bu halde, kanuni düzenlemeye uygun olarak anlaşma belgesi içeriği, taşınmazla ilgili kanundaki sınırlamalar ile usul ve esaslara uygun olarak düzenlenmelidir.⁹⁰⁷

⁹⁰¹ Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 58.

⁹⁰² Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 58.

⁹⁰³ Badur, 2021, **a.g.k.**, s. 63.

⁹⁰⁴ Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1934.; Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314. Doktrindeki genel görüş, taşınmazın aynına ilişkin olan uyuşmazlıklarda anlaşma belgesinin resmi şekil şartına uyularak yapılması gerekmediğidir. Daha fazla bilgi için bkz. Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**

⁹⁰⁵ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.

⁹⁰⁶ Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 344.

⁹⁰⁷ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 314.

Tarafların arabuluculuk faaliyeti sonucunda uyuşmazlık konusu üzerinde anlaşmaya varmaları halinde ise artık anlaşılan hususlar hakkında dava açması mümkün olamayacaktır.⁹⁰⁸

3.6.2.1 İcra edilebilirlik şerhi

İcra edilebilirlik şerhi, arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge haline gelmesini sağlamaktadır.⁹⁰⁹ İlam niteliğinde belgeler, ilamların tüm sonuçlarını doğurmamakla birlikte, icra edilebilirlik yönünden ilamlar ile aynı sonucu doğurmaktadır böylelikle taraflarca yapılan anlaşmanın ilamlı icra takibine konu edilmesi, cebri icraya elverişliliği sağlanmaktadır.⁹¹⁰ İlam niteliğinde olan belgelerde cebri icraya elverişlilik bakımından değerlendirilecek husus hak sahiplerinin haklarının açık, kesin ve tereddüde yer vermeyecek şekilde belirlenmiş olması ile anlaşma konusunun bir hukuki ilişkinin tespitini içermeyip verme, yapma, yapmama gibi edim ifasını içermesidir.⁹¹¹ Arabuluculuk anlaşma belgesinin ilam niteliğini haiz bir belge olmasında genel kural, bazı şartların varlığı halinde anlaşma belgesinin icra edilebilirlik şerhi alınması gerekmeksizin ilam niteliğinde belge olmasıdır (HUAK m. 18/4). Ancak, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/B/3 maddesi uyarınca, Kat mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur (HUAK m. 18/B/3). Kanun koyucu bu uyuşmazlıklar için icra edilebilirlik şerhinin alınmasını, diğer bir ifade ile anlaşma belgesinin mahkemece denetlenmesini zorunlu tutmuştur.⁹¹²

İcra edilebilirlik şerhi, taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görevini ifa ettiği yerin sulh hukuk mahkemesinden alınacaktır (HUAK m. 18/B/3). Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhi alınması için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır.⁹¹³ Ancak burada önemli olan husus yetkili mahkemenin belirlenmesidir zira Hukuk Uyuşmazlıkları Kanununda, taşınmaz ile ilgili olan anlaşma belgelerinin taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden alınması

⁹⁰⁸ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu uyarınca, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz (HUAK m.18/5).

⁹⁰⁹ Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1947.

⁹¹⁰ Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1948.

⁹¹¹ Taşpolat Tuğsavul, 2019, **a.g.k.**, s. 356.; Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1948.

⁹¹² Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 313.

⁹¹³ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 317.

gerektiği, diğer anlaşma belgeleri için ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemelerinden alınması gerektiği düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda, mahkeme taşınmazla ilgili olan anlaşma belgeleri yönünden yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişliliği ve bazı uyuşmazlıklar ynnden⁹¹⁴ taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı hususunda denetlenmektedir (HUAK m. 18/B). Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/B maddesinde icra edilebilirlik şerhi ile ilgili diğer hususlarda genel hüküm niteliğinde olan 18. Maddeye gidileceği düzenlenmiştir. 18. madde kapsamında yapılacak değerlendirmeler ise, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişliliği ve icra edilebilirlik kapsamında olacaktır (HUAK m. 18/3). Mahkeme, uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişli olup olmadığını, anlaşma içeriğinin cebri icraya elverişli olabilecek nitelikte açık net bir şekilde, sonrasında hukuki bir uyuşmazlığa yol amayacak nitelikte olup olmadığını, kanuni sınırlamalara uyulup uyulmadığını denetleyecektir.⁹¹⁵ Her iki maddede farklılık içeren husus, taşınmazla ilgili anlaşma belgelerinde taşınmazla ilgili olarak kanunda yer alan sınırlamalar ifadesidir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhi ile ilgili olarak, anlaşma belgesinin içeriğinin hangi hususlar bakımından denetleneceğinin ve icra edilebilirlik şerhinin talep edileceği yetkili mahkemenin belirlenebilmesi için öncelikle kanun koyucunun “*taşınmazla ilgili*” ifadesini hangi uyuşmazlıklar için kullandığı hususu açıklığa kavuşturulmalıdır. Nitekim doktrinde de bu konuya değinilmiş olup kanun koyucunun taşınmazla ilgili olma hususunun niteliğini belirlemesi gerektiği ifade edilmiştir.⁹¹⁶

Doktrindeki bir görüşe göre, taşınmazla ilgili sınırlamalar ifadesi açık olmamakla birlikte düzenleme yapılmalıdır. Zira bu görüşe göre, taşınmazın devrine veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak kurulmasına ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuğun düzenlendiği 17/B/4. maddesi ile bağlantı kurulması halinde, kanun koyucunun ifadesinin benzer olduğu, ifade edilmek istenen hususun taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıkları kapsadığı ve Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklara ilişkin arabuluculuk faaliyetinin

⁹¹⁴ Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 318.

⁹¹⁵ Tiyek, Zengin, Topal, 2024, **a.g.k.**, s. 1955.

⁹¹⁶ Daha fazla bilgi için bkz. Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 317.

taşınmazla ilgili olarak kabul edilebilmesi için taşınmazın aynına ilişkin olmaları gerektiği sonucuna varılacaktır.⁹¹⁷

Kanaatimizce, bu hususa açıklık getirebilmek için taşınmaz kavramının anlamı ve hukukumuzdaki düzenlemeleri incelenmelidir. Taşınmaz sözlük anlamı olarak ev ve benzeri gibi taşınamayan mülk anlamına gelmektedir.⁹¹⁸ Türk Medeni Kanunu uyarınca, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusunu kapsamındadır (TMK m. 704/3). Bu durumda, kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların kanun koyucu için taşınmazla ilgili olduğu görüşüne varılabilecektir kanaatindeyiz. Zira bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturacak, arsa payına diğer bir ifadeyle taşınmaza bağlı kat irtifakının taşınmazla ilgili olduğu söylenebilecektir. Devre mülk hakkının da mesken olarak kullanılabilecek bağımsız bölümde veya yapı üzerinde kurulabilmesi (KMK m. 57/1) dikkate alındığında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların niteliği itibarıyla taşınmazla ilgili olacağı söylenebilecektir.

Kanaatimizce, yetkili mahkeme anagayrimenkulün diğer bir ifadeyle taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi olmalıdır. Zira, Kat Mülkiyeti Kanununda, bağımsız bölümün devri mecburiyetine ilişkin uyuşmazlıklarda (KMK m. 25), kat malikleri kurul kararlarının iptaline ilişkin, kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesine ilişkin uyuşmazlıklarda hâkimin müdahalesinin istenmesinde (KMK m. 33), kat maliklerinin yönetimde anlaşılamaması veya yönetici atayamaması halinde meydana gelecek uyuşmazlıklarda (KMK m. 34), anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesine başvurulması gerektiği düzenlenmiştir. Yetkili mahkemenin anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi olması, mahkemenin uyuşmazlığı çözümünü de kolaylaştıracaktır ancak icra edilebilirlik şerhi verilmesinin çekişmesiz yargı işi⁹¹⁹ olduğu dikkate alındığında bu durumun herhangi bir yarar sağlamayacağı da düşünülebilir.

Anlaşma belgesinin cebri icraya elverişliliğinin sağlanabilmesi için anlaşma belgesi düzenlenirken tarafların üzerinde anlaştığı veya anlaşamadığı hususların hak veya borçlarının açıkça belirtilmesi, tarafların yükümlülüklerinin bir edimin ifasını içermesi

⁹¹⁷ Daha fazla bilgi için bkz. Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 318.

⁹¹⁸ Türk Dil Kurumu Sözlüğü. (<https://sozluk.gov.tr/>)

⁹¹⁹ M. S. Özbek (2017). Arabuluculuk Sonunda Düzenlenen Anlaşma Belgesine İcra Edilebilirlik Şerhi Verilmesinde Görevli ve Yetkili Mahkeme, *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 3 (2), s. 78.

tespit içermemesi önem taşımaktadır.⁹²⁰ Bununla birlikte, Kat Mülkiyeti Kanunu ile getirilen sınırlamaların ve uyuşmazlık konusunun arabuluculuğa elverişliliğinin dikkate alınması gerekmektedir kanaatindeyiz.

Dava şartı arabuluculuk faaliyetinde, faaliyete konu uyuşmazlığın arabuluculuğa elverişliliği noktasında değerlendirmeler yapılabileceği ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18. maddesi atfı ile dava şartı arabuluculuk faaliyetinde arabuluculuğa ilişkin genel hükümlerin uygulanacağını, faaliyetin sona erme hallerinden “arabuluculuğa elverişli olmama” halinin 17. madde kapsamında dava şartı arabuluculuk faaliyetinde de sona erme sebebi olacağını⁹²¹ yukarıda belirtmiştik. Kanun koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda faaliyete konu uyuşmazlığın icra edilebilirlik şerhinin verilmesi aşamasında arabuluculuk faaliyetine elverişliliğinin denetleneceğini düzenlemiştir.

Yukarıda değinildiği üzere⁹²², kurul kararlarının yokluğunun veya geçersizliğinin tespiti niteliğinde olacak uyuşmazlıklar, yönetici atanmasına diğer bir ifade ile hukuki bir statü oluşturmaya dair uyuşmazlıklar, Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri ve kamu düzeni ile ilgili olan, çözümü için yargı kararı gereken tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyeceği uyuşmazlıklar kanaatimizce arabuluculuğa elverişli değildir. Örneğin, taşınmazda kanunen yasak olan işlerin yapılmasına taraflar anlaşarak onay veremeyeceklerdir. Zira Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilmekle birlikte, yönetim planında kanuna aykırı hükümlerin bulunmaması gerekmektedir. Bu durumda, taraflar mutabakata varmış olsalar dahi kanunun izin vermediği haller için icra edilebilirlik şerhinin verilemeyeceği sonucuna varılacaktır.⁹²³

Ancak bu durumda, arabuluculuğa elverişliliğin nasıl denetleneceği, bu tür bir uyuşmazlık için arabulucunun elverişlilik tespitini nasıl yapacağı hususları kanaatimizce ucu açık konulardır. Zira Arabuluculuğa elverişlilik genel bir sınır olup HUAK m. 18/B/3 ile açıkça Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuk

⁹²⁰ Kurt Konca, Badur, 2023, **a.g.k.**, s. 552.

⁹²¹ Ekmekçi vd., 2019, **a.g.k.**, s. 175.

⁹²² Bkz. yuk. 2.6.5 Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği.

⁹²³ “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesinde açıkça belirtildiği üzere, anagayrimenkul kanunların emredici hükümlerine aykırı yönetilemeyeceğine göre, yönetim planında kanunun emredici hükümlerine aykırı düzenlemeler yer alamaz.” Yargıtay 20. HD., 10.12.2019, E. 2019/4235 K. 2019/7317, E.T.: 2.04.2025.: Örneğin, Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması mümkün olmayıp kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri de hükümsüz olacaktır (KMK m.24/1).

kapsamında olduğu düzenlenmiştir bu durumda açıkça zorunlu arabuluculuk kapsamında düzenlenmiş kat mülkiyeti uyuşmazlıklarının arabuluculuğa elverişli olmadığı uygulamada söylenemeyecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda Arabuluculuk anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olmakla birlikte, icra edilebilirlik şerhinin önemi anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge haline getirilmesini sağlamaktır. Taraflar arasında anlaşmaya varılmış konular ile ilgili edimlerin icra edilebilirlik şerhine gerek kalmaksızın yerine getirilmesi ve anlaşma belgesi için icra edilebilirlik şerhinin alınmasının gerçekleştirilmemesi muhtemeldir. Bu durumda, anlaşma belgelerine icra edilebilirlik şerhinin verilmesi aşamasında taşınmazla ilgili kanuni sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığının denetiminin yapılması mümkün olmayacaktır. Uyuşmazlıkların arabuluculuğa elverişliliği değerlendirilirken belirtildiği üzere, KMK hükümleri içerisinde emredici hükümler, kamu düzenini ilgilendiren hükümler bulunmaktadır ve KMK imar mevzuatı ile de yakından ilgilidir. Böyle bir durumda taraflar belki de kamu düzenine aykırı bir karar alarak anlaşmaya varacaklar ve anlaşma belgesinin içeriği denetlenemeyecektir. Kanun koyucunun icra edilebilirlik şerhinin alınmasını zorunlu tuttuğu uyuşmazlıklar için doktrinde muhtemel iradesinin anlaşma belgelerinin denetimi olduğunun belirtildiği dikkate alındığında ilgili amaca ulaşamayacağı sonucuna varılacaktır.

Kanun koyucunun Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar şeklindeki düzenlemesinin sınırlandırılması ve özellik arz eden durumlar hakkında yeni düzenlemeler yapması ile arabuluculuğa elverişli olmayan Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkları düzenleme dışında tutması gerekmektedir.

3.7 Arabuluculuk Ücret ve Giderlerinin Ödenmesi

Dava şartı arabuluculuk faaliyetinde, birtakım gider kalemleri bulunmakta olup bunlar, gerçekleştirilen iş ve işlemler sebebiyle arabuluculuk bürosu tarafından yapılan zorunlu giderler ve arabulucunun görevlendirilmesi sebebiyle hak ettiği ücretidir.⁹²⁵ Bu gider ve ücretlerden sorumluluk dava şartı arabuluculuk görüşmeleri için özel olarak Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/A ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliğinde özel düzenlenmiştir. Bu durumun sebebi,

⁹²⁵ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 178.

arabuluculuk faaliyeti sonucunda taraflarca anlaşmaya varılmasını sağlamak, dava şartı arabuluculuğun etkin bir yol olarak taraflarca işletilmesini sağlamak, diğer bir ifade ile dava şartı arabuluculuk uygulamasının fuzuli bir yol olarak görülmesini engellemektir.⁹²⁶ Bu sebeplerle dava şartı arabuluculuk görüşmelerinde, anlaşma, anlaşmama ve hangi sebeple anlaşılmadığı hallerine bağlı olarak ödenmesi gereken gider ve masrafların taraflara nasıl paylaştırılacağı düzenlenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar için, arabuluculuk ücret ve arabuluculuk bürosunun zorunlu olarak yapmış olduğu giderlerinden sorumluluk ayrıca ve özel olarak düzenlenmediğinden, dava şartı arabuluculuğa ilişkin genel hükümler bu uyuşmazlık türü için de geçerli olacaktır.

Arabuluculuk bürosu tarafından yapılan giderlerin, tarafların anlaşması veya anlaşmaması hususuna göre ya bakanlık bütçesinden karşılanacağı ya da anlaşma dışı haller ile sona ermesi ve dava açılması halinde yargılama gideri kapsamına dâhil edileceği düzenlenmiştir.⁹²⁷ Taraflarca arabuluculuk görüşmelerinin anlaşmaya varılamama ile sonuçlandırılması halinde dava da açılmaması halinde zaruri giderlerden kimin sorumlu olacağına dair ise herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.⁹²⁸

Arabulucunun hak ettiği ücret bakımından ise taraflarca arabulucunun ücreti yönünden anlaşmaya varılıp varılmadığı ve anlaşmaya varılmamış ise faaliyetin ne şekilde sonlandırıldığını yönünden sorumluluk ve yaptırımlar farklı şekillerde düzenlenmiştir.⁹²⁹ Tarafların anlaşmaları hâlinde, arabuluculuk ücreti, taraflarca eşit şekilde karşılanmaktadır. (HUAK m. 18/A/12). Yargılama gideri olarak kabul edilen arabuluculuk ücreti, dava sonucunda yargılama giderlerini ödemesine hükmedilen tarafça karşılanacaktır.⁹³⁰

⁹²⁶ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 178.

⁹²⁷ Tanrıver, 2022, **a.g.k.**, s. 175.; Dava açılması hâlinde mahkeme tarafından, yapılan zorunlu giderlere ilişkin makbuz dosyaya eklenir. Yargılama giderleri olarak hükmedilen tutar 6183 sayılı Kanuna göre tahsil edilir (HUAKY m.26/4).

⁹²⁸ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 179.

⁹²⁹ Ekmekçi, Özekes, Atalı, 2018, **a.g.k.**, s. 179.

⁹³⁰ Arabuluculuk faaliyeti sonunda taraflara ulaşılamaması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâllerinde, iki saatlik ücret tutarı Tarifenin Birinci Kısımına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenir. İki saatten fazla süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâlinde ise iki saati aşan kısma ilişkin ücret aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde uyuşmazlığın konusu dikkate alınarak Tarifenin Birinci Kısımına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır (HUAK m.18/A/13).

HUAK m. 18/A/11⁹³¹ Düzenlemesinin ilk halinde, arabuluculuk görüşmelerine geçerli bir mazereti olmaksızın katılmayan tarafın davada kısmen veya tamamen haklı çıkışa dahi yargılama giderinin tamamından sorumlu olacağı hüküm altına alınmıştı. Ancak bu düzenleme hak arama özgürlüğünün ihlal edildiği, ölçülülük ilkesine uygun olmadığı sebepleriyle eleştirilmiş ve Anayasa Mahkemesince iptal edilerek 7531 sayılı kanunun 25. maddesiyle değiştirilmiş ve son halini almıştır.⁹³² Yeni düzenleme uyarınca, taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıkışa bile karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulacaktır. İcra edilebilirlik şerhinin mahkemeden istenmesi sonucunda ortaya çıkabilecek yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin kim tarafından ödeneceği noktasında, Yargıtay, icra edilebilirlik şerhinin çekişmesiz yargı işi olduğu ve bu sebeple ortada bir uyuşmazlık ve uyuşmazlık taraflarından bahsedilemeyeceği, icra edilebilirlik şerhinin alınmasının ihtiyari olduğu ve anlaşma belgelerinin icra edilebilirlik şerhi olmaksızın da Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18 uyarınca ilam niteliğinde belge olduğu sebepleriyle icra edilebilirlik şerhi talep eden taraf lehine vekâlet ücreti ödenmemesi ve yargılama giderlerinin üzerinde bırakılması gerektiğine karar vermiştir.⁹³³

⁹³¹ Taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıkışa bile karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur. Ayrıca bu taraf lehine Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen vekâlet ücretinin yarısına hükmedilir. Her iki tarafın da ilk toplantıya katılmaması sebebiyle sona eren arabuluculuk faaliyeti üzerine açılacak davalarda tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır (HUAK m.18/A/11).

⁹³² Düzenlemenin ilk halinde toplantıya katılmayan tarafın kısmen veya tamamen haklı çıkışa dahi yargılama giderlerinin tamamından sorumlu tutulması hususu Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir: Anayasa Mahkemesi GK, 14.3.2024, E. 2023/160 K. 2024/77, E.T.:3.04.2025.

⁹³³ “Yapılan bu açıklamalar ile yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri ve gerekçeleri birlikte değerlendirildiğinde; yukarıda yer verilen kararların konusunu oluşturan arabuluculuk anlaşma belgelerinin, 6325 sayılı Kanun’un 18 inci maddesine eklenen dördüncü ve beşinci fıkraların yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlendiği, anılan Kanun’un 18 inci maddesinin dördüncü fıkrası gereğince bu anlaşma belgelerinin icra edilebilirlik şerhi aranmaksızın ilam niteliğinde bulunduğu, icra edilebilirlik şerhinin ihtiyari olduğu, tutanakta bağlanan edimler yerine getirilmediğinde söz konusu anlaşma belgesi ilam niteliğinde olduğundan icraya koyulabileceği, icra edilebilirlik şerhi talebinin çekişmesiz yargı işi olması nedeniyle birbiriyle çekişme (uyuşmazlık) halinde olan iki tarafın bulunmadığı, bu nedenle Mahkemenin bu konuda verdiği kararda bir uyuşmazlığın çözümü söz konusu olmadığı hususları birlikte değerlendirildiğinde; anlaşma belgesine göre icra edilebilirlik şerhi verilmesi talebinde bulunan tarafın yaptığı yargılama giderlerinin üzerinde bırakılması ve buna bağlı olarak bu giderlere dahil olan vekalet ücretine hükmedilmemesi gerekmektedir.” Yargıtay 3. HD., 2.12.2024, E. 2024/971 K. 2024/4021, E.T.:04.06.2025. (Lexpera).

Çekişmesiz yargıda, çekişmeli yargıda olduğu gibi ortada ileri sürülecek subjektif bir hak, hakkın ihlali ve bu hak üzerinde ileri sürülecek bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.⁹³⁴ Çekişmesiz yargı işlerinde subjektif bir hakkın varlığından söz edilemediği için uyuşmazlığın taraflarından da söz edilememekte ve kişiler ilgili olarak nitelendirilmektedir.⁹³⁵

Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk anlaşma belgesi taraflar ve avukatları ile arabulucunun imzalaması ile ilam niteliğinde belge sayılmamaktadır. Anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge sayılabilmesi ve cebri icraya konu olabilmesi için icra edilebilirlik şerhi alınması mecburidir bu sebeple de özellikle taraflardan birinin edimini yerine getirmemesi halinde icra edilebilirlik şerhinin alınmasında hukuki yarar bulunmaktadır.⁹³⁶ Yargıtay, çekişmesiz yargı işi olan veraset ilamının alınmasında hukuki yarar bulunması koşulu ile uyuşmazlığın çıkmasına sebebiyet veren kişilerin hasım gösterilmesi ile çekişmeli yargı yolu ile görülüp sonuçlandırılmasının mümkün olduğunu belirtmiştir.⁹³⁷ Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda da icra edilebilirlik şerhinin talebi, kişinin subjektif hakkına hukuki korunma sağlanması talep etmesi ve bu amaçla mahkemeye başvurması niteliğinde olup çekişmesiz yargıdaki gibi subjektif hak ve hukuki yarar yokluğundan bahsedilemeyecektir kanaatindeyiz.

Yargılama giderleri, devletin hukuki korumayı gerçekleştirebilmesi için ortaya çıkan ve ödenmesi gereken bedel olarak nitelendirilmekte olup harçlar, masraflar ve vekâlet ücreti yargılama giderlerindendir.⁹³⁸ Yargılama giderlerinden kural olarak davada haksız çıkan ve aleyhine hüküm verilen taraf sorumludur.⁹³⁹ Davada avukat ile temsil edilen ve davayı kazanan taraf lehine HMK m. 323/1 ve Avukatlık Kanunu m.169/1 uyarınca vekâlet

⁹³⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 33, 35.; B. Kazmaz Tepe (2018). Arabuluculuk Anlaşma Belgesine İlişkin İcra Edilebilirlik Şerhi Taleplerinde Yargılama Usûlü. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*. 5 (1), s. 126.

⁹³⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 33, 35.; Kazmaz Tepe, **a.g.k.**, s. 126.

⁹³⁶ M. Akkan (2018). Arabuluculuk Faaliyeti Sonucunda Anlaşılan Hususlarda Dava Açma Yasağı Ve Sonuçları. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 20 (2), s. 10.: “Hukukî yarar, Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda genel dava şartları arasında düzenlenmiş olup çok genel anlamıyla davacının, hakkına kavuşmak için mahkeme kararına ihtiyaç duyması olarak tarif edilebilir.”

⁹³⁷ “Mirasçılık belgesi, mirasçılarının murisle irs ilişkisini ve miras paylarını gösteren bir belgedir. Hukukumuzda mirasçılık belgesi verilmesi istemine ilişkin davaların kural olarak hasımsız olarak açılması ve çekişmesiz yargı yolu ile görülüp sonuçlandırılması gerekmekte ise de hukuki yarar bulunması koşulu ile bu tür davaların uyuşmazlık çıkaran kişiler hasım gösterilmek suretiyle hasımlı olarak açılması ve çekişmeli yargı yolu ile görülüp sonuçlandırılması da mümkün bulunmaktadır.” Yargıtay 14. HD., 22.06.2015, E. 2015/2197 K. 2015/6962, E.T.:1.09.2025. (Lexpera).

⁹³⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 544.

⁹³⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 2019, **a.g.k.**, s. 551.

 cretine hükmedilmektedir.⁹⁴⁰ Bu durumda anlaşma belgesini ilam niteliğinde belge haline getirmek için icra edilebilirlik şerhinin alınmasının zorunlu olduğu uyuşmazlıklarda icra edilebilirlik şerhi talep edilerek mahkemeye başvurulması ve kişinin kendini avukat ile temsil ettirmesi halinde vekâlet ücretine ve diğer yargılama giderlerine hükmedilmemesi adil olmayacaktır kanaatindeyiz.



⁹⁴⁰ Pekcanitez, Atalay ve  zekes, 2019, **a.g.k.**, s. 548.

4 SONUÇ

7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 37. maddesi ile 6325 sayılı kanunun 18/A maddesinden sonra gelmek üzere 18/B maddesi eklenmiş ve kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuğa tabi olmuştur. Uyuşmazlığın tarafı olabilecek kişilerin birbirlerini tanıdığı, aynı taşınmaz içerisinde komşuluk ilişkisi içerisinde olduğu dikkate alındığında düzenlemenin toplumsal barışın sağlanmasına katkı sağlayacağı, taraflar arasındaki ilişkilerin bozulmaksızın uyuşmazlıkların çözümlenmesini sağlayabileceği söylenebilecektir. Bu yönüyle Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesi arabuluculuk faaliyetinden beklenen faydaların gerçekleşmesine hizmet edebilecektir.

Kamun koyucu dava şartı arabuluculuğun kapsamını “Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar” olarak belirlemiştir. Ancak, kanun koyucunun Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar şeklindeki düzenlemesi herhangi bir sınırlama, sınıflandırma içermeyen, uygulamada uyuşmazlıkların çözümlenmesini zorlaştırabilecek nitelikte geniş kapsamlı bir düzenlemedir. Kat Mülkiyeti Kanunu incelendiğinde, kanunun kat mülkiyeti, kat irtifakı, toplu yapılar ve devre mülk hakkı ile ilgili kavramları ve bu kavramlara ilişkin hükümleri düzenlemiş olduğu; kanunun kat mülkiyetine, kat irtifakına geçilmiş yapılara ilişkin, toplu yapılara ve devre mülk hakkına ilişkin uyuşmazlıkları kapsadığı söylenebilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri incelendiğinde uyuşmazlıkların sınıflandırılması, taraflarının belirlenmesi ve kişiler arasındaki uyuşmazlıkların Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında olup olmadığının değerlendirilmesi zor olabilmektedir. Bu durumun sebebi esasında Kat Mülkiyeti hukukunun dönemin ihtiyaçlarına göre değişmekte olması ve kişiler arasındaki uyuşmazlıklara hukukun, hakkaniyetin gerektirdiği şekilde çözüm

bulabilme amacıyla verilen yargı kararları ile gelişmekte olmasıdır. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda kurul kararının iptalini isteyebilecek kişiler kat malikleri olarak belirtilmiştir ancak yargı kararları incelendiğinde kanunda belirtilmemiş olan bağımsız bölümden devamlı suretle faydalanan kişilerin de belirli şartlar dâhilinde kat malikleri kurul kararının iptalini isteyebileceği görülmektedir. Benzer şekilde, yüklenicinin eksik ve ayıplı işlerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda önceki tarihli yargı kararları kat maliklerinin uyuşmazlıklarda taraf olabileceğine dair

iken yeni tarihli kararlarda yöneticinin de taraf olabileceği belirtilmektedir. Yine, yönetimin hizmet sözleşmesiyle yönetim ile ilgili hizmet veren şirketlere verilmesi halinde bu şirketlerin Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yönetici sıfatına sahip olmadığı da yargı kararlariyla belirlenmiştir. Uyuşmazlıkların taraflarının, kapsamının yargı kararlariyla şekillenmesi ve düzenlemenin geniş kapsamlı olması, dava şartı arabuluculuk uygulamasının getirilmesiyle beklenen pratik faydaların geręekleştirilememesine sebep olabilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan bazı uyuşmazlık türlerinin HUAK m.1/2' nin düzenlemiş olduğu arabuluculuğa elverişliliğin kapsamı dikkate alındığında tarafların üzerinde serbestęe tasarruf edemeyeceği ve alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından olan arabuluculuk müessesesinin kapsamında kabul edilemeyecek uyuşmazlıklar olduğu görülmektedir. Örneğin, kat malikleri kurulu tarafında verilen kararlariının yokluğunun veya geğersizliğinin tespitine dair uyuşmazlıklar, hukuki statü oluşturmaya dair uyuşmazlıklar, Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümlerine ilişkin ve kamu düzeni ile ilgili olan tarafların üzerinde serbestęe tasarruf edemeyeceği uyuşmazlıklar, uyuşmazlığın çözümü için özellikle hkime başvurulmasının gerekli olduğu uyuşmazlıklar, kanaatimizce arabuluculuğa elverişli nitelikte olmayıp kapsam dışında tutulması gerekmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk sürecine uygulanacak hükümler dava şartı arabuluculuğun genel hükümleriyle paralel olmakla birlikte genel hükümlerden farklı birtakım düzenlemelere gidilmiş ve tarafların arabuluculukta anlaşması halinde anlaşma belgesinin ilam niteliğinde belge olabilmesi için anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması gerekliliği düzenlenmiştir. Doktrinde kanun koyucunun icra edilebilirlik şerhi alınmasını zorunlu tutmasının sebebi olarak anlaşma belgelerinin içeriğinin hukuki denetimden geçmesi olduğu belirtilmiştir.

Ancak arabuluculuk ile anlaşmaya varılması ve icra edilebilirlik şerhi alınmaksızın anlaşma belgesindeki edim ve ykmllklere uyulması halinde anlaşma belgesinin içeriğinin kanuni sınırlamalar yönünden denetlenememesi sonucu ortaya çıkabilecektir. Ayrıca, icra edilebilirlik şerhinin verilmesi aşamasında yapılacak incelemede dava şartı arabuluculuğun getirilme sebeplerinden olan yargının iş yükünün azaltılması faydası pratikte uygulanamayacak aksine iş yükünü artıracak nitelikte olacaktır. Tüm bu sebeplerle Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan ancak arabuluculuğa elverişli

olmayan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamının dışında tutulması veya istisnai olarak farklı düzenlemelerle dava şartı arabuluculuk kapsamına alınması gerekmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda İcra edilebilirlik şerhinin alınmasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olmakla birlikte, yetkili mahkemenin taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olup olmadığına dair doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Fakat Türk hukukunda taşınmaz kavramının bağımsız bölümleri kapsayacak şekilde düzenlendiği, Kat Mülkiyeti Kanununun taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümlerin ferdi mülkiyet hakkını ve bu hakka ilişkin hususları düzenlediği dikkate alındığında Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıkların da taşınmaza ilişkin olduğu kabul edilmeli ve icra edilebilirlik şerhi verilmesinde bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir kanaatindeyiz.

İcra edilebilirlik şerhi ile ilgili üzerinde durulması gereken bir diğer husus da taraflardan birinin anlaşma içeriğinde yer alan edimlerine uymaması halinde icra edilebilirlik şerhinin talep edilmesidir. Tarafların bu uyuşmazlıkta icra edilebilirlik şerhini talep etmesinde hukuki yararı bulunmaktadır. Zira davacı, hakkına kavuşabilmek için icra edilebilirlik şerhini talep etmek zorundadır. Ancak, icra edilebilirlik şerhi çekişmesiz yargı işi olarak görüldüğünden vekâlet ücretine hükmolünmemaktadır. Bu durumda hukuki korunma talep eden taraf için dezavantajlı bir durum gerçekleşmesi söz konusudur. İcra edilebilirlik şerhinin alınmasının zorunlu olduğu uyuşmazlıklarda, ortada korunmaya değer bir hukuki yararın ve sübjektif bir hakkın olduğu kabul edilerek bu dezavantajlı durumun ortadan kaldırılması ve yargılama giderlerine ilişkin düzenleme yapılması gerekmektedir kanaatindeyiz.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu veya Kat Mülkiyeti Kanununda özel bir düzenleme olmadığı için arabuluculuk faaliyetinin gerçekleştirilmesinde arabuluculuğa başvurabilecek ve arabuluculukta anlaşma veya anlaşmama hususunda karar verebilecek kişilerin belirlenmesi de aynı şekilde düzenleme yapılması gereken hususlardandır. Özellikle yöneticinin arabuluculuk görüşmelerindeki Kat Maliklerini Temsil yetkisinin kapsamı ve sınırı belirlenmelidir. Yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunun kendisine verdiği yetki ve görev dâhilindeki uyuşmazlıklarda, kat malikleri kurulunca verilen yetki ve görev kapsamındaki uyuşmazlıklarda ve bu uyuşmazlıklar ile ilgili olarak yaptığı sözleşmelerde temsil yetkisinin olduğu ve açılacak bir davada taraf olabileceği

söylenebilecektir. Ancak, arabuluculuk görüşmelerine katılımı ve uyuşmazlığın çözümü noktasında anlaşma veya anlaşmamaya ilişkin olarak karar verebilme noktasında yetkili olup olmadığı veya hangi nitelikteki uyuşmazlıklarda yetkili olduğu konusuna açıklık getirilmesi gerekmektedir.



KAYNAKÇA

- Akça, K. (2016). Anayasa mahkemesi kararlarında mülkiyet hakkı. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (3), 543-596.
- Akil, C. (2018). Dava yetkinliği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (36), 1-20.
- Akipek Öcal, Ş., Şen Doğramacı, H. (2024). Tarımsal üretim sözleşmelerinde (sözleşmeli üretim modelinde) uzman arabuluculuk. Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı.
- Akkan, M. (2018). Arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşılan hususlarda dava açma yasağı ve sonuçları. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20 (2), 1-31.
- Akkaya, T. (2014). Medeni usul hukukunda iradi taraf değişikliği (HMK M. 124). *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16, s. 897-942.
- Aksaray, B. (2019). Roma hukukunda mülkiyet hakkının komşuluk ilişkileri bakımından sınırları. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(1), 61-100.
- Aktepe Artık, S. (2014). *Medeni usul hukukunda adil yargılanma hakkı*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Akyol Aslan, L. (2023). Dava şartı arabuluculuğa tabi işçi-işveren uyuşmazlıklarında işveren tarafından yetkilendirilen çalışanın işvereni temsil etmesi. *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*, 3 (2), 271-299.
- Akyol Aslan, L., Erbahçeci, G. B. (2023). Arabuluculuk faaliyetinin tarafları ve tarafların temsili. *Fırat Üniversitesi Uluslararası İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi*, 7 (1), 1-40.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S. ve Hanağası, E. (2019). *Medeni usul hukuku*. (5. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Atalı, M. (2024). *Temel hukuk dizisi medeni usul hukuku (THD)*. (6. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Atıcı, C. (2021). *Medeni usul hukukunda dava ehliyeti*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Atış, İ. (2019). Arabuluculuk uygulamasında gizlilik ilkesinin uygulanması ve önemi. *Sakarya Üniversitesi İktisat Dergisi*, 8 (1), 74-84.
- Ayan, M. (2016). *Eşya hukuku – II (Mülkiyet)*. (9.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Ayar, A. (2021). Kat mülkiyetinde ortak giderlerin paylaşılması sorunu. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (2), 861-873.
- Ayar, A. (2022). *Kat mülkiyetinden doğan borç ilişkileri*. (2. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Aydemir, F. (2017). *Türk hukukunda tahkim sözleşmesi*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.
- Aydın, İ. (2022). *Ticari davalarda dava şartı olarak arabuluculuk*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.
- Bacanlı, M. R. (2017). Bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu olarak istanbul tahkim ve arabuluculuk merkezi (ıstac) tahkim yargılamasında delillerin ibrazı ve değerlendirilmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (8), 75-113.
- Badur, E. (2021). Arabuluculuk anlaşma belgesinin borçlar hukuku açısından değerlendirilmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (18), 49-87.

- Badur, E. (2024). Arabulucunun sözleşme görüşmelerinden doğan sorumluluğu. *Kırıkkale Medeni Hukuk Dergisi*, 1 (1), 1-26.
- Badur, E., Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk. *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 289-323.
- Bahadır, N. T. (2022). *Hak arama hürriyeti perspektifinden arabuluculuk*. (1.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Bahar, E. (2022). Türkiye anayasa mahkemesi kararları ışığında “adil yargılanma hakkı”. *Adalet Dergisi*, (68), 253-283.
- Baysal, M., Teke, E. (2025). KVKK ve İSG özel bölümleriyle apartman ve site yönetimi el kitabı. (3. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Benli, E. (2019). Aynî haklarda belirlilik ilkesinin istisnaları. *Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 25 (1), 277-298.
- Berberoğlu Yenipınar, F. (2020). *Hukuk davalarında taraf sıfatı (husumet ehliyeti) 6100 sayılı hukuk muhakemeleri kanunu 50. – 70. maddeleri mevzuat incelemesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Bostancı, Y., Özkan, H. (2014). “Hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk faaliyetini sona erdiren hal: "uyuşmazlığın kapsam dışında olduğunun tespiti”. *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (1), 1-21.
- Bölükbaşı, M. O. (2020). Devlet işlemlerinde kanun yolları, merciler ve başvuru sürelerini gösterme yükümlülüğü (Anayasa’nın 40/2. Maddesi). *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (15), 97-122.
- Börü, L. (2006). Medeni usul hukukunda davaya vekalet ehliyeti. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı.
- Börü, L. (2011). Sıfat ve dava takip yetkisi. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 27 (3), 249-278.
- Buluttekin, D. (2022). Hukuk muhakemeleri kanununa göre tahkimin değerlendirilmesi. (HMK m. 407-444). *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27 (46), 251-294.
- Cebre, A. (2011). Hak arama yolları ve adil yargılanma hakkı. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1 (5), 373-396.
- Cihan, A. H. (2020). *Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi*. (1. baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Çakır, F. (2024). *Kat mülkiyeti ve toplu yapılar*. (2.Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Çelik, A., Doğu, H. M. (2024). Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk ve ticari dava şartı arabuluculuk üzerindeki etkileri. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32 (2), 811-860.
- Çetin, O. (2007). *Hak arama hürriyeti*. Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çiçek, M. (2019). *İş hukukunda zorunlu arabuluculuk*. (1 Baskı), Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Delikaya, Ö. (2022). *Kat mülkiyeti hukukunda hâkimin müdahalesi*. Adalet Yayınları.

- Demir, C.E., Kökdemir, D., Sıgır, Ü., Yeşilırmak, A., Yazıcı Tıktık, Ç., Oliveira, M., Sımatıs, R., Tayfun, R., Demir, Ş., Kekeç, E.K., Uz, O.G., Baranlı, M.A., Aksu, V. (2021). Arabuluculuk Temel Eğitim Kitabı. Ankara: Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı Yayını.
- Demir, Ş. (2013). Arabuluculuk arkadaşlığı. *Ankara Barosu Dergisi*, (2), 291-314.
- Demir, Ş. (2025). KMK'dan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15674156>.
- Demirboğa, D. A. (2023). Türk medeni kanunu'nda düzenlenen komşuluk hukukundan doğan mülkiyet kısıtlamaları. *Adalet Dergisi*, 150 (70), 83-98.
- Dişel, B. (2020). *Dava takip yetkisi*. On İki Levha Yayıncılık. (1. Baskı).
- Doğar, M. (2024). Toplu yapı yönetim planının değiştirilmesi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14 (2), 1715-1752.
- Doğar, M. (2024). Toplu yapı yönetim sözleşmesinin hukuki niteliği. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28 (4), 119-154.
- Doğar, M., Kutlu Doğar, N. (2024). Toplu yapılarda geçici yönetim. *Kırıkkale Hukuk Mecmuası*, 4 (2), 677-701.
- Duman, T. T., Özel hukukta adil yargılanma hakkı. *Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10 (20), 279-304.
- Dural, M., Öğüz. T. (2017). *Türk özel hukuku cilt 2 kişiler hukuku*. (18. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 48.
- Dursun Karaahmetoğlu, Ş. (2021). Kat mülkiyeti kanunu'nun 34. maddesine göre yöneticinin atanması. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (2), 1905-1918.
- Dür, O. (2018). Arabuluculuk faaliyeti ve arabulucuların hak ve yükümlülükleri. (2. Baskı). Adalet Yayınları.
- Ekmekçi, Ö., Özkes, M., Atalı, M. (2018). *Hukuk uyuşmazlıklarında ihtiyari ve zorunlu arabuluculuk*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Ekmekçi, Ö., Özkes, M., Atalı, M. ve Seven, V. (2019). *Hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk*. (2. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Epözdemir, R. (2022). *Taraf ehliyeti*. (2. Baskı). Adalet Yayınevi.
- Erdoğan, B. C. (2018). Arabuluculuk sonunda hazırlanan anlaşma belgesinin hukuki niteliği ve anlaşma belgesine karşı başvurulabilecek hukuki çareler, *Terazi Hukuk Dergisi*, 13 (138), 27-47.
- Erginer, U. O. Arabuluculuk ve gizlilik, *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(9), 73-98.
- Ergün Toğrul, E. Ş. (2019). *Medenî Usûl Hukuku Bağlamında Dava Ehliyeti*. Yayımlanmış Doktora Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Erkan, M. (2020). *Arabuluculuk ve singapur sözleşmesi*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.
- Erkan, V.U. (2013). 6098 Sayılı Türk borçlar kanunu'na göre vekâlet sözleşmesinde vekâlet verenin ücret ödeme borcu dışındaki diğer borçları. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 62 (2), 441-472.

- Ermenek, İ., Azaklı Arslan, B. (2020). İcra ve iflâs hukuku açısından ticarî davalarda arabulucuya başvuru zorunluluğu (TTK m. 5/A). *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 33 (148), 135-196.
- Erol, H., Ülgü, G. (2024). Bireysel iş hukuku kapsamında dava şartı arabuluculuğunun uygulama sorunları: izmir ili örneği. *Yönetim Ve Ekonomi Dergisi*, 31 (4), 765-787.
- Geçmez, T.P. (2020). Bireysel iş hukukunda zorunlu arabuluculuk. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Genç Arıdemir, A. (2021). Kat mülkiyeti-1. On İki Levha Yayıncılık.
- Genç Arıdemir, A. (2023). Kat mülkiyeti-1. On İki Levha Yayıncılık.
- Germeç, M. E. (2024). *Kat mülkiyeti hukuku kat mülkiyeti – kat irtifakı – devre mülk ve toplu yapı*. (11. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Germeç, M. E., Tanrıverdi, E. (2022). *Yargıtay kararları ışığında kat mülkiyeti davaları kat maliklerinin hakları ve borçları – kat mülkiyetli anataşınmazın yönetimi – devre mülk ve toplu yapı yönetimi – kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Gökalp, Ş., Gökalp, M. (2023). *Açıklama ve örnekleri ile kat mülkiyeti kanunu ve ilgili mevzuat*. Seçkin Yayıncılık.
- Göksu, M. (2022). *Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları ve tahkim*. (4. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Göksu, M. (2023). *Alternatif uyuşmazlık çözüm yolları ve tahkim*. (5. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Gündoğdu, S. B. (2023). Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk uygulaması üzerine bazı düşünceler. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 851-880.
- Ildır, G. (2003). *Alternatif uyuşmazlık çözümü (medeni yargıya alternatif çözümler)*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- İlgezdi, A.R. (2023). *Adım adım kat mülkiyeti hukuku*. (3. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- İlhan, O. (2020). *Arabuluculuk sözleşmesi*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- İnal, N. (2022). *Apartman, site, toplu konut, devremülk yönetimi*. (6. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Kaboglu, İ.Ö. (2013). *Özgürlükler hukuku*. (7. Baskı). İmge Yayınevi.
- Kal, H. (2021). *Kat mülkiyeti hukukunda hâkimin müdahalesi*. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi.
- Kale, S. (2009). Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti. Yayımlanmış Doktora Tezi. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı.
- Kara, D. (2019). Vekâlet sözleşmesine uygulanacak hukuk. *Public and Private International Law Bulletin*, 39 (1), 145-188.
- Karaarslan, M. (2019). İdarenin taraf olduğu uyuşmazlıkların alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ile giderilmesi. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 31 (140), 71-113.
- Karacabey, A. K. (2016). Zorunlu arabuluculuğun hukukun temel ilkelerine aykırılığı ve uygulanabilirliğine dair sorunlar. *Ankara Barosu Dergisi*, (1), 457-489.

- Kararmaz, B. Ü. (2021). *İş Sözleşmesinin ölüm, ölüm karinesi veya gaiplik nedeniyle sona ermesi*. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.
- Kavasoğlu, A. (2007). Medeni Usul Hukukunda Davada Temsil. Yayımlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi: Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı.
- Kaya, Ö. (2024). *Kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumluluğu*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Kazmaz Tepe, B. (2018). Arabuluculuk anlaşma belgesine ilişkin icra edilebilirlik şerhi taleplerinde yargılama usûlü. *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 5 (1), 125-150.
- Kekeç, E. K. (2014). *Arabuluculuk yoluyla uyuşmazlık çözümünde temel aşamalar ve taktikler*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Kılınç, E. (2021). İş Hukukunda Zorunlu arabuluculuğun takip hukukuna etkileri. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12 (2), 466-480.
- Kısacık, M. Ş., Kaya, Ö. (2020). Kat mülkiyeti hukukuna göre yöneticinin taraf sıfatı. *İstanbul Barosu Dergisi*, 94(3), 91-99
- Kıyak, E. (2015). Arabuluculuk sonucunda ulaşılan anlaşma belgesinin hukuki niteliği. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 6 (21), 523-548.
- Koçyiğit, İ. Yeşilkaya, İ. (2020). *Dava şartı arabuluculuk uygulamaları*. (1. Baskı). Adalet Yayınevi.
- Köksoy, M. (2024). Arabuluculukta tarafların anlaşmasına rağmen anlaşma belgesi düzenlenmemesi. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14 (1), 337-360.
- Köküsarı, İ. (2011). Hak arama özgürlüğü ve 2010 anayasa değişiklikleri. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (1), 163-208.
- Köse, E. C. (2023). Kat mülkiyeti kanunu m. 25 uyarınca kat mülkiyetinin devri yaptırımı. *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (17), 61-78.
- Kurak, N. (2020). *Yargıtay kararları ışığında kat mülkiyetinden kaynaklanan davalar*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Kurak, N. (2023). *Kat mülkiyeti hukuku*. (2. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Kurşun, A. S. (2021). *Elatmanın önlenmesi davası*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Kurt Konca, N., Badur, E. (2023). Taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuk anlaşma belgesi ve icra edilebilirlik şerhi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (56), 539-568.
- Kurt, E. (2016). Türk hukukunda kişiye sıkı sıkıya bağlı haklar ve hukuki sonuçları, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 121-187
- Kurt, R. (2018). İş yargısında “arabuluculuk”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (135), 405-444.
- Kurtaran Karataş, M. (2023). Tüketici hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk. *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (1), 225-260
- Küçükali, C. (2021). Türk hukukunda arabuluculuğun gelişimi, *Terazi Hukuk Dergisi*, 16 (178), 1112-1119.
- Küçükçapraz, S. (2025). *Kat mülkiyeti hukukunda yöneticinin sorumluluğu*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Lokmanoğlu, S. Y. (2024). Ticari uyuşmazlıklarda arabuluculuk dava şartı. *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10 (19), 53-85
- Memiş, A. B. (2020). *Ticari uyuşmazlıklarda zorunlu arabuluculuk usulü*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Mutlay, F. B. (2018). İş iade davalarında arabuluculuk. *Çalışma ve Toplum*. 4 (59), 2129-2154.
- Namlı, M. (2016). İş mahkemeleri kanunu tasarısı taslağı ile getirilen zorunlu arabuluculuk kurumunun medeni usul hukuku bakımından değerlendirilmesi. *İş Hukuku Ve Sosyal Güvenlik Hukuku Derneği 40. Yıl Uluslararası Toplantısı*. Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu.
- Nar, A. (2018). Kat malikleri kurulu. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (1-2), 155-189.
- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S. (2018). *Eşya hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S. (2019). *Eşya hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı*. (2. Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Özbay, İ. (2004). Avukatlık hukukunda uzlaştırma ve uzlaştırma tutanağının ilâm niteliği. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8 (3-4), 387-418.
- Özbay, İ. (2006). Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10 (3-4), 459-475.
- Özbek, M. (2002). Dünya çapındaki adalete ulaşma hareketiyle ortaya çıkan gelişmeler ve alternatif uyuşmazlık çözümü. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 121-162.
- Özbek, M. (2007). Avrupa birliğinde alternatif uyuşmazlık çözümü, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 19 (68), 265-320.
- Özbek, M. S. (2013). *Alternatif uyuşmazlık çözümü*. (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınevi.
- Özbek, M. S. (2017). Arabuluculuk sonunda düzenlenen anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi verilmesinde görevli ve yetkili mahkeme. *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3 (2), 69-85
- Özçelik, V. (2018). Dava şartı olarak arabulucuya başvuru zorunluluğu usûl ekonomisi ilkesi ve hak arama hürriyeti bakımından değerlendirme. *Kesit Akademi Dergisi*, (14), 344-352.
- Özel, S. (2020). Zorunlu arabuluculuğun adalete erişim hakkı çerçevesinde irdelenmesi. *Public and Private International Law Bulletin*, 40 (2), 867-892.
- Özer Deniz, M. (2020). Kişisel verilerin korunması kanunu ile arabuluculuğa hâkim gizlilik ilkesinin birlikte değerlendirilmesi. *Kişisel Verileri Koruma Dergisi*, 2 (1), 63-71.
- Özkan, B. (2022). *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Özkan, H. (2015). Açıklamalı- İctihatlı Asliye Hukuk Davaları- Komşuluk Hukuku. (1. Baskı). Legal Yayıncılık.
- Özkan, H. (2015). *Kat mülkiyeti*. (1. Baskı). Legal Yayıncılık.

- Özmumcu, S. (2013). Arabulucunun rolü kolaylaştırıcı ve değerlendirici arabuluculuk. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 71 (1), 1369-1389.
- Özmumcu, S. (2016). A General View On The Mandatory Mediation System With Regards To The Turkish And Comparative Law *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74 (2), 807-842.
- Özmumcu, S. (2021). Arabuluculuk modelleri. (1. Baskı). On İki Levha Yayıncılık.
- Pekcanıtez, H., Atalay, O. ve Özkes, M. (2019). *Medeni usul hukuku ders kitabı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Pekcanıtez, H., Atalay, O., Özkes, M., Özkan, S. (2020). *İcra ve iflas hukuku ders kitabı*. (7. Bası). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Polat, B. (2021). Anonim şirket genel kurul kararlarına karşı açılan iptal davası sırasında pay devrinin davacılık sıfatına etkisi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (45), 399-416.
- Ruhi, A.C., Şahin, T., Çelik, Y. (2018). *Hukuk uyuşmazlıklarında arabuluculuk rehberi*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Sarısözen, S. (2007). Uzlaştırma. *Terazi Hukuk Dergisi*, 2 (16), 147-159.
- Sirmen, L. (2017). *Eşya hukuku*. (5. Baskı). Yetkin Yayıncılık.
- Sönmez, M. (2024). Kat irtifakının mahkeme kararıyla sona ermesi. *Terazi Hukuk Dergisi*, 0 (209), 99-109.
- Sönmez, M. (2024). *Kat mülkiyetinde hâkimin müdahalesi*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Şimşek, S. (2010). Mülkiyet hakkının kapsamı, sınırlandırma nedenleri ve şartları açısından 1982 anayasası ve avrupa insan hakları sözleşmesi: karşılaştırmalı bir analiz- I. *TBB Dergisi*, (91), 312-349.
- Tanrıver, S. (2006). Hukuk uyuşmazlıkları bağlamında alternatif uyuşmazlık çözüm yolları ve özellikle arabuluculuk. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 19 (64), 151-177.
- Tanrıver, S. (2020). Dava şartı arabuluculuk üzerine bazı düşünceler. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 32 (147), 111-142
- Tanrıver, S. (2022). *Hukuk uyuşmazlıkları bağlamında arabuluculuk*. (2. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Tanrıver, S. (2023). Alternatif bir uyuşmazlık çözüm yolu olan uzlaştırma üzerine bazı tespit ve değerlendirmeler. *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8 (2), 453-488
- Taş Korkmaz, H. (2018). Davacı tarafta iradî taraf değişikliği yapılması ve bu konuya yargıtay'ın bakış açısının değerlendirilmesi. *Fasikül Hukuk Dergisi*, 10 (100), s. 117-137.
- Taş Korkmaz, H. (2021). *Hukuk davalarında gerçek tarafın belirlenmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Taşpolat Tuğsavul, M. (2012). *Türk hukukunda arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Taşpolat Tuğsavul, M. (2019) Arabuluculuk faaliyeti sonunda varılan anlaşmanın hukuki niteliği. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18(1), 333-379.
- Tiyek, F. S., Zengin, H. K., & Topal, Ö. (2024). Konusu taşınmaz olan ortaklığın giderilmesi uyuşmazlıklarına ilişkin arabuluculukta icra edilebilirlik şerhi üzerine düşünceler. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14 (2), 1917-1989.

- Topak, S. (2025). Ortaklığın giderilmesinde arabuluculuk süreci ve anlaşma belgesinin icra edilmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 16 (61), 377-406.
- Turanboy, K. N. (1990). Kat irtifakının hukuki mahiyeti. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3 (1), 173-180.
- Tutumlu, M. A., Tutumlu, Ö. (2023). *Tüketici uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Üner Er, B.C. (2022). *Kat mülkiyetinde yönetim*. (1. Baskı). Adalet Yayınevi.
- Ünsal Karaşen, Y. (2024). *Kat mülkiyeti uyuşmazlıkları*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yağcıoğlu, K. M. (2018). Yeni iş mahkemeleri kanunu uyarınca arabuluculuk ve arabuluculuğun iş yargılamasına etkileri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, 457-486.
- Yarar, G. (2023). *Milletlerarası özel hukukta arabuluculuk*. (2. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Yasaman, H. (2023). Kat mülkiyeti kanunu'na göre toplu yönetime geçememiş şahıs topluluğunun hukuki durumu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (164), s. 313.
- Yaşar, F. (2019). Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi içerisinde arabuluculuk ve ombudsmanlık kurumu arasındaki mukayese. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 353-376.
- Yavuz, M. (2019). Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı olarak arabuluculuk. *Gümrük Ve Ticaret Dergisi*, 5 (15), 52-61.
- Yazıcı Tıktık, Ç. (2013). *Arabuluculukta gizliliğin korunması*. (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yazıcı, U. (2024). *Arabuluculukta gizliliğin ihlali suçu*. (1. Baskı). Seçkin Yayıncılık.
- Yenice Ceylan, Ö. (2023). Ortaklığın giderilmesinde dava şartı arabuluculuk. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14 (2), 510-525.
- Yıldıran, M., Ortagedik, S., Kat mülkiyeti kanunu'nda hâkimin müdahalesini gerektiren haller. *Terazi Hukuk Dergisi*, 17 (192), 88-98
- Yıldırım, A. (2022). *Kat mülkiyetinde yönetim*. Adalet Yayınevi.
- Yıldırım, F. (2023). *Arabuluculuk ve ombudsmanlık*. (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yıldırımoglu, H. (2022). Avrupa ülkelerinde ticari arabuluculuk uygulamaları. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 21 (44), 945-961.
- Yiğit, A. (2022). *Avukatın hapis hakkı*. On İki Levha Yayıncılık.
- Zorlu, S. (2023). Kat mülkiyetinde kat malikinin mimari projeye aykırı yapı yapması. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 581-99.

ÖZ GEÇMİŞ

Adı Soyadı: Emel Çevik

Yabancı Dil: İngilizce

Eğitim Bilgileri:

2017-2021 Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Hukuk, Lisans.

2022-2025 Eskişehir Anadolu Üniversitesi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans.

Mesleki Deneyimi:

2023-Halen, Avukat.