



0850 885 5 911 | Profesyonel  
Yönetim



## ORTAK ALANA İZİNSİZ YAPI İNŞA EDEN KAT MALİKİNE İHTARNAME ÖRNEĞİ

### İHTARNAME

**İHTAR EDEN** : .....Sitesi Yönetimi

**MUHATAP** : 1-  
2-

**ADRES** : .....mahallesi ..... Cad. No: 20 D:2

**KONU** : Ortak alanların boşaltılması, meydana getirilen zararın tazmin edilmesi ve eski hale getirilmesi talebinden ibarettir

### AÇIKLAMALAR

Sayın Muhatap,

Ankara ili ..... ilçesi ..... mahallesi ..... Cad. No: ..... adresinde bulunan ..... Rezidans sitesine ait ortak alanını reklam totemi inşa etmek suretiyle işgal ettiğiniz, daha sonra bu yapının demonte edilerek site sakinlerinin can güvenliğini tehdit ettiğiniz iddiası yönetimimize iletilmiştir. İddia doğrultusunda siteye ait ortak alanlar yönetimimizce incelenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde siteye ait otoparka reklam totemi inşa edildiği, bu yapının bağımsız bölümünüzden daha önce sükna veya kira hakkı ile yararlanan bir üçüncü kişi tarafından inşa edildiği, yapının sökülmesinin ardından alt kısmının halen site ortak alanını işgal ettiği, yapı alt kalan kısmında bulunan rebarların(inşaat demiri) üstüne birinin düşmesi halinde site sakinlerinin can güvenliğini ciddi şekilde tehliye attığına ulaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesine göre bahsedilen bölüm ortak alan statüsünde bulunmaktadır. Kanunun 16. madde “*Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.*” hükmünde ifade edildiği üzere bu alanlarda kat maliklerinin ortak mülkiyeti söz konusudur. Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinin “*Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.*” hükmü uyarınca bu alanların kullanımda tarafınıza da sorumluluk yüklenmiştir.

KMK madde 19 “*Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm*

PMC GROUP /Profesyonel Site Yönetimi



Bağlıca Mahallesi 1095 Sokak No: 3/2 Elit Park Residence Etimesgut/Ankara

www.pmcgroup.com.tr info@pmcgroup.com.tr

0850 885 5 911 - 0312 229 73 60

pmctesisyonetimi



0850 885 5 911 | Profesyonel  
Yönetim



*maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.*” hükmü dikkate alındığında ise siz veya maliki olduğunuz bağımsız bölümden sükna veya kira akdine dayanarak yararlananların, konu edilen yapı inşası için 4/5 oranından kat maliklerinin rızasını almakla yükümlü olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca maddenin son hükmünde göre ortaya çıkacak zararlardan tarafınızın sorumlu olduğu açıktır.

İlgili mevzuat hükümleri dikkate alındığında bahsedilen reklam toteminin kalan kısımlarının demonte edilerek kaldırılması, bu esnada meydana gelebilecek zararlara karşı önlem alınması gerekmektedir. Site sakinlerinin herhangi bir cezai veya hukuki zarara uğramaması adına bu hassasiyeti gözeterek hareket etmeniz, süre kaybetmeksizin ihtara konu olan ortak yerleri eski haline getirmeniz önemle rica olunur.

İş bu ihtarnamenin tebliğinden itibaren iki hafta içinde bahse konu reklam toteminin kalan kısımlarının kaldırılmaması durumunda, aleyhinize haksız müdahalenin önlenmesi, ecrimisil (haksız işgal tazminatı) davası açılacağını, ortaya çıkabilecek can ve mal kayıpları hakkında yetkili makamlara suç duyurusunda bulunulacağını, yargılama giderleri ile vekalet ücretinin tarafınıza yükleneceğini ihtaren bildiririz. 11.10.2024

..... Rezidans Sitesi Yönetimi



PMC GROUP /Profesyonel Site Yönetimi



Bağlıca Mahallesi 1095 Sokak No: 3/2 Elit Park Residence Etimesgut/Ankara

www.pmcgroup.com.tr info@pmcgroup.com.tr

0850 885 5 911 - 0312 229 73 60

pmctesisyonetimi