

Sitemiz Ortak Alanlarının Kullanılması Hakkında Hukuki Durum.

Sitemiz onaylı vaziyet planından da anlaşılacağı üzere maliki bulunduğumuz binaların havuz kısmına bakan ön cephelerindeki bahçeler, Yönetim planının 18/13. Maddesi gereğince Kat Maliklerine tahsisli ortak alanlardır. Bağımsız bölüm ana giriş kapılarının bulunduğu arka bölümler ise **“Yol”** olarak belirtilmiştir. Sitemizin bir bölümünde ana giriş kapılarının bulunduğu bölümler hem yaya hem araç trafiğine açık **“Yol”** iken; bir bölümünde ise araç yolu ile kod farkı nedeniyle üst kısım araç ve yaya trafiğinin açık yol, yol kodundan evlere iniş - çıkış sağlayan merdivenler ve devamındaki sahalar ise evlere giriş ve geçiş sağlayan ortak alanlardır.

Bu cihetle yolların, giriş ve geçiş sağlayan merdiven geçit ve sair ortak alanların **tarafarca anlaşarak dahi olsa** bariyer, kapı, tel çit veya benzeri şekilde sabit yapı ile kapatılması ve 3. Kişilerin geçiş hakkının engellenmesi hukuka uygun değildir. Çok doğaldır ki yol olarak belirtilmiş alanlardan **dileyen herkes** dilediğince yararlanma hakkına sahiptir.

Kaldı ki Tapu belgelerinde sadece ve sadece bağımsız bölümlerin maliki bulunduğumuz, dolayısıyla Siteye ait 39.820,24 m2 toplam alanda 1/117 hissedar olduğumuz ve bu hisselerin sınırlarının belirlenmediği görülmektedir.

Tapu kayıtlarından, vaziyet planından ve Yönetim planından da anlaşılacağı üzere evlerin önünde bulunan bahçeler, ilgili kat malikinin kullanımına tahsisli **ortak alanlar** olup bu alanlarda dahi hak iddiası hukuka uygun değildir.

Ayrıca ortak alanlar konusunda Yönetim planının 5.6. maddesi Site Yönetim Kuruluna, “ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi konularını ayrıntılı düzenlemek” yetkisini de tanımaktadır.

Buradan hareketle ortak merdivenlerin, geçitlerin yolların kullanılması hiçbir şekilde engellenemez ve geçişi kısıtlayan kapı ,çit ,kilit vb ilaveler yapılamaz . Bunların yapılması halinde kaldırılması da Site Yönetim Kurulunun yetkileri içindedir. Aksi görüşte olanlar için Yargı yolu açıktır.

Huzur ve güven ortamı öncelikle bir arada yaşamak zorunda olan kat maliklerinin karşılıklı saygı, hoşgörü ve anlayışları sayesinde sağlanabilecektir.

Buradan hareketle Ortak Alanların neler olduğu ve kullanımının ihlali halinde Hukukumuzda mevcut hukuki ve cezai yaptırımlar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

Ortak Alan Kavramı

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.” Şeklinde ifade edilmiştir.

Kat mülkiyetine tabi yapılanmalar için bu gibi tasarruf işlemlerinde önem arz eden konulardan biri de “ortak alan” kavramıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Tarifler” başlıklı 2. Maddesinin b bendinde; “Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan” yerler olduğu ifade edilmiş ve devam eden cümlesinde ise, kat maliklerinin ortak malik

sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerinde faydalanma ve kullanma hakkının bulunduğu belirtilmiştir. Aynı kanunun 4. Maddesinde ise “ortak yerler” başlığı altında ortak yerlerin konusunun sözleşme ile belirtilebileceğini ifade edilip üç bent halinde düzenlediği yer ve şeylerin Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre her halde ortak yer sayılacağını hükme bağlamıştır.

Buna göre;

“a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri”

Kanun gereği ortak yer niteliğinde sayılmıştır. Hükümün son fıkrasında ise; “Yukarıda sayılanlar dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer” ifadesi ile madde metninde tahdidi sayılanlar dışında bu amaca özgülünen yerlerin de ortak alan oluşturacağı hususu düzenlenmiştir.

Ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği, sözleşmede böyle bir hüküm yoksa da 634 sayılı KMK’nun 4 üncü maddesinde yazılı olan yerlerin ortak yer sayılacağı Yargıtay tarafından da benimsenmektedir.(Y.5.HD,T: 27.06.1978,E:1978/3210, K:1978/5663.)

Bununla birlikte KMK madde 67’de “ortak yerler” başlığı ile;

“Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.”

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”

şeklinde daha geniş bir şekilde ifadeye yer verilmiştir.

KMK madde 67 ifadesini örneklerle somutlaştırmak gerekirse; toplu yapı içinde kapsama alınan ortak yerler; ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma bakımından zaruri olan temeller, taşıyıcı kolon ve girişler, asansör, çatı, baca gibi yerler iken, toplu yapı dışında kapsama alınan ortak yerler ise; otopark, bahçe, kuyu, sarnıç, genel çamaşırılık ve kurutma yerleri, genel kömürlük veya ortak garajlar, bunun dışında yine ortak kullanıma özgülünenmiş havuz, spor salonu gibi tesisler olarak gösterilebilir.

Son olarak; ortak yerler hususunda şüpheye mahal bırakmamak adına Yargıtay Kararları ışığında detaylandırmakta fayda vardır. Buna göre;

Anayapıda bağımsız bölüm ve eklenti olmayan yerler ortak yerdir.
(Y.5.HD..13.09.1973.E.1973/14418.K.1973/13411.)

Su tesisleri ortak alandır.(Y.5.HD. , 02.03.1970, E:1970/758 , K:1970/1081.),

Çatı ortak alandır. (Y.5.HD.,18.05.1992.E: 1992/2299, K:1992/4090.),

Çatı arası ortak alandır. (Y.5.HD.1970, E: 1970/3868. K:1970/5395)

Kapıcı Dairesi ortak alandır. (Y.5.HD.23.10.1989 , E:1989/2902 ,K 1989/20831)

Otopark ortak alandır. (Y.5.HD..12.10.1987.E.1987/13124.K.1987/15320)

Bahçe ortak alandır. (Y.5.HD..(10.12.1979.E.1979/8198.K.1979/9210)

Sığınak ortak alandır. (Y.5.HD..08.06.1987.E.1987/6879.K1987/10434)

Kalorifer tesisatı ortak alandır. (Y.5.HD..18.01.1988.E.1988/29035.K. 1988/201.)

Terasın ortak yer olup olmadığı onanmış İmar Planına göre saptanır.
(Y.5.HD..10.12.1979.E.1979/8100.K.1979/9214)

Kömürlük eklenti değil ise, ortak yerlerdendir. (Y.5.HD. T: 28.01.1980 E:1980/482, K:1980/522)

Bağımsız bölümlerin bulunduğu sahanlıklar ortak yerlerdendir. (Y.5.HD, T: 04.02.1980, E:1980/536, K:1980/807)

Sahanlıklar, tavanlar ve çatılar ortak yerlerdendir. (Y.5.HD. T: 30.03.1981, E:1981/1099 K:1981/3156)

Sığınak ortak yerlerdendir.(Y.5.HD..08.06.1987.E.1987/6879.K1987/10434.)

Terasın ortak yer olup olmadığı onaylanmış imar planına göre saptanır (Y.5.HD., T: 10.12.1979, E:1979/8100, K:1979/9214)

Yapıların dışında kalan boşluk alan ve bahçeler ortak yerlerdendir. (Y.5.HD, E:1988/19310, K:1988/1299)

Gerek bağılı bulunulan mevzuat, gerekse Yargıtay kararları ışığında ortak alanların neler olduğu az çok şekillendirilmiştir. Ancak yine de, bir alanın ortak alan sayılıp sayılmayacağı noktasında taraflarca şüphe duyuluyor ise; tespit davası açılarak bilirkişi raporu doğrultusunda mahkemece verilecek tespit kararı ile hareket edilmesinde fayda olacaktır.

ORTAK ALAN ÜZERİNDE KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ortak yerler üzerindeki kat maliklerinin haklarını düzenleyen 16. maddesinde;

“Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.”

Şeklinde ifade edilmiştir. Ancak yine de ortak yerlerden yararlanma hakkının sınırı ve şekli kat malikleri arasında anlaşma yoluyla belirlenebilmektedir. Şayet; yönetim planında aksine bir düzenleme yok ve kat malikleri arasında özel bir anlaşma mevcut değil ise; ortak alan olarak nitelendirilen yerler üzerinde tüm kat maliklerinin arsa payları oranında malik oldukları ve kullanım hakkına sahip oldukları kabul edilmelidir.

Her ne kadar kanun metninde “kat maliki” olarak belirtilse de; kira ilişkisindeki kullanım hakkının doğal bir sonucu olarak kiracılar da bu alanlardan mal sahibine izafeten yararlanabilmektedirler. . (Y.5.HD.29.06.1987.E. 1987/1540.K.1987/12739.)

Yükümlülük hususunda ise; her malik için ortak alanlara zarar vermeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kendi bağımsız bölümleri dahil, ana yapıya ve ortak alanlara zarar verecek onarımlar ve değişiklikler yapamazlar. Bunların dışında; kat maliklerinin ortak kullanıma tabii yerlerin kullanılması, onarılması gibi hususlarda doğacak olan masraflara katlanma yükümlülüğü vardır. Bu husus KMK md. 72’de “ortak giderlere katılma” başlığı altında aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

ORTAK ALANLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

Öncelikli olarak açıklamakta fayda vardır ki; kat mülkiyetine tabi bir bina; KMK md. 32 gereğince; kural olarak kat malikleri kurulu tarafından yönetilir. Ancak, tüm kat maliklerince yönetim işlerinin bizzat yürütülmesinin uygulamadaki olası zorluklarını da dikkate alan kanun koyucu; aynı Kanununun 34 üncü maddesi ile kat maliklerinin, ana taşınmazın yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebileceğini düzenlemiştir. Yönetimi devralan kişiye “yönetici”, kurula ise “yönetim kurulu” denilmektedir. Bu kişiler; aynı kanunun 38 ve 40. maddeleri gereğince kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olup, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir. Yönetim kurulunca yapılacak değişikliklerin usulen hukuka aykırı olduğu düşünülüyor ise diğer kat malikleri tarafından yönetim kurulu husumet tarafı gösterilecek şekilde gerçek kişi ismi belirtmeye gerek olmaksızın dava açılacaktır. (Y.18 HD. E. 2004/4688 K. 2004/5394 T. 28.6.2004)

Kat mülkiyetine tabi bir yapının, ortak alanlarında çoğu zaman; yönetim planında ön görülen veya öngörülemeyen bir takım değişikliklere ihtiyaç duyulabilmektedir.

Peki ortak alan üzerinde yapılacak olan değişiklikler ne şekilde karara bağlanmaktadır?

Şayet ortak yerlerde yapılacak olan işlem ve değişiklikler ortak alanın bakımı/onarımı/iyileştirilmesi amacıyla yapılıyor ise bu durumda kat maliklerince oyçokluğu ile alınacak olan karar işlemin tahsisi için yeterli olacaktır. Ancak bu gibi işlemlerin kurul toplantısı ve karar yeter sayısı sağlanması beklenmeksizin acele olarak yerine getirilmesi gerekiyor ise bu durumda maliklerin rızası aranmayacaktır. Bu durum KMK md 19’da aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir;

“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.”

KMK md 19’da sayılı onarım işleri dışındaki işlemler için ise; özellikle ortak alanlarda tasarruf işlemlerinin gerçekleştirilmesi, reklam verilmesi, kiralanması gibi işlemlerin KMK md 45 gereği tüm kat maliklerince oy birliği ile yapılacağı aşağıdaki şekilde hükme alınmıştır.

“Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir” şeklinde ifade edilmiştir.”

Ortak alanlar üzerinde yapılacak olan değişikliklerin kanun metninde detaylıca sayılmaması sebebiyle uygulamada bu kararların oyçokluğu ve oybirliği ile alınması hususları zaman zaman karıştırılabilmektedir. Özellikle site gibi çok yapılı alanlarda ortak alanlar için tüm kat maliklerinin rızasını almak neredeyse imkansız olduğu için bu durum kimi zaman eleştirilmekte ve ortak alanlar üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlandığı düşünölmektedir

Kat malikleri tarafından ortak alandaki paylı mülkiyetin sona erdirilmesi yani ortak alanların paylaşılmasını isteme hakkı bulunmamaktadır. Şayet; bir kat maliki diğer kat maliki/maliklerinin ortak alanlardaki kullanımına engel olması durumunda, o kişiye karşı sulh hukuk mahkemesinde el atmanın önlenmesi davası açabileceği gibi; bu engellemeden kaynaklı bir zarar oluşmuş ise de bunun tazminini talep edebilecektir.

Sitemiz Yönetim Planında Ortak Yerler ve Şeylerle ilgili Maddeler aşağıdadır.

Madde 5. ORTAK YERLER VE ŞEYLER

5.1. Kat mülkiyeti kanununun 4. maddesinde sayılan yerler ile işbu yönetim planında belirtilen yerler sitenin ortak yerleri olup bu yönetim planında öngöröldüğu şekilde kullanılır.

5.2. Toplu yapının bağımsız bölüm ve tahsisli alanları dışında kalan yerleri ile bu yerlerde mevcut bulunan veya sonradan vücuda getirilecek tesis, yapı, ağaç, bitki ve benzeri şeylerde ortak yerler ve şeylerdir.

5.3.Ortak yerlerin ve şeylerin belirlenmesinde tapu dairesince verilen onaylı plan ve projeler yönetim planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planı ile projelerde yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır.

5.4. Aşağıda sayılıp gösterilen yerler ve şeyler her halükarda ortak yer ve şeylerdir:

Kooperatif adına kayıtlı 176 ile 1914 nolu parseller ,200 Tonluk su deposu,500 kişilik betonarme biyolojik arıtma tesisi,400 KW elektrik trafosu,

Görevli Konutu,

Pompalar, su ishale hattı üç adet derin su kuyusu, geri dönüşümlü bahçe sulama şebekesi, ve bunların her türlü tesisatları ile kanalizasyon şebekeleri,site içi kilit taş döşeli yollar,

Toplu yapının müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, çevre aydınlatma armatürleri, nişlerdeki aydınlatma aparatları, telefon için yapılmış ortak tesis ve şebekeler

Bağımsız bölümleri ayıran ortak taş duvarlar ile site çevresinde yada site içerisindeki taş ve beton duvarlar ile merdivenler,

Nitelik ve işlevleri gereği toplu yapının bakımı, korunması veya ondan ortaklaşa istifade edilmesine yarayan her yer, tesis ve şey her halde ortak yer tesis ve şey sayılır.

Gümüşlük Günbatımı Sitesindeki ortak yer tesis ve şeyler bu yönetim planının ayrılmaz bir parçası niteliğinde olan Ek. 1 deki vaziyet planında ayrıntıları ile belirtilmiştir.

Ortak yer tesis ve şeyler nerede hangi parsel, yapı veya bağımsız bölümde bulunurlarsa bulunsunlar toplu yapının bütünün ortak yer tesis ve şeyleridir.

Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarım ve işletilmesi ve buralardan yararlanılması konularını ayrıntılı düzenlemek üzere ayrıca toplu yapı yönetim kurulu tarafından yönergeler yürürlüğe konulur.

MADDE :9 ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

9,1 Bağımsız bölüm malikleri veya onların bağımsız bölümlerinden yararlanan herkes,

Gümüşlük Günbatımı Sitesinin mimari özelliklerini ve güzelliklerini korumakla yükümlüdür.Bağımsız bölüm malikleri ve istifade hakkı sahipleri,site Yönetim Kurulu kararlarına aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar.

9,2 Bağımsız bölüm malikleri ile kullanmak suretiyle bağımsız bölümden yararlanan kişiler,ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri için işbu Yönetim Planında öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış Yönetim Kurulu tarafından kendilerine bildirilecek özel yaptırım kararlarına uymak ve gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler.Bu yükümlülük,sözleşme özellik ve niteliği yasalarla kabul edilmiş işbu yönetim planında getirilen açık hükümlerden kaynaklandığı için sonuçlarına katlanılması da aynı taraflarca kabul ve taahhüt edilmiştir.

9,3 Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar,site yönetim kurulunun yazılı onayı olmadıkça;ortak yerlerde inşaat,onarım,boya badana,büyütme,küçültme revizyon yapamaz,tesis v.b kuramazlar.

Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Sorumluluğu

“Madde 25 – Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.”

Bu maddeye getirilen yeni düzenlemeye göre : “Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça,

diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.”

Kat Mülkiyet Kanunu'na göre,

Ev sahipleri ve kiracıların, yapının tüm bölümleri ile bahçe gibi ortak alanları kullanırken birbirini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Komşuluk hakkı sınırlarını çiğneyenler", bu yükümlülüğe uygun davranılmaması halinde dava açan ev sahibi veya kiracı, Kat Mülkiyet Kanunu'nun 33. maddesine göre hâkim tarafından konuya müdahale edilmesini talep edebilir. Bu durumda hâkim konuya müdahale ederek ev sahibinin veya kiracının uyarılmasına ve uyarıya uymaması halinde 250 TL'den 2 bin TL'ye kadar para cezasına çarptırılmasına karar verilebilir. Bu paranın yanı sıra cezaya çarptırılan taraf, manevi tazminat, avukatlık ve dava masrafı da ödemek zorunda kalarak ciddi bir ceza yüküyle karşı karşıya kalabilir. Yargıtay'ın, komşusunun kişilik haklarına zarar veren tarafın manevi tazminatla cezalandırıldığına yönelik emsal kararları bulunmaktadır.

Ceza Kanunu kapsamında Kat Maliklerinin Sorumluluğu

KİŞİLERİN HUZUR VE SÜKUNUNU BOZMA - TCK 123. Md. Madde 123 - (1) Sırf huzur ve sükûnunu bozmak amacıyla bir kimseye ısrarla; telefon edilmesi, gürültü yapılması ya da aynı maksatla hukuka aykırı başka bir davranışta bulunulması hâlinde, mağdurun şikâyeti üzerine faile 3 aydan 1 yıla kadar hapis cezası verilir. **Bu nedenle komşuluk hukukuna aykırı davranışlar bir anda hapis cezası ile karşı karşıya kalabilirler.**

Toplu yapı içerisinde ikamet eden kat malikleri ile kiracılar arasındaki komşuluk hakkı sınırları, Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında çok net çizilmiş olup "Taraflar arasında komşuluk hakkından dolayı ortaya çıkan uyuşmazlıklar karşısında, her iki taraftan biri 250 TL'den 2 bin TL'ye kadar para ve Türk Ceza Kanunu'nun 123. maddesine göre 3 aydan 1 yıla kadar hapis cezasına çarptırılabilir.

Kişilerin Huzur ve Sükununu Bozma Suçunun Unsurları

TCK 123. maddeye göre *kişilerin huzur ve sükûnunu bozma* amacıyla yapılan aşağıdaki üç seçimlik hareketten herhangi birinin yapılması bu suça vücut verir:

Israrla Telefon Edilmesi,

Israrla Gürültü Yapılması,

Israrla Hukuka Aykırı Başka Bir Davranışta Bulunulması.

Israrla Hukuka Aykırı Başka Bir Davranışta Bulunulması Suretiyle Huzur ve Sükunun Bozulması

Hukuka aykırı başka bir davranış seçimlik hareketiyle bu suçun işlenebilmesi için, failin icra ettiği hareketin başka bir suç teşkil etmemesi gerekir. İsrarla hukuka aykırı bir başka davranış kavramından şu anlaşılmalıdır: Belirli bir kişiye yönelik, ısrarlı, huzur ve sükûnu bozmaya dönük davranışlar. Örneğin, kapı ziline belli aralıklarla ısrarla çalınması, yolda yürürken birkaç kez araba ile rahatsız edici şekilde mağdurun yanından geçmek, ard arda e-mail göndermek ısrarla hukuka aykırı başka bir davranışla kişilerin huzur ve sükûnunun bozulması suçunu oluşturur.

Hemen belirtelim ki, facebook, whatsapp, twitter, instagram vb. gibi internet üzerinden iletişim ve mesajlaşmanın hukuka aykırı bir şekilde ısrarla yapılması da kişilerin huzur ve sükununu bozma suçuna vücut verir

Kişilerin Huzur ve Sükununu Bozma Suçunun Cezası

Kişilerin huzur ve sükununu bozma suçunun cezası, 3 aydan 1 yıla kadar hapis cezasıdır.

Bilgilerinize Sunulur.

Av. Deniz Fidancı

BAŞKAN