

# İHTARNAME

**İHTAR EDEN:**

S. T., Kat Maliki

**ADRES:**

Ankara

**KARŞI TARAF:**

A. Ö. ve E. Ö., Ö. Matbaası

**ADRES:**

Ankara

**İHTARIN KONUSU:**

Apartmanın ortak alanı olan ön bahçeyi kaçak yapı ile hukuksuz kullanmanız hk.

**İHTARIN TARİHİ:**

10 Haziran 2024

## ACIKLAMALAR

Apartmanın ön bahçesinin altına büyük bir kaçak oda yaptırıp matbaa makinalarınızla doldurarak hukuksuz şekilde işgal ediyorsunuz. Bahçe olarak kullanabileceğimiz apartmanın ortak alanından yararlanamıyoruz, mülkiyet hakkımıza tecavüz ediyorsunuz. Bunları dile getirdiğim ve kat malikleri ve apartman sakinleri ile konuştuğum için bana sinkaflı küfürlerle hakaretler yağdırıp tehdit ediyorsunuz (Polis karakoluna giderek tehdit ve hakaret şikayetinde bulundum). Bu suçları yıllardır işliyor olmanız sizi haklı çıkarmaz.

### Bahçe apartmanın ortak malıdır.

Dolayısı ile tüm kat maliklerinin kullanımına açıktır. Kimse dilediği gibi ortak alanları kullanamaz, kendisine özgüleyemez. Ortak bahçenin nasıl kullanılması gerektiği Kat Mülkiyeti Kanunu'nda açıkça belirtilmiştir. Buna göre,

- Ana taşınmazın ortak yeri olan bahçeden yararlanma ve burayı kullanma hakkı tüm kat maliklerine tanınmıştır.
- Hiç kimse ortak alanın kullanımını kendisine tahsis edemez.
- Ortak alanın kat maliklerinden birinin kullanımına özgülenmiş olması, burayı ortak yer olmaktan çıkarmaz.
- Kat Mülkiyeti Hukuku'na aykırı olarak ortak alanlarda birtakım tesis ve değişiklikler yapılmış olsa da her bir kat maliki bahçenin eski haline getirilmesini mahkemen isteyebilir.

### Yönetim planıyla apartmanın ortak alanlarının devri mümkün değildir.

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinde "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler" yazar.
- Yönetim planında ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerin belli bir kat maliki ya da maliklerine aynı hak sağlayıcı hükümlere yer verilemez.
- Aykırlık halinde her bir kat malikinin yönetim planının iptali davası açma hakkı bulunmaktadır.

### Ön bahçenin altına yaptırdığınız büyük oda imar planında olmayan kaçak bir yapıdır.

B. Apartmanının imar planında Ç. Sokak ile apartman arasında kalan bölge bahçe olarak belirlenmiştir. İmar planında ön bahçenin altında herhangi bir oda bulunmamaktadır. Bunlar Çankaya Belediyesi İmar Biriminden teyit edilebilir.

### Toplantı kararıyla suç işleyemezsiniz.

Bu nedenlerle, herhangi bir toplantı kararıyla ön bahçenin size devri ve/veya ön bahçenin altına kaçak oda yaptırarak kullanmanız hukuksuzdur, mülkiyet hakkına tecavüz kapsamındadır, suçtur.

**Apartmanın ortak alanı olan ön bahçeyi hukuksuz olarak işgal etmeyi bırakmanızı, ön bahçenin altına yaptırdığınız kaçak odayı yıktırmanızı, ve ön bahçeyi derhal imar planına uygun olarak eski haline getirmenizi, aksi takdirde hukuki yollara başvuracağımı bildiririm.**

İhtar eden: S. T., Kat Maliki  
B. Apartmanı Daire .

cc: Kat malikleri ve apartman sakinleri