Hukuk Bölümü 2011/46 E. , 2011/207 K.

- 634 SAYILI KAT MÜLKIYETI KANUNU'NUN UYGULANMASINDAN DOĞAN VE "YÖNETIM PLANININ TAPUYA KAYIT VE TESCILINE KARAR VERILMESI" ISTEMIYLE AÇILAN DAVANIN, AYNI YASANIN EK.1 MADDESI KAPSAMINDA ADLİ YARGI YERİNDE ÇÖZÜMLENMESININ GEREKTIĞI HK.

- KAT MÜLKİYETİ KANUNU (634) Madde 33
- KAT MÜLKİYETİ KANUNU (634) Madde 9
- UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 27
- KAT MÜLKİYETİ KANUNU (634) Madde 28
- 1982 ANAYASASI (2709) Madde 142
- İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU (2577) Madde 2
- KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN (5711) Geçici Madde 3
- KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN (5711) Madde 1

"İçtihat Metni"

Davacı : 2. Levazım Sitesi Yönetim Kurulu Adına K.G.

Vekili : Av. Beyazıt Fazlı Tümer

Davalı : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne izafeten

Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü

Vekili : Av. Ç.K.

O L A Y : Davacı vekili dilekçesinde; müvekkilinin yönetiminde bulunduğu 2.Levazım Sitesine ait yönetim planının, 1976 tarihinde tapuya tescil edildiğini, bugüne kadar aynı yönetim planıyla kat malikleri toplantısı yapıldığını, kararlar alındığını; ancak, 14.11.2007 günlü ve 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklikler yapıldığını, tek parselde hükümran olan 634 sayılı Kanunun, çok parselde hükümran hale getirildiğini; 1976 tarihinden beri birbirlerine bitişik ve ortak yerleri olan 12 parsel için yapılmış olan yönetim planının, bunca yıl aynen uygulandığını, bu yönetim planının, çıkan ihtilaflardan dolayı İstanbul 2,3,4,5,6,. Sulh Hukuk Mahkemelerince defalarca karara bağlandığını, Yargıtay aşamasından geçerek kesinlik kazandığını, müvekkilinin bu yönetim planını, değişen yasaya uydurmak için, kat maliklerini topladığını ve yeni bir yönetim planı yaptığını, ancak yeni yönetim planının, davalı tarafından tescil edilmediğini; müvekkilinin, 5711 sayılı Kanunun geçici 3.maddesine dayanarak, 04.05.2008 tarihinde kat malikleri genel kurulunu topladığını, Yasaya uygun biçimde salt çoğunluğu sağladığını, noterden de tasdik ettirerek, 536 daire ve dükkandan ibaret olan sitede 279 kat malikinin imzasıyla birlikte bütün evrakı davalıya verdiğini ve yeni yönetim planının tapuya tescilini talep ettiğini, Davalının, birden fazla, tevilli beyanlarla, yeni yönetim planının tapuya tescilini yapmadığını; Davalının yaptığı işlemin, hem yasaya ve hem de pratik olarak 30 yıldan beri uygulanmış ve tüm kat maliklerince kabul görmüş, birden fazla parsellerin müşterek yararları için yapılan uygulamanın tekrarı olan yeni yönetim planını kabul etmemesinin yanlış olduğunu ifade ederek sonuç itibariyle; 2.Levazım Sitesi Kat Malikleri Genel Kurulunca 04.05.2008 tarihinde kabul edilen Yönetim Planının tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi istemiyle 3.11.2008 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

İstanbul 5. Sulh Hukuk Mahkemesi: 03.03.2009 gün ve E:2008/1359, K:2009/171 sayı ile; davacı ve davalı vekillerinin dilekçelerini özetledikten sonra, davanın idari bir işlemden kaynaklanmakta olduğu ve idari yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı istemle, 21.4.2009 gününde idari yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL 2. İDARE MAHKEMESİ: 30.04.2009 gün ve E:2009/687, K:2009/793 sayı ile; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı başlıklı 2. maddesinin 1. fıkrasında; idari dava türlerinin, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, idari eylem ve işlemden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar olarak sayıldığı; bir yargı düzeninin ve bir yargı düzeni içinde yer alan yargı yerlerinin görev alanının, yasa ile düzenlendiği, nitekim 1982 Anayasası'nın 142. maddesi ile "Mahkemelerin kuruluşu görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir." kuralının getirildiği, bu kurala uygun olarak Danıştay Kanunu, Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemeleri Kanunu, İdari Yargılama Usulü Kanunu, Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Kanununun İdari Yargının görev alanını kendi yönlerinden belirlediği, bu belirlemeler yapılırken idari dava, iptal davası, tam yargı davası, idari işlem, idari eylem, idari sözleşme gibi kavramlardan yararlanıldığı; dava dosyasının incelenmesinden, davacı site genel kurulunca 04.05.2008 tarihinde yapılan toplantı sonrasında Kat Mülkiyeti Kanununda getirilen esaslar çerçevesinde yönetim planının değiştirilmesine karar verildiği, yeni hazırlanan yönetim planının tapuya tescil edilmesi istemiyle yapılan başvurunun reddi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığının anlaşıldığı; bu durumda, Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan ve yönetim planının tapuya tescili talep edilen iş bu uyuşmazlığın özel hukuk hükümleri uyarınca adli yargı yerinde çözümlenmesinin gerektiği sonucuna varıldığı gerekçesiyle; görevsizlik kararı vermiş; bu karar temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Davacı vekilince, aynı istekle, 30.6.2009 gününde adli yargı yerinde bir kez daha dava açılmıştır.

İSTANBUL 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ: 12.11.2009 gün ve E:2009/844, K:2009/1357 sayı ile; davacı vekilinin vermiş olduğu dilekçenin özetini yaptıktan sonra, davalı vekilinin yazılı beyanında; müvekkili idarenin yönetim planının yasada öngörülen şartlarda hazırlandığının tespitini yapamadığından işlem yapmadığını, 04.05.2008 tarihli genel kurul için toplanıldığını ancak, toplantının yapıldığı gün kaç kişinin toplantıya katıldığı, kaç kişinin olumlu kaç kişinin olumsuz oy kullandığının belli olmadığını, özetle yasanın aradığı salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığının müvekkili idarece tespit edilemediğini, müvekkili idarenin yine yasada belirlenen süre içerisinde usulüne uygun bir yönetim planı ile müracaat olmaması nedeniyle işlem yapmamakta haklı olduğunu ifade ile davanın reddine karar verilmesini istemiş olduğu; Davacı tarafından açılan davanın, 04.05.2008 günü genel kurulda kabul edilen yeni yönetim planının tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi talebinden ibaret olduğu, davanın bu işlemi yapmayan idareye karşı açıldığı; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28.maddesinin "yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat

maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33.maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır." hükmünü içerdiği; yine Yasanın 33.maddesinde, hakimin müdahalesinin düzenlendiği; bu maddeye göre hakimin müdahalesinin, kat malikleri arasında çıkan ihtilaflarla sınırlı bulunduğu; davaya konu ihtilafın, kat malikleri tarafından yapılan yönetim planının tesciline ilişkin talebin, ilgili tapu sicil müdürlüğü tarafından kabul edilmemesi nedeniyle çıktığı, taraflar arasındaki ihtilafın idari bir işlemin yapılması ile ilgi olduğu; Kat Mülkiyeti Kanununda, kat malikleri ile idare arasında çıkan ihtilafların Sulh Hukuk Mahkemelerinde çözüleceğine ilişkin herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığı ve idareyi işlem yapmaya zorlayacak nitelikte de karar verilmesi mümkün olmadığından, taraflar arasındaki ihtilafın idari yargı tarafından çözülmesi gerektiği kanısına varıldığı gerekçesiyle; yargı yolu bakımından dava dilekçesinin reddine karar vermiş; bu karar, YARGITAY 18. HUKUK DAİRESİ'nin 21.06.2010 gün ve E/K:2010/2059-9234 sayılı kararıyla onanmak suretiyle kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mustafa AYSAL, Eyüp Sabri BAYDAR, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Sedat ÇELENLİOĞLU ve Ayhan AKARSU'nun katılımlarıyla yapılan 02.11.2011 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME : Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu ve dava dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak, davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece, ekinde İdari Yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığın esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ : Raportör-Hakim Taşkın ÇELİK'in, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Mehmet AKKAYA'nın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, 2. Levazım Sitesi Kat Malikleri Genel Kurulunca 04.05.2008 tarihinde kabul edilen Yönetim Planının tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

23.6.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 9. maddesinde, "Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.";

18. maddesinin birinci fıkrasında, "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.";

"Yönetim Planı" başlığını taşıyan 28. maddesinde, "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlıyan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.";

32.maddesinde, "Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları 1'den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda, bulunan bütün kat maliklerince imzalanır karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.";

"Hakimin Müdahalesi" başlığını taşıyan 33. maddesinde, "(Değişik fıkra: 14/11/2007-5711 S.K./17.mad.) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

(Değişik fıkra: 14/11/2007-5713 S.K./17.mad.) Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.";

Geçici 2. maddesinde, "(Ek madde: 23/06/2009-5912 S.K./5.mad.)

Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.";

"Görevli Mahkeme" başlıklı Ek 1.maddesinde ise, "(Ek madde: 13/04/1983-2814/15 md.) Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir."

Denilmiştir.

Olayda, 2.Levazım Sitesine ait yönetim planının 1976 tarihinde tapuya tescil edildiği, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişiklikler üzerine, 04.05.2008 tarihinde kat malikleri genel kurulunun toplanarak Yönetim Planı tadili kararı aldığı ve "2.Levazım Sitesi Toplu Yapısı Yönetim Planının" kabul edildiği; eski planın iptaliyle tasdikli yeni yönetim planının tapuya tescili istemiyle 27.5.2008 tarihli yazı ile Beşiktaş 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulduğu; anılan Müdürlük tarafından davacı tarafa yazılan 19.8.2008 gün ve 2774 sayılı yazıda; davacı ile aralarındaki yazışmalar da ilgi tutularak, sonuç itibariyle, eksikliklerin tamamlanması halinde talebin karşılanacağı hususunda bilgi verildiği; bunun üzerine davacı vekili tarafından; 2.Levazım Sitesi Kat Malikleri Genel Kurulunca 04.05.2008 tarihinde kabul edilen Yönetim Planının tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi istemiyle dava açıldığı; davalı İdare vekili tarafından İstanbul 6.Sulh Hukuk mahkemesine verilen cevap dilekçesinde; müvekkili idarenin, yönetim planının yasada öngörülen şartlarda hazırlandığını tespit edemediği için işlem yapamadığını; şöyle ki, Beşiktaş Noterliğinin 21.04.2008 tarih, 19831 sayılı onayı ile yeni bir yönetim planı oluşturulduğu ve yönetim planının son sayfa 63 . maddesinde ".... günü genel kurul toplantısında yeni kanuna uyarlamak için eski yönetim planı değiştirilerek mevcut kat maliklerinin Sayısı ile kabul ve imza edilmiştir." denildiği halde, yalnızca yönetim kurulu başkanı, başkan yardımcısı, 3 adet üye tarafından imza edildiği, o tarihte genel kurul yapılmadığının anlaşılmakta olduğu; 04.05.2008 tarihinde genel kurul için toplanıldığı ancak toplantının yapıldığı gün kaç kişinin toplantıya katıldığı, kaç kişinin olumlu kaç kişinin olumsuz oy kullanıldığının belli olmadığı, özetle yasanın aradığı salt çoğunluğun sağlanıp sağlanamadığının müvekkil idarece tespit edilemediği; taşınmaza ait toplu yapı ilişkisinin belirlenmesine imkan sağlayacak vaziyet planının bulunmadığı; ayrıca Ortaköy Mahallesi 1385 ada 1 parselin yönetim planının olmaması, Ortaköy Mahallesi 1385 ada 3 parselin yönetim planının diğer parsellerden farklı olarak 23.11.1994 tarihli olması gerekçeleri ile talep edilen işlemin yerine getirilemediği; müvekkili idarenin, yeni yasada belirlenen süre içerisinde usulüne uygun bir yönetim planı ile müracaat olmaması nedeniyle işlem yapılmadığının ifade edildiği anlaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ve somut olay birlikte irdelendiğinde: Anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıkların çözümünde dikkate alınan yönetim planının, bütün kat maliklerini bağlıyan bir sözleşme niteliğinde olduğu kuşkusuzdur. Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin usullerin ve uyulması gereken koşullar ile yönetim planına ilişkin diğer düzenlemelerin, ihtilafın çözüm merciin anılan Yasa'da belirlenmiş olması gözetildiğinde, "Yönetim Planının tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi" istemiyle açılan davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerlerinin görevli bulunduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce verilen 12.11.2009 gün ve E:2009/844, K:2009/1357 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 12.11.2009 gün ve E:2009/844, K:2009/1357 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 02.11.2011 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi