

KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYGULAMASINDA AİDAT BORCUNA EKLENECEK GECİKME TAZMİNATINDAN KİMİN, HANGİ TARİHTEN İTİBAREN SORUMLU OLACAĞI MESELESİ



Serkan AĞAR*

I- GİRİŞ

Apartman (ana taşınmaz), kat maliklerinin veya sorumlu sakinlerinin vereceği gider karşılığı avansla ısıtma, temizlik, bakım, onarım, kapıcı ücreti gibi harcamalarını karşılayıp ayakta durur ve bu nedenle herhangi bir kişi veya zümre adına kâr veya başka bir biçimde yararlanma amacı güden bir ticari işletme değil, bir dayanışma ve komşuluk topluluğudur (1).

Bilindiği üzere, apartmanın genel giderlerine katılmayı düzenleyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (2) 20. maddesinde; aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça kat maliklerinden her birinin kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa arsa payı oranında katılmakla yükümlü olduğu hükme bağlanmıştır.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, yönetici veya diğer kat maliklerinin (3), yönetim planına, 634 sayılı Kanun'a ve genel hükümlere göre dava açması veya icra takibi yapması mümkündür. Ayrıca, uygulamada, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malikinin ödemede geciktiği günler için aylık % 10 (günlük % 0,33) gecikme tazminatı ödemeye mahkum edildiği görülmektedir; ancak 2814 sayılı Kanunla değişik 634 sayılı Kanun'un 22. mad-

* **Avukat (Ankara Barosu)**

- (1) Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun, 12.06.2002 tarih ve 2002/18-474/514 sayılı Kararı.
- (2) 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
- (3) Ortak gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri, sahip olduğu bağımsız bölümün arsa payı ne olursa olsun alacağın tamamı için dava açabilir.
- (4) Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Bu durumda, kirayı yıllık olarak peşin ödeyen kiracının bu madde uyarınca sorumlu olmaması gerekir. Müjdat ŞAKAR, **Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı**, 3. Baskı, İstanbul 1994, s. 86

desine göre, kat malikinin gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğundan (4), uygulamada kat malikleri, kiracının avans borcunu ödemediğini, genellikle, kiralananın tahliyesinden sonra, hatta kimi zaman kiracının ayrılmasından aylar sonra öğrendiklerinden, bu kusursuz gecikmeye dayanılarak haksız yere gecikme tazminatına muhatap olabilmektedirler (5). Bu bakımdan, Yargıtay kararları ışığında kiracılık ilişkisinde ortak avans ve giderlere yürütülen gecikme tazminatı bakımından kat malikinin ve kiracının sorumluluğu meselesinin değerlendirilmesi yararlı olacaktır.

II- AİDAT BORCUNA EKLENEN GECİKME TAZMİNATINDAN SORUMLULUK MESELESİ

Yönetici veya kat maliklerinden birisi, ortak gider ve avans borcunu ödemeyen kat malikinden veya bunun yerine kira akdine dayalı olarak oturan kiracısından ya da her ikisinden birlikte borcun ödenmesini isteyebileceği gibi, bunların birisi veya her ikisi hakkında takip veya dava

hakkına sahiptir. Kiracının sorumluluğu kira akdinin devamı süresince mevcut olup kiracının bu yeri boşaltıp kullanmamakta olması kendisini sorumluluktan kurtarmaz (6). Kiracılık ilişkisinde, ortak gider ve avansları ödemediği kiralananı tahliye eden kiracının bu borçlarından kat maliki müteselsilen sorumlu olsa da, bu borcun ödenmediğinden geç haberi olan kat malikinin 634 sayılı Kanun'da **"gecikme tazminatı"** olarak adlandırılan aylık % 10 faizden sorumlu tutulması hukuka uygun olmayan sonuçlar doğurur; zira borçtan sorumlu olmanın temel şartı, borçlunun mütemerrit (direngen) olmasıdır.

634 sayılı Kanun'un yalın ve buyurucu hükmü karşısında, eğer gider ve avans payı yönünden koşullar oluşmuş ve ödenmesi gerekiyorsa, bu ödemenin gecikmesi durumunda gecikme tazminatının da ödenmesi gerekir. O halde, gider ve avanstaki sorumlu olan kişinin gecikme tazminatı ödeyip ödemeyeceği değil, hangi tarihten itibaren ödeyeceğinin belirlenmesi gerekir. Nasıl ki ödenmeyen bir borç ya da tazminat için faiz ödenmesi söz konusu ise, ödenmeyen gider ve avans borcu için de Kanun'da öngörüldüğü üzere gecikme

(5) 634 sayılı Kanun'un 22. maddesine 2814 sayılı Kanunla getirilen değişiklik gerekçesi: "Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ortak giderlerin kat malikinden alınması kuralı kabul olunmuştur. Sözü edilen Kanun'un 22. maddesinde yapılan değişiklikle kat malikinin sorumluluğu bertaraf edilmeksizin giderlerin kira alacağına mahsuben kiracıdan da alınması hükme bağlanmıştır. Maddenin değişik şekline göre, kat maliklerinin ortak giderleri ödememesi halinde kiracı hakkında da dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.".

(6) Kiracılık ilişkisinde tarafların sorumluluğunun sınırı ile ilgili olarak Bkz. Yrg. 18. HD.'nin 30.03.2006 tarih ve 2006/1820-2566 sayılı Kararı. Bu Karar'ın tam metnine elinizde bulunan sayımızın "Yargı Kararları" kısmından ulaşabilirsiniz.

tazminatı ödenecektir. Faizin hangi tarihten geçerli olarak ödeneceği ise alacağın türüne, muaccel olduğu tarihe veya temerrüt tarihine göre belirlenir.

Borçlu kat maliki, mütemerrit olmadıkça, geçmiş günler için gecikme tazminatından sorumlu tutulamaz. Kural olarak, 634 sayılı Kanun'da ödenmesi öngörülen gecikme tazminatı, bağlı bulunduğu asıl gider ve avansın ödenmesi gerektiği tarihten itibaren hesaplanmalıdır; ancak 634 sayılı Kanun, kat malikleri veya kat sakinleri tarafından ödenmesi gereken gider ve avansın belirlenmesini bir yöntemle bağlamıştır. 634 sayılı Kanun'un 37. maddesi, apartmanın yönetim ve diğer giderlerini karşılamak üzere bir işletme projesinin hazırlanmasını ve bu projeyle gider ve avansların miktar ve ödeme zamanlarının belirlenmesini, projenin ilgililere tebliğ edilmesini öngörmüştür. Bu suretle, yönetici tarafından düzenlenmiş ve kat malikleri kurulunca onaylanmış bir proje bulunmadığı takdirde bu hususları içeren kat malikleri kurulu kararı da aynı işleve ve geçerliliğe sahiptir.

Görüldüğü üzere, gider ve avans payının belirlenmesi ve ödenebilir hale gelmesi için bu proje veya kararın varlığı gerekli olduğu gibi, gider ve avansın ödenmesinden sorumlu olan kat maliki ya da kiracının bundan haberdar olması, miktarını ve ödeme zamanını bilmesi gerekir. İşletme projesinin veya bu konudaki kat malikleri kurulu kararının ilgililere teb-

liğ edilmiş olması ya da ilgilinin kat malikleri kurulu kararının alındığı toplantıda hazır olması durumunda gider ve avansın miktarı ile ödeme zamanı bakımından bir sorun olmadığı için, gecikme tazminatının başlangıç tarihinde de sorun bulunmamaktadır; zira bu tarihin, avans ve giderin ödenmesi gerektiği tarih olduğu açıktır. Kendisine işletme projesi tebliğ edilmeyen ya da bu husustaki kat malikleri kurulu toplantısına katılmadığı gibi toplantıda alınan kararlar kendisine tebliğ edilmeyen kat malikin (veya sorumlu sakinin) ise, işletme projesi veya toplantıda alınan kararları aşağıda belirtilen şekillerde öğrendiği tarihten itibaren ortak gider ve avansın ödenmesinden ve dolayısıyla gecikme tazminatından sorumlu tutulması gerektiği kabul edilmelidir:

Kat maliki;

- İşletme projesinin borçlu kat malikine taahhütlü bir mektup veya imzasını içeren dahili bir tebligatla duyurulması halinde bu duyuru tarihinden,
- Ortak giderin dayanağını kat malikleri kurulu kararı oluşturuyor ise bu kararda borçlu kat malikin imzası varsa karar tarihinden,
- Kararın alındığı toplantıya katılmamışsa bu kararın borçlu kat malikine taahhütlü bir mektup veya imzasını içeren dahili bir tebligatla tebliğ edildiği tarihten,
- Bu da yoksa hakkında açılan icra takibi nedeniyle ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihten,

- Doğrudan dava açılmış ise dava tarihinden,
- Kendiliğinden asıl gider ve avansın bir bölümünü ödediği takdirde ödenmeyen bölüm için bu ödeme tarihinden itibaren gecikme tazminatından sorumlu tutulmalıdır (7).

Öte yandan, Yargıtay'ın istikrar kazanmış uygulamasına göre, ortak gider ve aidat borcunun, tebligat olmasa da, herhangi bir suretle öğrenilmiş bulunması borçlu kat malikinin mütemerrit sayılması için yeterli kabul edilmektedir; ancak borçlu kat malikinin tebligat ya da öğrenme (ittıla) yoksa gecikme tazminatından ittıla tarihine kadar sorumlu tutulması hukuken mümkün değildir. Bu cümleden olarak, örneğin; kiracının ödemediği aidat borcundan dolayı hakkında icra takibine girilen kat malikinin, icra takibinden öncesine ilişkin geçmiş günler için gecikme tazminatından sorumlu tutulması olanaklı değildir.

III- SONUÇ

Sonuç olarak, Yargıtay kararları ışığında kiracılık ilişkisinde aidat borcu-

na yürütülecek gecikme faizi (gecikme tazminatı); işletme projesi kat malikine taahhütlü bir mektup veya imzasını içeren dahili bir tebligatla duyurulmuş ise bu duyuru tarihinden; ortak giderin dayanağını kat malikleri kurulu kararı oluşturuyor ise bu kararda kat malikinin imzası varsa karar tarihinden; kararın alındığı toplantıya katılmamışsa bu kararın kat malikine taahhütlü bir mektup veya imzasını içeren dahili bir tebligatla tebliğ edildiği tarihten; bu da yoksa icra takibi nedeniyle ödeme emrinin tebliğ edildiği tarihten; doğrudan dava açılmış ise dava tarihinden; kat maliki kendiliğinden asıl gider ve avansın bir bölümünü ödediği takdirde ödenmeyen bölüm için bu ödeme tarihinden veya tebligat olmasa da kat malikinin borçlu bulunduğunu herhangi bir suretle öğrenmiş olduğu tarihten (ittıla tarihinden) itibaren hesaplanır; bu tarihlerden öncesine ilişkin olarak kat malikinin, kiracının ödemediği aidat borcuna yürütülecek gecikme faizinden (gecikme tazminatından) sorumlu tutulması olanaklı değildir.

E-YAKLAŞIM'LA DAHA FAZLASI...

ULAŞMAK İÇİN tıklayın...

www.yaklasim.com.tr

(7) HGK.'nın, 12.06.2002 tarih ve 2002/18-474/514 sayılı; 18. HD.'nin, 19.07.2005 tarih ve 2005/6482-7686 sayılı; 15.06.2004 tarih ve 2004/3439-5049 sayılı; 29.04.2004 tarih ve 2004/2670-3505 sayılı; 11.11.2003 tarih ve 2003/8470-8811 sayılı; 09.05.2002 tarih ve 2002/4417-5454 sayılı; 14.02.2002 tarih ve 2002/245-1666 sayılı; 12.03.2002 tarih ve 2002/2048-2441 sayılı Kararları.