

Yargıtay  
5. Hukuk Dairesi  
2020/7809 E. , 2020/10390 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesi

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, dosya incelendi, gereği düşünüldü:

- K A R A R -

Dava dilekçesinde, davalı tarafından apartmana ait ortak alan kapıcı dairesi, hidrofor odası ve çatısının işgal edilerek kiraya verildiğini beyanla, müdahalenin önlenmesine ve 40.000,00-TL ecrimisil alacağına karar verilmesi istenilmiştir.

Mahkemece, müdahalenin önlenmesi istemi yönünden davanın reddine, ecrimisil istemi yönünden açılan davanın bu dosyadan tefriki ile mahkemenin görevsizliğine karar verilmiş, davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. İstinaf mahkemesince, başvurunun esastan reddine karar verilmiş, hüküm, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlerle, malvarlığına ilişkin ecrimisil istemi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanmadığına göre, 6100 sayılı HMK'nun 2. maddesine göre görevsizlik kararı verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Ancak;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde, "Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran 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. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer" hükümleri ile ortak yerler düzenlenmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 15. maddesinde, kat maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip oldukları; 16. maddesinde, kat maliklerinin ana

gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik oldukları; 19. maddesinde, kat maliklerinin, ana gayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecbur oldukları, kat maliklerinden birinin, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramayacağı; 44.maddesinde, ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

b) Ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;

c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14'üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanmasının şart olduğu; 45.maddesinde ise, ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceği düzenlenmiştir.

Dosyanın incelenmesinde, kat irtifakı kurulu ana yapıda 12 bağımsız bölümün bulunduğu, 25.3.2015 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında oybirliği ile, kapıcı dairesinin kendi üstündeki dükkan tarafından, su deposu, hidrofor odası, enerji odası ve tesisat odası için rezerve edilen bodrumdaki yerlerin kendi üstündeki dükkan tarafından kullanılacağı, 9 ve 10 nolu dairelerin kendi üstündeki terası ilgili kanun ve yönetmeliklere göre bir kısmını kapatıp kullanabilecekleri yönünde kararlar alındığı, bahse konu ortak yerlerin kiraya verilmesi yönünde bir kararın bulunmadığı, bilirkişi raporuna göre mimari projede ana yapının bodrum, zemin ve beş katlı, bodrum katta hidrofor, su deposu, enerji odası, tesisat odası, kapıcı dairesi, çatının düz teras olarak planlandığı, çatı katı teras bölümünde salon-açık mutfak, bir oda ve banyodan oluşan kapalı alan oluşturularak kiraya verildiği ve mesken olarak kullanıldığı, kapıcı dairesinin mesken olarak kiraya verilerek kullanıldığı, hidrofor odası, enerji odası ve tesisat odasının kiraya verilerek kullanıldığı tespitinin yapıldığı anlaşılmaktadır.

1-Dava konusu ortak yerler kiraya verilmek suretiyle kullanıldığına göre, davanın kiracıların hukukunu etkileyeceği gözetilerek, kiracıların davaya dahil edilmesi suretiyle yargılama yapılması gerektiğinin düşünülmemesi,

2-Kat malikleri kurulu, alacağı kararlar bir kısım ortak alanların kullanımını bir kısım kat maliklerine bırakabilir ise de, mimari projede kapıcı dairesi, asansör makine dairesi, enerji, tesisat ve hidrofor odası gibi özel amaca tahsisli ortak alanların kullanımının devri (veya kiraya verilmesi), oybirliği ile alacakları kararlar mimari projede değişiklik yapılarak özel amaca tahsisli nitelikleri kaldırılmaksızın mümkün değildir. Mahkemece, kat malikleri tarafından oybirliği ile alınan kararlar özel amaca tahsisli ortak alanların niteliğinin tadilat projesi ile değiştirilip değiştirilmediği veya bu niteliklerinin kaldırılıp kaldırılmadığı araştırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

3-Kat maliklerince, çatı kat terasın bir kısmının kapatılarak kullanımı davalıya bırakılmış ise de, alınan kararda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre bu işlemin yapılacağı belirlenmiştir. Bilirkişi raporunda ise, çatı kat terasta salon, mutfak, bir oda ve banyodan oluşan bağımsız bölüm oluşturulduğu ve kiraya verildiği anlaşılmakla, Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesi yönünden inceleme ve araştırma yapılmadan hüküm kurulması,

4-634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesine göre, ortak alanların kiraya verilebilmesi için kat malikleri kurulu tarafından oybirliği ile karar alınması gerekir. Bununla birlikte yukarıda açıklandığı üzere, mimari projede özel amaca tahsisli ortak yerlerin bu nitelikleri proje tadilatı ile kaldırılmadan kiraya verilmesi oybirliği ile alınan kararlar da mümkün değildir. 25.3.2015 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında, ortak yerlerin kiraya verilmesi yönünde alınmış bir kararda bulunmamaktadır. Bu itibarla mahkemece, ortak yerlerin kiraya verilmesi için oybirliği ile alınmış bir karar bulunmadığı dikkate alınarak, ortak yerlerin kiraya verilmesi suretiyle yapılan müdahalenin önlenmesine karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 27.12.2019 tarih ve 2018/744 E. -2019/2497 K. sayılı kararının KALDIRILMASINA, ... 7. Sulh Hukuk Mahkemesinin 17/10/2017 tarih ve 2016/909 E.-2017/1167 K. sayılı kararının BOZULMASINA, kararın bir örneğinin ... Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesine, dosyanın ... 7. Sulh Hukuk Mahkemesine GÖNDERİLMESİNE, peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazineye irad kaydedilmesine, 25/11/2020 gününde oybirliğiyle karar verildi.