



Av. Taner SAVAŞ

hukuk köşesi

KAT MÜLKİYETİNDE GİDERLERE KATILMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ AÇISINDAN KİRACI-MALİK İLİŞKİSİ

Yakın zamanda çok sayıda bağımsız bölümü içeren siteler kurulması, bu büyük ortaklıkların yönetimi ile ilgili sorunlar doğmasına neden olmuştur. 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanunu'na yapılan ilaveler de bu sorunların çözümü için yeterli olamamıştır. Karşılaştığımız sorunlardan birisi de giderlere katılım yönünden kiracı-malik ilişkisidir. Bu nedenle, bu yazımızda giderlere katılımla ilgili bazı yanlışlıklar hakkında kısa bilgiler vermeye çalışacağız.

Kat Mülkiyeti Kanunu giderlere katılımla ilgili bir sistem belirlemiş, kat malikleri arasında başkaca bir anlaşma olmadığı takdirde, kat maliklerinin, kapıcı, kaloriferci, 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 arsa payı oranında katılacağını öngörmüştür. Ancak bu belirleme, kat malikleri arasında başkaca bir anlaşma yoksa geçerli olacaktır. Dolayısıyla kat malikleri başka şekilde bir paylaşım belirleyebilir. Başka bir anlaşma olup olmadığını anlamak için bakacağımız belge Tapu Sicil Müdürlüğünden temin edilebilecek yönetim planı olacaktır. Yönetim planında giderlerin paylaşımı ile ilgili herhangi bir belirleme yoksa yukarıdaki açıklama doğrultusunda paylaşım yapılacaktır.

Bilindiği üzere, büyük sitelerdeki en büyük gider kalemlerinden birisi, güvenlik, temizlik gibi personel giderleridir. Yukarıdaki gibi eşit paylaşım yapıldığında, arsa payı (metrekaresi) düşük bağımsız bölümler çok yüksek aidat borçlarıyla karşılaşmak da bu tartışmalara neden olmaktadır. Bu yüzden, en doğrusu, sitenin inşası aşamasında, sitenin özel durumları incelenerek (bağımsız bölüm sayısı, arsa payları v.b.) profesyonelce yönetim planının hazırlanması ve siteye özgü bir paylaşım benimsenmesi olacaktır.

Bu şekilde belirlenecek avans borcundan kural olarak kat maliki sorumlu olacaktır. Kanunumuz kat malikleriyle birlikte, bağımsız bölümden kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananları da avans borcundan müştereken ve müteselsilen sorumlu tutmuştur. Ayrıca, kanun, kiracının sorumluluğunu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı tutmuştur.

Dolayısıyla aidat borcunun asıl sorumlusu kat malikidir, bununla beraber, eğer bağımsız bölümde kiracı varsa, o da avans borcunun ödenmesinden kira miktarı ile sınırlı olmak üzere sorumludur. Uygulamada, mal sahiplerinin, "bağımsız bölümlerini kiraya verdiği, bu nedenle kiracının muhatap tutulması gerektiği" yönündeki itirazlarıyla sık sık karşılaşılmaktadır. Ancak yukarıdaki kanun hükmü karşısında bu itiraz yersizdir. Mal sahipleri, bu yersiz itirazları

nedeniyle de, yargılama gideri bir ilave yükümlülüklerle karşı karşıya kalabilmektedir. Bu nedenle de kat malikinin, avans borcunun ödenip ödenmediğini takip etmesi, ödenmediği takdirde önlem alması, kiracısını uyarması yerinde olacaktır. Aksi takdirde, o da hukuki süreçle karşı karşıya kalabilecektir.

Sık sık karşılaştığımız bir diğer yanlış ise demirbaşlara ait giderler ile işletme giderleri ayrıdır. Uygulamada demirbaşlara ait giderler kat malikinden istenmekte, işletme giderleri ise kiracıdan talep edilmektedir. Hâlbuki kanun böyle bir ayrım yapmamıştır. Kanuna göre, gerek kat maliki gerekse kiracı giderin türüne bakılmaksızın, aidat borcundan sorumludur. Sadece kiracının sorumluluğu ödemediği kira ile sınırlıdır.

Örneğin, dış cephe tadilatıyla ilgili harcama yapma karar alındığında, bağımsız bölüme isabet eden avans borcunun, kat maliki ya da kiracı ayrı yapmadan, her ikisinden de talep edilmesi gerekecektir. Ancak yukarıda ifade ettiğimiz uygulama nedeniyle kiracılar genellikle, demirbaşla ilgili avansları ödememekte, daha sonra da yargılama giderleri, inkâr tazminatı gibi bedeller ödeme yükümlülüğü ile karşı karşıya kalmaktadır. Çoğu zaman da, kiracılar bu iddiaları mal sahibi ile yaptığı kira sözleşmesine dayandırmaktadır. Zira kira sözleşmelerinde, işletme giderlerinin kiracıya ait olduğu, demirbaş giderlerinin mal sahibine ait olduğu yönünde hükümler bulunmaktadır. Esasen Borçlar Kanunu da bu yöndedir. Ancak kira sözleşmesindeki hususlar, yalnızca taraflar açısından hüküm ifade ettiğinden, bu itiraz Kat Mülkiyeti Kanunu karşısında geçersiz kalmaktadır. Dolayısıyla kiracının böyle bir durumda yapması gereken, aidatın türüne bakılmaksızın tamamını ödemek, içinde demirbaş v.b. kalemlere ilişkin giderler var ise, bunları kira sözleşmesine dayanarak mal sahibinden talep etmektir.

Son olarak, avans borcunun düzenli olarak ödenip ödenmediğini kontrol edebilmesi için yöneticilikte mal sahibinin güncel bir adresinin bulunması gereklidir. Zira Tebligat Kanununa göre, Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili konularda, her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır. Dolayısıyla adresini bildirmeyen mal sahibi, hiç beklemediği bir zamanda ödenmemiş aidatlar ve kesinleşmiş bir hukuki süreçle karşı karşıya kalabilir.