AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPI HUKUKU

Apartmanın Ortak Alanındaki İnşaat İhtiyati Tedbirle Durdurulabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Apartmanda ortak alana izinsiz inşaat yapılırsa ihtiyati tedbir, eski hâle getirme, beşte dört yazılı rıza, delil tespiti ve arabuluculuk nasıl değerlendirilir?

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Apartmanın ortak alanında izinsiz inşaat veya tadilat yapılıyorsa, koşulları oluştuğunda mahkemeden ihtiyati tedbirle çalışmanın geçici olarak durdurulması istenebilir. Kat malikleri kurulu kararı bulunmasa bile mimari projeye aykırı şekilde ortak yerin kapatılması, işgal edilmesi veya değiştirilmesi hâlinde hâkimin müdahalesi ve eski hâle getirme davası gündeme gelebilir. Ancak **dava açılması, inşaatı kendiliğinden durdurmaz; ihtiyati tedbir talebinin ayrıca değerlendirilmesi gerekir.**

İlk soru yalnızca “yönetim izin verdi mi?” değildir. Müdahalenin gerçekten ortak yerde gerçekleşip gerçekleşmediği, onaylı projeye uygunluğu, gereken malik rızası, devam eden imalatın sonuçları ve acil koruma ihtiyacı birlikte incelenmelidir.

Apartmanın hangi bölümleri ortak alan sayılır?

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesi ve taşınmazın onaylı projesi, ortak yerlerin belirlenmesinde esas alınır. Merdivenler, taşıyıcı kolon ve kirişler, ana duvarlar, çatı ve ortak tesisat gibi unsurlar ortak yer niteliğinde olabilir. Bahçenin, terasın, koridorun veya otoparkın hangi statüde bulunduğu ise yalnızca fiilî kullanıma bakılarak belirlenmez.

Örneğin yıllardır tek bir daire tarafından kullanılan bahçenin hukuken o bağımsız bölümün eklentisi mi, yoksa ortak yer mi olduğu tapu kayıtları, yönetim planı ve mimari projeden anlaşılmalıdır. **Fiilen yalnızca bir kişinin kullanması, ortak yeri kendiliğinden özel mülkiyete dönüştürmez.**

Ortak alanda inşaat için kat maliklerinin beşte dördünün rızası yeterli mi?

KMK m.19/2 uyarınca kural olarak bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadan ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yapılamaz. Yazılı rıza ile kat malikleri kurulunda alınmış çoğunluk kararı aynı şey değildir; gerekli malik iradelerinin gerçekten mevcut olduğu incelenmelidir.

Ancak bu oran bütün işlemler için geçerli bir genel izin değildir. Ortak yerden yeni bağımsız bölüm oluşturulması, kat ilavesi veya mülkiyet ve arsa paylarını değiştiren işlemlerde KMK m.44 kapsamında **oybirliği** ve diğer koşullar gündeme gelebilir. Mimari proje tadilatı veya belediye izni gerekiyorsa yalnızca maliklerin rızasının bulunması da yeterli olmayabilir.

Diğer taraftan ortak tesislerdeki bozukluğun acilen onarılması veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edildiği ve kanuni koşulların sağlandığı hâllerde KMK m.19'daki özel istisna uygulanabilir. **Her bakım, güçlendirme veya yenilik aynı rıza rejimine tabi değildir.**

Yönetim kurulu kararı yokken izinsiz tadilat başlarsa ne yapılır?

Öncelikle imalatın yeri, niteliği ve onaylı projeye aykırılığı tespit edilmelidir. Yönetim tarafından karar alınmamış olması tek başına tüm inşaatı hukuka aykırı kılmaz; fakat gerekli yazılı rıza veya diğer izinler olmadan ortak yerde yapılan değişiklikler kat mülkiyeti hükümlerine aykırı olabilir.

Örneğin ortak koridorun bir mağazanın kullanımına katılması, ortak terasın kapatılması veya bahçeye sabit bir ek yapı yapılması hâlinde, maliklerin projeye aykırılığın giderilmesini ve gerekiyorsa eski hâle getirmeyi istemesi mümkündür.

Bu durum **kat malikleri kurulu kararının iptali** ile aynı dava değildir. Hiç kurul kararı bulunmayan fiilî müdahalede iptali istenecek karar olmayabilir; doğrudan hukuka aykırı imalatın önlenmesi ve eski hâle getirilmesi talebi öne çıkar.

Ortak alan inşaatı hangi mahkemeden ihtiyati tedbirle durdurulabilir?

Kat mülkiyetinden kaynaklanan, ortak yerin hukuka aykırı kullanımının önlenmesi ve eski hâle getirilmesi uyuşmazlıklarında **KMK m.33 ve ek m.1 kapsamında kural olarak sulh hukuk mahkemesi** görevlidir. Dava açılmadan önce de ihtiyati tedbir istenebilir; bu hâlde HMK m.390 uyarınca esas hakkında görevli ve yetkili mahkemeye başvurulur.

Tedbirin hukuki dayanağı HMK m.389'dur: Mevcut durumun değişmesi nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşması veya imkânsızlaşması yahut gecikmenin ciddi zarar veya sakınca doğurması ihtimali bulunmalıdır. Talep, uyuşmazlık konusu imalata yönelik ve ölçülü olmalıdır.

Örneğin taşıyıcı unsura müdahale edildiği veya ortak alanın çok kısa sürede kalıcı biçimde kapatılacağı iddiası, somut ve teknik belgelerle ortaya konulduğunda geçici koruma açısından önem taşıyabilir. **Her projeye aykırılık iddiası otomatik tedbir kararı verilmesini sağlamaz.**

İhtiyati tedbir için yaklaşık ispat nasıl sağlanır?

HMK m.390/3 gereğince tedbir isteyen taraf, esas hakkındaki haklılığını **yaklaşık olarak ispat** etmelidir. Bu, davanın bütün delillerinin kesin olarak ispatlanmasıyla aynı şey değildir; fakat yalnızca sözlü iddia da yeterli değildir.

Onaylı mimari proje ve vaziyet planı, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kayıtları, yönetim planı, fotoğraf ve videolar, yazışmalar ile gerekirse uzman raporu önem taşır. Taşıyıcı sistemle ilgili risk varsa teknik incelemenin kapsamı özellikle dikkatle belirlenmelidir.

İleri sürülen tehlike ile talep edilen tedbirin konusu açık olmalıdır. Örneğin yalnızca bir terastaki sabit kapatmanın önlenmesi isteniyorsa bütün binadaki tüm bakım çalışmalarının yasaklanması ölçülülük bakımından tartışmalı olabilir.

Delil tespiti ile ihtiyati tedbir aynı şey mi?

Hayır. **HMK m.400 uyarınca delil tespiti**, mevcut bir durumun ileride ispat edilmesi güçleşmeden keşif, bilirkişi incelemesi veya diğer usullerle belirlenmesini amaçlar. İhtiyati tedbir ise uyuşmazlık konusu hakkın korunması için geçici bir önlem oluşturur.

Örneğin ortak alandaki duvarın kaldırılması, kolon kesilmesi veya bahçeye beton dökülmesi öncesindeki fiziksel durumun kayda geçirilmesi için delil tespiti önem taşıyabilir. Ancak **yalnızca delil tespiti istemek inşaatı durdurmaz.** Somut uyuşmazlığın şartları varsa bunun yanında ihtiyati tedbir ayrıca talep edilmelidir.

Arabuluculuk yapılmadan ihtiyati tedbir istenebilir mi?

Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m.18/B kapsamında **dava şartı arabuluculuk** öngörülmüştür. Esas dava açılmadan önce bu koşulun uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmelidir.

Bununla birlikte **acil geçici hukuki koruma başvurusu ile esas dava birbirinden ayrıdır.** Dava öncesinde ihtiyati tedbir kararı alınması hâlinde HMK m.397'deki esas dava açma süresi bakımından, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen süre işlemez (6325 sayılı Kanun m.18/A/16). Bu nedenle tedbir alındıktan sonra arabuluculuk ve esas dava takvimi birlikte takip edilmelidir.

Tedbir kararı çıkarsa inşaat tamamen yasaklanır mı?

Tedbirin etkisi mahkeme kararının içeriğine bağlıdır. Mahkeme belirli bir ortak yerin kapatılmasının, belirli imalatın veya taşınmazın mevcut durumunu değiştiren işlemin geçici olarak durdurulmasına karar verebilir. Karar, esas davadaki uyuşmazlığı peşinen çözmez.

HMK m.393 uyarınca tedbir kararının uygulanması, kararın tefhim veya tebliğinden itibaren **bir hafta içinde** istenmelidir. Dava açılmadan alınmışsa HMK m.397'deki iki haftalık esas dava açma yükümlülüğü ve arabuluculukla ilgili süre kuralı ayrıca gözetilmelidir. Teminat konusu da HMK m.392 çerçevesinde değerlendirilir.

İhtiyati tedbirle inşaatın geçici olarak durdurulması, daha önce tamamlanmış hukuka aykırı imalatın kendiliğinden yıkıldığı veya eski hâle getirildiği anlamına gelmez. Esas davadaki talepler buna göre kurulmalıdır.

Mahkeme eski hâle getirme kararı verirken neyi inceler?

Mahkeme, öncelikle onaylı projeyle fiilî durumu karşılaştırır. Mimari projeye aykırı bölümün kapsamı, hangi malik veya kullanıcı tarafından oluşturulduğu, uygulanacak kat mülkiyeti hükümleri ve teknik giderim yöntemi belirlenmelidir.

Özellikle taşıyıcı sisteme müdahale bulunan uyuşmazlıklarda bilirkişi incelemesinin niteliği kritik olabilir. Aykırılığın ortadan kaldırılma yöntemi ana yapının statik güvenliğini tehlikeye sokacaksa, yalnızca “eski hâle getirilsin” şeklindeki genel değerlendirme yeterli değildir; güvenli ve hukuken uygulanabilir çözüm araştırılmalıdır.

Riskli yapı ilan edilen binada ihtiyati tedbir yıkımı durdurur mu?

Hayır, kat mülkiyetine dayalı özel hukuk davasında alınan ihtiyati tedbir, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki idari tahliye ve yıkım işlemlerini kendiliğinden durdurmaz. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi, tahliye-yıkım işlemleri ve bunlara karşı idari yargı yolu ayrı değerlendirilir.

Bu ayrım için **arsa payı düzeltme davası kentsel dönüşümü durdurur mu?** ve **riskli yapının tahliye ve yıkımı** yazılarıyla birlikte değerlendirme yapılabilir. Özel hukukta tedbir alınması, idari yargıda yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin yerine geçmez.

Ortak alana izinsiz inşaat yapılırsa ilk hukuki adım ne olmalı?

İlk aşamada **uyuşmazlık konusu yerin gerçekten ortak yer olup olmadığı** ve fiilî müdahalenin onaylı projeye aykırılığı belirlenmelidir. İlgili malik rızaları, yönetim kararları ve mevcut izinler incelenmelidir. Ardından işin ilerleme seviyesi ve gecikmenin doğuracağı somut sakınca belgelenmelidir.

Hedef yalnızca bir kurul kararını iptal ettirmek değil, devam eden hukuka aykırı imalatın geçici olarak durdurulması ve gerektiğinde eski hâle getirilmesidir. Delil tespiti, ihtiyati tedbir, arabuluculuk ve esas dava bu amaç doğrultusunda, farklı hukuki işlevleri gözetilerek planlanmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2025 yılında üçüncü baskısı yayımlanan Feridun Çakır'ın *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar* adlı kitabı
2. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*'nin 2023 yılı 6. cilt, 2. sayısında, 581–599. sayfalar arasında yayımlanan *Kat Mülkiyetinde Kat Malikinin Mimari Projeye Aykırı Yapı Yapması* başlıklı makale
3. *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*'nin 2025 yılı 8. sayısında, 451–477. sayfalar arasında yayımlanan *Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan Kaynaklanan Müdahalenin Önlenmesi ve Eski Hale Getirme Davalarındaki Bilirkişi İncelemelerinin Yaşam Hakkıyla İlişkisi* başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.