

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 1998/717 E.

T.C.

YARGITAY

18. HUKUK DAİRESİ

E. 1998/717

K. 1998/556

T. 2.2.1998

- GENEL KURUL KARARININ İPTALİ (Kat Mülkiyetinin Birden Çok Parsel Üzerinde Müşterek Olarak Kurulamaması)
- BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ (Kat Mülkiyetinin Birden Çok Parsel Üzerinde Müşterek Olarak Kurulamaması)
- KAT MÜLKİYETİ (Birden Çok Parsel Üzerinde Müşterek Olarak Kurulamaması)
- YÖNETİCİ (Birden Çok Parsel Üzerinde Bağımsız Bölüm Maliki Olan Kişilerden Seçilen Yöneticilerin Kanunda Tanımı Yapılan Yönetici Sıfatında Olması)

634/m.27,32,34

ÖZET : Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, kat mülkiyeti birden çok parsel üzerinde müşterek olarak kurulamaz. O nedenle de birden çok parsel üzerinde bağımsız bölüm maliki olan kişiler, Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü kat malikleri kurulu ve bu suretle seçilen yönetici de Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesinde tanımlanan yönetici sıfatında değildir.

DAVA : Dava dilekçesinde 15.1.1995 tarihli genel kurul kararının iptali istenilmiştir. Mahkemece davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

KARAR : Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Davada, yakıt ve kalorifer bakım giderlerinin tüm bağımsız bölüm maliklerince eşit ödenmesine dair 15.1.1995 tarihli kat malikleri kurulu kararının iptali istenmektedir. Anılan kat malikleri kurulu kararında yakıt giderlerinin tüm bağımsız bölümlerden rakam belirtilerek eşit alınması öngörülmüştür. Getirtilen tapu kayıtlarına göre bu kararı alan kat malikleri 127 ve 129 numaralı parseller üzerindeki ana yapılarda bağımsız bölüm malikleri olan kişilerdir.

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, kat mülkiyeti birden çok parsel üzerinde müşterek olarak kurulamaz. O nedenle de birden çok parsel üzerinde bağımsız bölüm maliki olan kişiler, Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü kat malikleri kurulu ve bu suretle seçilen yönetici de Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesinde tanımlanan yönetici sıfatında değildir.

Dosya içerisindeki Tapu Sicil Müdürlüğü yazısından, davacının bağımsız bölüm maliki bulunduğu 129 parseldeki ana yapıya ait olduğu anlaşılan 21.4.1988 tarihli bir yönetim planı mevcut olup, bu planın 12. maddesinde, yakıt ve kalorifer giderlerinin, her bir bağımsız bölümün yapı kullanma belgesinde yazılı m²'si üzerinden alınacağı öngörülmüştür. 23.3.1991 tarihli yapı kullanma izni belgesi örneğinde mimari projeden apayrı düzenlendiği anlaşılan biçimde, yapının tamamının yüzölçümü bağımsız bölüm sayısına bölünerek elde edilen m² (104.68m²) yazılı ise de, bunun bağımsız bölümün mimari projesindeki yüzölçümünü yansıtmadığı bilirkişi raporunda açıklanmıştır.

Davacının davalı tarafından da kabul edilen savunmasına göre iptalini istediği kat malikleri kurulu kararının hemen

akabinde itiraz etmiş olduğu hususu da dikkate alındığında, yukarıda açıklandığı gibi Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olmayan kat malikleri kurulu kararının kanunda öngörülen bağlayıcılığı söz konusu olmadığından, davacının amacının yakıt giderinin paylaşılmasındaki adaletsizliği bertaraf etmek olduğu hususu gözetilerek mahkemece tarafları bağlayıcı olan yönetim planının yorumlanması söz konusudur.

İmar Kanununun ve yönetmeliğin hükümlerine göre yapı kullanma belgesi tüm yapı için alındıktan sonra her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı düzenlenip fiili ve gerçek yüzölçümünün (mimari projeye uygun olarak) yazılması gerekir. Yapı kullanma belgesi alınmadan çok önce 21.4.1988 tarihinde düzenlenmiş bulunan yönetim planının yukarıda sözü edilen hükmü, bu şekilde düzenlenmesi gereken yapı kullanma izin belgesinde olması gereken yüzölçümü olarak yorumlanmalıdır.

0 halde davacının kat malikleri kurulu kararının iptali konusundaki amacı, yönetim planında öngörüldüğü üzere bağımsız bölümünün gerçek yüzölçümüne göre yakıt gideri ödenmesi olduğu kabul edilerek, 129 parselle ilgili olarak, davacının bağımsız bölümüne düşen giderlerinin ne suretle belirleneceğinin tespitine ve davacının haklı menfaatini ihlal ettiği ölçüde kat malikleri kurulu kararının davacı yönünden iptaline karar verilmesi gerekir.

Davacının bu davayı açmaktaki amacı dikkate alınmadan ve yönetim planının 12. maddesi de yasaya uygun biçimde yorumlanmadan yazılı olduğu şekilde davanın reddi doğru görülmemiştir.

SONUÇ : Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 2.2.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.