

ÖZET

Bu çalışmada, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulamada sıkça başvurulanan müdahalenin (elatmanın) önlenmesi davası; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde incelenmektedir. Kat mülkiyeti ilişkisi, kat maliklerine bağımsız bölüm üzerinde geniş mülkiyet yetkileri tanımakla birlikte, bu yetkilerin kullanımı sırasında diğer kat maliklerinin hak ve menfaatleriyle bir denge kurulmasını zorunlu kılmakta ve hakkın kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik birtakım borç ve yükümlülükler öngörmektedir.

Çalışmada öncelikle kat mülkiyetine ilişkin temel bilgiler ele alınmış, ardından kat maliklerinin bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerler üzerindeki hakları incelenmiştir. Akabinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18, 19, 23 ve 24. maddeleri kapsamında kat maliklerine yüklenen borç ve yükümlülükler ile bu yükümlülüklerin ihlali sonucunda ortaya çıkan müdahale halleri, doktrinindeki görüşler ve Yargıtay içtihatları ışığında değerlendirilmiştir.

Son olarak, anılan maddeler kapsamında gerçekleştirilen müdahaleler bakımından, KMK m. 33'ün ikinci cümlesi uyarınca açılacak müdahalenin (elatmanın) önlenmesi davasının şartları, usulü ve hakimin kararı incelenmiştir.

ABSTRACT

This study examines actions for the prevention of unlawful interference frequently resorted to in disputes arising from the Turkish Condominium Law, within the framework of Law No. 634 on Condominium Ownership, the Turkish Civil Code (Law No. 4721), and the relevant legislation. While the condominium regime grants condominium owners broad powers of ownership over their independent units, it also imposes certain obligations aimed at maintaining a balance between the exercise of these rights and the rights and interests of other unit owners, as well as preventing the abuse of rights.

The study first addresses the fundamental concepts and institutions of condominium ownership and examines the rights of condominium owners over independent units, annexes, and common areas. Subsequently, the obligations imposed on condominium owners under Articles 18, 19, 23, and 24 of the Condominium Law, as well as the forms of interference arising from the breach of these obligations, are evaluated in light of doctrinal views and the case law of the Court of Cassation.

Finally, with regard to interferences carried out within the scope of the aforementioned provisions, the conditions, procedural aspects, and judicial decisions concerning actions for the prevention of unlawful interference pursuant to the second sentence of Article 33 of the Condominium Law are analyzed.