KULLANMA VE YARARLANMA SÖZLEŞMELERİ

*Giriş*

*Kullanma ve Yararlanma Sözleşmelerini kitaplarında ilk kez dile getiren ve bu makaleye hem esin kaynağı olan hem de bilgi ve tecrübesini aktaran Tapu ve Kadastro Başmüfettişi Gürsel Öcal DÖRTGÖZ üstadıma çok teşekkürler.*

Gökhan DOĞRU

2.9.2014

KULLANMA VE YARARLANMA SÖZLEŞMELERİ

# Giriş

634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunu 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Bu kanun ile kat mülkiyetinin düzenlenmesi, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkân gibi bağımsız bölümlerinin her birinin müstakil mülkiyete konu edilmesi sağlanmıştır.

1966 yılında yasa hazırlanırken, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununda da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, ana gayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir.

Kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün hızla artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi, gecekondu olayının yanında, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaata dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu doğurmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken öngörülmemiş olan bu durum, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma açısından sorunlar ortaya çıkarmıştır. Kanun koyucu bu sorunlara belli ölçüde de olsa bir çözüm getirmek amacıyla, 13.4.1983 tarihli ve 2814 saylı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanununa “Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler” başlığı altında ek 3 üncü maddeyi ilâve etmiştir. “Toplu yapı” uygulamasının yaygınlaşması ile birlikte, “bir arsa üzerindeki birden çok yapı”ya ilişkin getirilen hüküm de yetersiz kalmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi sonucunu getirmiştir. Tek parsel esası üzerinden düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamadığı sonucu ortaya çıkmış ve Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı çok yönlü sorunların çözümlenmesi, Kat Mülkiyeti Kanununda yeni ve belli ölçüde ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesini zorunlu kılmıştır.

Bu amaçla 28.11.2007 tarihinde 5711 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” çıkartılmış ve yürürlüğe konmuştur. Bu kanun ile kat mülkiyeti rejimimiz yeniden ele alınmıştır. Buna göre,

Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik öngören bu yasada toplu yapıya ilişkin özel hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada sağlayacağı kolaylık dikkate alınarak ve Kanunun yapısını korumanın daha doğru olacağı düşünülerek “toplu yapıya ilişkin özel hükümler”e ayrı bir bölüm içinde yer verilmiştir.

Yasada, toplu yapıya ilişkin özel düzenlemeler yanında, uygulamada gerek mevcut binalardaki yapı güvenliği gerekse var olan diğer eksiklikleri, belirsizlikleri ve hakkaniyete aykırılıkları gidermeye yönelik olarak Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlükteki bir kısım maddeleri değiştirilmiş, Kanuna yeni maddeler ilave edilmiş ve bazı maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanununda var olan eksiklik ve belirsizlikler giderilerek uygulamada birlik ve uyum sağlanmış, geciktirilmesi ileride telafisi güç ya da kat malikleri açısından menfi durumlar yaratacak veya hasar ve zararlara yol açabilecek durumlara ilişkin düzenlemeler yapılarak sorunlara daha adil ve hakkaniyete uygun çözümler getirilmiştir.

Daha sonra 07.07.2009 tarihinde 5912 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” çıkartılmıştır.

28.11.2007 tarih 5711 sayılı kanun ile getirilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de,

- Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılamamış olması,

- Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı,

- Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması,

Gibi sorunları ortaya çıkarmış, idarî para cezası uygulamasının, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurduğunu göstermiştir.

5912 sayılı kanun ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılmaktadır. 5912 sayılı Kanun, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Sonuçta; Kat Mülkiyeti Kanunu gerçek hayatta yaşadığımız hak ve mükellefiyet kavramlarına daha entegre hale getirilmeye çalışılmıştır.

Günümüzde yatayda veya düşeyde yüzlerce bağımsız bölümü kapsayan, bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanları tanımlanan hatta bağımsız bölümlerin özel kullanımına sunulan alanlardan oluşan yapı tekniği ve yaşam tarzı daha belirgin bir biçimde oluşmaya başlamıştır.

İnsanlar, toplu halde yaşamayı belirli kurallar içerisinde sağlamaya çalışmış, site-rezidans tarzı yaşam şekli ve maddi imkanlar “***bağımsız bölüm-ortak kullanım alanı-kullanma ve yararlanma şekli***” üçlüsünden oluşan bir hak silsilesinin yoğunlukla yaşanması sonucunu doğurmuştur.

Kullanma ve Yararlanma hakkı 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda tanımlanmış, bu hakkın kullanım şekli ise pratik hayatta vücut bulmaya başlamış hatta bir ekonomik değer oluşturur hale gelmiştir.

Bu makale ile Kullanma ve Yararlanma hakkı ile bu hakkın sözleşmeye bağlanması ve tapuya tescilinin yapılmasının hukuki bir sonuç doğurması ve hakkın ekonomik bir değer ifade eder hale gelmesinin üzerine bir işleyiş sistemi ve modelinin oluşturulması amaçlanmıştır.

# Yasal Durumun Analizi

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Eşya Hukuku başlıklı Dördüncü Kitabının Mülkiyet başlıklı Birinci Kısmı eşya hukukuna bağlı mülkiyet hakkını tanımlamaktadır.

“***A. Mülkiyet hakkının içeriği***

***Madde 683****- 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 el atmanın önlenmesini de dava edebilir.*

***B. Mülkiyet hakkının kapsamı***

***I. Bütünleyici parça***

***Madde 684****- Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.*

*Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.*

***II. Doğal ürünler***

***Madde 685****- Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur.*

*Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukukî ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre âdetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.*

*Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.*

***III. Eklenti***

***1. Tanım***

***Madde 686****- Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.*

*Eklenti, 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.*

*Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.*

***2. Eklenti sayılmayanlar***

***Madde 687****- Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülenen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.*

***C. Birlikte mülkiyet***

***I. Paylı mülkiyet***

***1. Genel kurallar***

***Madde 688****- Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*

*Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.*

*Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.*

***2. Yönetim ve tasarruf***

***a. Anlaşmalar***

***Madde 689****- Paydaşlar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılamaz:*

1. *Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,*
2. *Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.*

*Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

***b. Olağan yönetim işleri***

***Madde 690****- Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir.*

*Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir.*

***c. Önemli yönetim işleri***

***Madde 691****- İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*

*Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.*

*Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.*

***d. Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar***

***Madde 692****- Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.*

*Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar.*

***3. Yararlanma, kullanma ve koruma***

***Madde 693****- Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.*

*Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir.*

*Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir.*

***4. Giderler ve yükümlülükler***

***Madde 694****- Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır.*

*Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğerlerine payları oranında rücu edebilir.*

***5. Kararların bağlayıcılığı***

***Madde 695****- Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar.*

*Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir.”*

Şeklinde hükümler oluşturulmuştur.

Türk Medeni Kanunu'nun paylı mülkiyette anlaşmaları düzenleyen Yönetim ve tasarruf başlıklı 689. maddesine göre paydaşlar;

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,
2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak, yetkilerini ortadan kaldırmamak veya sınırlamamak koşulu ile kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak, yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Taşınmazlarla ilgili anlaşmaları imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verebilirler.

Paydaşların kendi aralarında düzenledikleri sözleşmelerle ilgili olarak kullanma, yararlanma ve yönetime ilişkin konuların kapsamı, Türk Medeni Kanunu'nun olağan yönetim işlerini düzenleyen 690. maddesi, önemli yönetim işlerini düzenleyen 691. maddesi, olağanüstü yönetim işleri ve tasarrufları düzenleyen 692. maddesi ile yararlanma, kullanma ve koruma hususunu düzenleyen 693. maddesinde belirlenmiştir. 693. maddeye göre paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir. Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibariyle paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir(Yargıtay 1. H.D. 17.06.2004, 2004/7170 E. 2004/7389 K.).

Türk Medeni Kanunu'nun kişisel hakların şerhini düzenleyen 1009. maddesi ise; " Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, onalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir." hükmündedir.

Buna göre 689. maddede şerh edilebileceği açıkça belirtilmiş olan kullanma yararlanma sözleşmelerine ilişkin olarak tapu müdürlüklerince, talebe konu sözleşmenin içeriğine girerek taraf iradelerine müdahale sonucunu doğuracak uygulamalara sebebiyet verilmeden ve sözleşmelerde yer alan hükümlerin yorumuna girilmeden yapılacak değerlendirme sonucunda; Türk Medeni Kanunu'nun 690. ve 693. maddeleri arasında sayılan hükümler kapsamında yer alan konularda düzenlenmiş olmak kaydıyla ve yine Türk Medeni Kanunu'nun 689. maddesinde sayılan hususlara aykırılık taşımayan, tarafların kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak düzenledikleri; yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme içeren sözleşmelerin tapu kütüğüne şerhinin mümkün olabileceği açıktır.

Adalet Bakanlığının 23.07.2007 tarih ve 15415 sayılı yazısında harici veya fiili taksim yapılması konusunda;

"...*paylı mülkiyet konusunda kabul edilmiş olan ve Yargıtay 1. Hukuk Dairesine ait çeşitli kararlarda ifade edilen; 'Medeni Kanun'un 706. Borçlar Kanunu'nun 213. Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri hilafına tapulu taşınmazlarda harici veya fiili taksim ile payların mülkiyeti ana taşınmazdan ayrılamaz. Ne var ki, taşınmazın kullanma biçimini tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşma ile belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıtta paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağımsız bu oluşumun tapuda yapılacak resmi taksime veya suyun satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması, ahde vefa kuralının yanında Medeni Kanun'un 2. maddesinde düzenlenen iyi niyet kuralının da bir gereğidir. Aksi halde, pek çok kimse zarar görecek toplum düzeni ve barışı bozulacaktır.' şeklindeki ilkenin gözetilmesi uygun olacaktır. Buradan da anlaşılacağı üzere, payların mülkiyetinin ana taşınmazdan ayrılabilmesi için Medeni Kanunun 699. maddesinde belirtildiği biçimde işlem yapılması gereklidir. Bu işlem yapılıncaya ya da o yerde bir imar uygulaması yapılana kadar, yine aynı Kanunun 689. maddesi uyarınca, paydaşların oy birliği ile yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda yaptıkları, kanun hükümlerinden farklı düzenlemeler taşıyan sözleşmelerin (689/2 fıkradaki istisnalar dışında) geçerli olduğu; bunun sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlayabilmesi için tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekeceği düşünülmektedir*..." şeklinde görüş belirtilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Ortak Yerler,

***“IV - Ortak yerler:***

***Madde 4 –*** *Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

***a)*** *Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, (1)*

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

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

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

Şeklinde tanımlanmıştır.

Görüleceği üzere; Ortak kullanıma konu olabilecek tüm alanlar kanunda tarif edilmiş, tarif edilmeyen ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için ayrılmış alanlar da ortak yerlerden sayılmıştır. Tüm paydaşların aynı zaman ve aynı mekân ya da farklı zaman aynı mekân bazlı kullanımlarının ortak kullanım mantığının konusu olduğu açıktır.

Medeni Kanunun 689. Maddesinde tanımlanan kullanma ve yararlanma mantığının ise ortak kullanım alanı tanımı ve kapsamı içerisinde kalmadığı, paylı mülkiyet halinde bulunan bir gayrimenkulde bir hak ve mükellefiyet kavramı oluşturduğu aşikârdır.

Yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2. Maddesinde Eklenti; *“bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler”* olarak tanımlanmıştır.

Yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 6. Maddesinde *“Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.*

*Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.”* Şeklinde bir hüküm kurulmuştur. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere eklenti Bağımsız bölümün dışında ancak ana yapının içinde tanımlanmıştır. Yani Medeni Kanunun 689. Maddesinde kurgulanan kullanma ve yararlanma alanlarını tanımlamakta yetersiz kalmaktadır.

Yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 28. Maddesi *“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.*

*Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.*

*Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.*

*Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.*

*Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.”* Şeklinde Yönetim Planını tanımlamaktadır. Burada yapılan tanıma göre kullanma maksat ve şekli Yönetim Planının kriterlerinden biridir. Yine burada bağımsız bölüm – ana yapı kurgusunun olduğu düşünülürse bu kurgu içerisinde kalan kullanma maksat ve şekli yönetim planının konusuna girmektedir. Yani Medeni Kanunun 689. Maddesinde kurgulanan kullanma ve yararlanma alanlarını tanımlamakta yetersiz kalmaktadır.

# Kullanma ve Yararlanma Sözleşmeleri

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Eşya Hukuku başlıklı Dördüncü Kitabının Mülkiyet başlıklı Birinci Kısmı eşya hukukuna bağlı mülkiyet hakkını tanımlamaktadır. 689. Madde ile paylı mülkiyete sahip mülkiyet kurgusu içerisinde paydaşların ana gayrimenkul üzerinde ortak yerler tanımı dışında bağımsız bölüme özgü özel kullanım alanlarının kurgulanmasının mümkün olduğu açıktır.

Bu durumda, kullanma ve yararlanma sözleşmelerinin iki temel unsuru olacaktır;

1. **Sözleşme**; Tüm paydaşların oybirliği ile ve imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla yapacakları bir düzenleme, (ÖRNEK EK-1)
2. **Tapu Planı**; Sözleşmeye yansıyan kullanma ve yararlanma alanlarını gösterir, resmi bir ölçüme dayanan ve bir harita mühendisinin sorumluluğunda düzenlenmiş plan,(ÖRNEK EK-2)

Yapılacak olan Sözleşmenin içeriği ve kriterleri madde içeriğinden anlaşılmakla; sözleşme içeriğine girmeden, taraf iradelerine müdahale sonucunu doğuracak uygulamalara sebebiyet verilmeden ve sözleşmelerde yer alan hükümlerin yorumuna girilmeden yapılacak değerlendirme sonucunda; Türk Medeni Kanunu'nun 690. ve 693. maddeleri arasında sayılan hükümler kapsamında yer alan konularda düzenlenmiş olmak kaydıyla ve yine Türk Medeni Kanunu'nun 689. maddesinde sayılan hususlara aykırılık taşımayan, tarafların kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak düzenledikleri; yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda düzenlenebileceği açıktır.

Sözleşme hükümlerini yansıtan ve sözleşmede kurgulanan kullanma ve yararlanma hakkının geometrik karşılığı ise bir “***Kullanma ve Yararlanma Planı***” adı altında tanzim edilecek tapu planı ile sağlanmalıdır.

Tapu Planları Tüzüğü’nün 4. Maddesinde Tapu Planı *“… tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır.”* Şeklinde tanımlanmıştır.

Yine Tüzüğün 5. Maddesinde *“Tapu plânları, arazi üzerindeki parsel sınırlarını bu parsel içindeki yapı ve eklentileri ile tesislerin, zemindeki konumlarını doğru gösterecek şekilde, teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı olarak yapılır; sayısal olarak üretilen noktaların üretim yöntemi ve konum doğruluğu teknik belgelerinde gösterilir.*

*(2) Tapu plânları, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro müdürlüğünce veya mahkeme kararlarına dayalı olarak ya da kanunlar uyarınca yetkili kılınan kişi ve kuruluşlarca düzenlenerek kadastro müdürlüğünün kontrol ve tasdikinden sonra tapu sicilinde tescile konu olur.”* Hükmü kurulmuştur.

Yine Tüzüğün 6. Maddesinde *“(1) Bu Tüzük kapsamındaki tapu plânlarının yapım, kontrol, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından üstlenilir.”* Denmektedir.

Tüzüğün bu hükümleri doğrultusunda **Kullanma ve Yararlanma Planlarının** teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı olarak, bir harita mühendisi tarafından düzenlenmesi esastır.

Bu anlamda; Kullanma ve Yararlanma Planlarının anagayrimenkulün aplikasyonu sonucunda mülkiyet sınırları içerisinde ve sözleşme hükümlerini yansıtacak şekilde, teknik yöntemine uygun ve resmi ölçüme dayalı ölçülmesi suretiyle oluşturulması, kullanma ve yararlanma sınırlarının başka gayrimenkullere tecavüz etmediğinin tespit edilmesi ile tanzim edilmesi esastır.

Bu kapsam dikkate alındığında Kullanma ve Yararlanma Planlarının parsel aplikasyonu neticesinde parsel sınırları içerisinde gösterimi gerektiğinden bu planların 5368 sayılı kanun ile düzenlenen LİHKAB’larca yapılması gerekmektedir.

# Ekonomik boyut

Gayrimenkullerde Değer kavramı toprağın kendisi, üzerindeki Yapı ve Tesislerin kapsamı ile gayrimenkul üzerindeki hak ve mükellefiyetler kapsamında oluşmaktadır.

Kullanma ve Yararlanma Sözleşmelerinin Tapu Kütüğüne tescil edilmesi ile gayrimenkul üzerinde müstakil kullanıma konu edilebilecek yeni bir hak kavramı oluşacağından bu hakkın gayrimenkulün değeri üzerinde bir artış sağlayacağı muhakkaktır.

Ekonomik değerler içerisinde mülkiyet hakkı kavramı kat mülkiyeti mevzuatı gereği bağımsız bölüme kadar modellenmiştir. Bağımsız Bölüm mülkiyetin tescili, tedavülü ve terkini gibi temel tapu işlemlerinde en alt birim olarak kurgulanmıştır. Doğal olarak Kullanma ve Yararlanma Sözleşmeleri bağımsız bölümdeki değer kavramında değişikliğe yol açacak ve bu hakka sahip bağımsız bölümlerin değerlerinde artışlar oluşacaktır.

Ticari olarak değer artışına konu edeceğiniz her hakkın vergisel bir karşılığının da bu anlamda modellenmesi zorunludur.

Buna göre;

* Kullanma ve Yararlanma Sözleşmesi ve Kullanma ve Yararlanma Planı ile tapuya tescili yapılmış olan bir hakkın gayrimenkul üzerinde yüzdelik bir artışa yol açacağı öngörüldüğünde bu artışın gayrimenkulün önceki değerinin en az % 20 si olacağı düşünülebilir. Yani 100 birimlik bir gayrimenkulünüzün değeri artık 120 birim olacaktır.
* Ekonomik değer artışına uğrayan bu gayrimenkulün üzerinden alınacak vergi meblağı da aynı oranda artış gösterecek demektir.
* Bu hakkın tapu kütüğüne tescili aşamasında 429 sayılı Harçlar Kanunu’nun IV sayılı tarifesine Kullanma ve Yararlanma Sözleşmelerinin Tescili işlem adımı eklenerek gayrimenkulün emlak beyan değeri üzerinden ‰ 20 harç tahakkuk ettirilmesi durumunda Hazineye çok ciddi bir yeni gelir kapısı açılacaktır.
* Kullanma ve Yararlanma Hakkı Sözleşmesi tapuda tescilli bir gayrimenkulün tapu işlemlerine tabi tutulmasında alınacak mevcut harçlara, ayrı bir hak kurgusundan dolayı ‰ 5 oranında ilave harç alınması durumunda yine ciddi bir gelir artışı oluşacaktır.

Sonuç olarak yukarıda bahsedilen şekli ile Kullanma ve Yararlanma Hakkı Sözleşmelerinin hayatımıza girmesi ile gayrimenkul değerlerinde ticari bir artışın oluşması ve bunun vergisel karşılığının tahsil edilmesi kurgulanabilir. Bu kavramın tescil işlemleri için Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) verileri dikkate alınarak net bir kazanç hesabı yapılması mümkün olacaktır. Kişisel öngörüme göre bu hakkın kullanım talebi yoğun bir biçimde gerçekleşecek ve hazineye, hiçbir ek mevzuat düzenlemesi yapılmadan, sadece tek bir kalemde yıllık 2 ila 3 milyar TL ek gelir elde edilmesi mümkün hale gelecektir.

# Sonuç

Gayrimenkul mevzuatının pratik hayatta kullanılan ya da kullanılması mümkün olan tüm yasal kavramlarının irdelenerek zaten kullanılanları kayıt dışı olmaktan kurtarmak ve kullanılması mümkün olanları modelleyerek kayıt altında tutmak devletin en temel görevlerindendir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 689. Maddesini dayanak alarak oluşturulacak Kullanma ve Yararlanma Sözleşmeleri ile Kullanma ve Yararlanma Planları sayesinde pratik hayatta kullanılan ancak ekonomik girdi olarak gözükmeyen, ticari bir gelir kalemi durumunda bulunan bu hakkın kayıt altında tutulması ve yasaların kısıt koyduğu durumlarda kullanım alışkanlıklarının devamının yine yasal çerçevede karşılanması ile aynı zamanda vergisel bir ek gelirin oluşması sonucunu da doğuracaktır.

Gökhan Doğru

Kontrol Mühendisi

Muğla Kadastro Müdürlüğü

Bodrum Kadastro Birimi

**TÜRK MEDENİ KANUNUNUN 689. MADDESİ UYARINCA KULLANMA VE YARARLANMA SÖZLEŞMESİ**

TARAFLAR:

1. Ayşe ………….. TCNo Adres A Bolok 1 Nolu Bağımsız Bölüm
2. Ali ………….. TCNo Adres A Bolok 2 Nolu Bağımsız Bölüm
3. Emin ………….. TCNo Adres B Bolok 1 Nolu Bağımsız Bölüm

ÖZÜ :

Muğla ili Bodrum İlçesi Bitez Mahallesi ….Ada …….. parsel nolu taşınmaz

Yukarıda adı geçen taraflar Medeni Kanunun 689. Maddesi uyarınca düzenlenen ve sözleşme konusu yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazın, kullanma, yararlanma ve yönetimine ilişkin aralarında düzenlemiş oldukları iş bu sözleşmenin aşağıdaki maddeler halinde gösterilen şartlarını şimdiden kabul ederler.

ŞARTLAR :

A) Genel Şartlar

1. Her hissedar iş bu sözleşme ile kendi kullanımına tahsis edilen alanları ve şeyleri diğer hissedarlara zarar vermeyecek şekilde dilediği gibi kullanacaktır.
2. Hissedarlar kendilerine tahsis edilen yerleri kullanırken MK 689. Maddesi 1 ve 2. Fıkralarında belirtilen hususlara aynen riayet etmek zorundadır. Bu fıkrada belirtilen hususlar sözleşme kapsamı dışındadır.
3. Bu sözleşme ile tayin edilen yerler ve şeyler taraflara hiçbir şekilde ifraz imkânı vermez ve sadece kullanıma ilişkindir.
4. İş bu sözleşme ile tarafların izale-i suyu ve şufa hakları ile kanundan doğan tüm hakları saklıdır.
5. İş bu sözleşme tarafların tüm külli ve cüz-i haleflerini bağlayacaktır.
6. Taraflardan herhangi biri bu sözleşmenin varlığını MK 689. Maddesi uyarınca Tapu Kütüğüne şerh verdirebilir.

B) Özel Şartlar

1. Sözleşme eki Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosunca düzenlenmiş haritaya göre

* A Blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümler A ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 513.89 m2
* B Blok 1 Nolu bağımsız bölüm B ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 256.57 m2
* C Blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümler C ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 457.50 m2
* D Blok 1 Nolu bağımsız bölüm D ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 266.62 m2
* E Blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümler E ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 452.28 m2
* F Blok 1 Nolu bağımsız bölüm F ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 541.08 m2
* G Blok 1 Nolu bağımsız bölüm G ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 481.11 m2
* H Blok 1 Nolu bağımsız bölüm H ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 453.19 m2
* I Blok 1 Nolu bağımsız bölüm I ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 460.89 m2
* J Blok 1 Nolu bağımsız bölüm J ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 463.92 m2
* K Blok 1 Nolu bağımsız bölüm K ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 476.59 m2
* L Blok 1 Nolu bağımsız bölüm L ile gösterilen ve koordinatları haritada gösterilmiş 454.73 m2

olarak belirlenen kısımları yukarıda belirtilen genel şartlara uygun olarak kullanacaklardır.

2. 1 Nolu Havuz yalnızca A Blok 1 ve 2 Nolu , B Blok 1 Nolu, L Blok 1 Nolu, K Blok 1 Nolu bağımsız bölümler tarafından kullanılacaktır.

3. 2 Nolu Havuz yalnızca C Blok 1 ve 2 Nolu , D Blok 1 Nolu, I Blok 1 Nolu, J Blok 1 Nolu bağımsız bölümler tarafından kullanılacaktır.

4. 3 Nolu havuz F Blok 1 nolu bağımsız bölüm tarafından kullanılacaktır.

5. H Blok 1 ve G Blok 1 Nolu bağımsız bölümler havuzlardan yararlanamayacaktır.

6. 1 Nolu otoparkın 1. Kısmı A blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümlere,2 nolu otoparkın 11 nolu kısmı F Blok 1 Nolu bağımsız bölümlerce, diğer kısımlar ise tüm bağımsız bölümlerce ortak kullanılacaktır.

7. Parselin köşesinde bulunan artezyenden tüm bağımsız bölümler faydalanacaktır.

8. Site içi yol olarak gösterilen kısımlar tüm bağımsız bölümlerce ortak kullanılacaktır.

Hissedar Hissedar Hissedar

