Hukuk Bölümü 2012/646 E. , 2013/1059 K.

- **SITE YÖNETIMI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULUNCA KABUL EDILEN YÖNETIM PLANININ, 5711 SAYILI KANUNA UYARLANMASI NEDENIYLE TAPU SICILINE TESCILI ISTEMININ, TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE REDDEDILMESINE ILIŞKIN IŞLEMIN IPTALI ISTEMIYLE AÇILAN VE 634 SAYILI KAT MÜLKIYETI KANUNU?NUN UYGULANMASINDAN KAYNAKLANAN DAVANIN, AYNI YASANIN EK.1 MADDESI KAPSAMINDA ADLİ YARGI YERİNDE ÇÖZÜMLENMESININ GEREKTIĞI**

  - UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 19

"İçtihat Metni"

Davacılar : 1-A.M. Evleri Site Yönetimi, 2-S.G.

Vekili : Av. B.Y.

Davalı : Karşıyaka Tapu Sicil Müdürlüğü/ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Vekili : Haz.Av. S.G.

O L A Y : Davacılar vekili dilekçesinde; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 sayılı yasa ile önemli değişiklikler yapıldığını, Yasaya eklenen dokuzuncu bölümde toplu yapılara ilişkin hükümler getirildiğini; Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş toplu yapılara, yönetim planlarını yasa hükümlerine uyarlı hale getirmek için geçici maddelerde düzenlemeler yapıldığını; 5711 sayılı Kanun Geçici 3.maddesinde (Resmi Gazete yayım tarihi: 28/11/2007) "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren engeç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim planında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut katmalikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim planı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır." Denildiğini; Yasanın yürürlük tarihinden itibaren bu geçici maddeye göre altı aylık süre içinde yönetim planlarında uyarlama yapılmayan hallerde Tapu Sicil Müdürlüklerinin; süre geçtikten sonra yapılacak uyarlamalarda artık salt çoğunluğun yeterli olmayıp, mutlak surette 4/5 çoğunluğun gerekli olduğunu ifade ederek, tadil edilen yönetim planlarını kütüğün beyanlar hanesine işlemekten imtina ettiklerini; bu nedenle; 5912 sayılı yasa ile aynı konuda yeni bir düzenleme yapıldığını; 07/07/2009 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan bu yasanın 5.maddesine göre; 634 sayılı Kanuna Geçici 2.madde olarak; "Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut katmalikleri 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. " hükmünün eklendiğini; bu düzenleme ile benzer durumdaki toplu yapıların, yönetim planlarını yasaya uyarlı hale getirmek amacıyla yapacakları toplantı için süre koşulunun ortadan kaldırıldığını; salt çoğunluğun aranacağı halin, ilk değişiklik toplantısına bağlandığını, Tapu Sicil Müdürlüklerinde oluşan tereddütlerin ortadan kaldırıldığını; Sitelerinde, yönetim planlarının yasaya uyarlanması gündemiyle yapılan toplantıda salt çoğunluk sağlanarak, tadil metninin kabul edilmiş olduğunu; Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaatta bulunarak, yönetim planlarının uyarlaması yapılmış metni ile toplantı evraklarını teslim ederek, kütüğün beyanlar hanesine işlenmesini talep ettiklerini; ancak Karşıyaka 2.BölgeTapu Sicil Müdürlüğü tarafından taleplerinin kabul edilmediğini; ret gerekçesi olarak da; Yönetim planında değişiklik yapmak için 4/5 çoğunluğun bulunmadığının ifade edildiğini; Tapu Sicil Müdürlüğünün, 5912 sayılı yasa ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na eklenen Geçici 2.madde hükmünü göz ardı ettiğini; uygulamasını 5711 sayılı kanunun Geçici 3.maddesine göre değerlendirdiğini, sonraki tarihte yürürlüğe giren yasa ile bu maddenin aslında hükmünü kaybettiğini dikkate almadığını; yönetim planında değişiklik yapmanın, münhasıran Kat Malikleri Kurulu'na tanınmış bir hak olduğunu; öte yandan, yönetim planındaki değişikliğin, Kat Malikleri Kurulu'nun bu konuda almış olduğu kararla birlikte hüküm ifade etmeye başladığını; Kütüğün beyanlar hanesine Yönetim Planı değişiklik tarihinin işlenmesinin, yönetim planının yeni hükümlerinin uygulanması için bir geçerlilik şartı da olmadığını; ancak, kütükte bu konuda yapılacak olan değişikliğin, sonradan bağımsız bölüm edinecek kimselerin cari olan yönetim planı hükümlerinden haberdar olmasını sağlamak amacına yönelik bulunduğunu; bu çerçevede, hali hazırda tapu kaydında yer alan Yönetim planı tarihinin, gerçeği yansıtmadığını ve düzeltilmesinin gerektiğini; Kat Mülkiyeti Kanunu Ek 1 maddesine göre, "Bu kanunun uygulanmasından doğan her türlü uyuşmazlık Sulh Hukuk Mahkemelerinde çözümlenir." hükmü gereği görevli mahkemede tereddüt hasıl olabilir ise de; taleplerinin konusu kat malikleri arasındaki bir ihtilafın çözümlenmesi değil; Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut olan hatalı kaydın düzeltilmesi olduğundan, davalarının Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmesi gerektiğini ifade ederek; Genel Kurulun salt çoğunluğu aşan bir çoğunlukla aldığı karar uyarınca tadiline karar verilen yönetim planlarının, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yer alan eski tarih ve yevmiye numarasının terkin edilerek, alacağı yeni yevmiye numarası ile tadil metninin kabul tarihinin kütüğe işlenmesi suretiyle kaydın düzeltilmesine, yönetim planı tadil metinlerinin, kat mülkiyeti kuruluş belgeleri arasında Tapu Sicil Müdürlüğünce muhafazasına karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Karşıyaka 2. Asliye Hukuk Mahkemesi:2.11.2010 gün ve E:2010/68,. K:2010/442 sayı ile, uyuşmazlığın esası hakkında karar vermiş; bu kararın temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 3. Hukuk Dairesi :19.12.2011 gün ve E:2011/9592, K: 2011/20952 sayı ile, Mahkemece; "634 sayılı yasa kapsamında davacı gerçek kişinin de malik olduğu site yönetiminin yapılan 23/01/2010 tarihli oturumda salt çoğunluk ile değişiklik kararı alınmış olup, daha önceki hükümlerde ön görülen 4/5 oranındaki çoğunlukla karar alınması koşulu kaldırılmış olmakla yönetim planı değişikliğinin.... taşınmazların beyanlar hanesine tesciline karar vermek gerekmiştir. Gerekçesiyle" davanın kabulü cihetine gidilmiş, hükmün davalı Hazine vekili tarafından süresinde temyiz edilmiş olduğu; davada, KMK.nunda yapılan değişiklik uyarınca tadil edilen site yönetim planının, tapu kütüğüne işlenmesinin Tapu Sicil Müdürlüğünden talep edilmesi üzerine; idarenin bu taleplerini reddetmesi nedeniyle, iş bu davanın açıldığı belirtilerek; yeni yönetim planının tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesine karar verilmesinin talep edildiği; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2.maddesinde, idari işlemler hakkında menfaatleri ihlal edilenler tarafından iptal davaları ve hakları muhtel olanlar tarafından tam yargı davaları açılabileceğinin hükme bağlanmış olduğu, gerek bu hüküm gerekse idare hukukunun umumi prensipleri karşısında, idari işlemlerden menfaatleri haleldar olan ya da hakları muhtel olan gerçek ve tüzel kişilerin işlemi tesis eden idare aleyhine idari yargıda dava yoluna gitmelerinin mümkün bulunduğu; davanın, Tapu Sicil Müdürlüğünün KMK.'nun ek geçici maddeleri gereğince tapu sicilinde yapılması gereken yönetim planı değişikliği işlemlerini yapmadığı iddiasına dayalı olduğuna göre; bu işlemin idari bir tasarruf olduğu, kamu kanunlarının uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda ve bu görevin yapılıp yapılmadığının takdir ve tespitinde yukarıda açıklanan 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununun 2.maddesi gereğince İdari Yargının görevli olduğu; Mahkemece, böyle bir başvurunun Adli mahkemenin görevine girmeyeceğinden HUMK.'nun 7.maddesi gereğince usul yönünden davanın reddi gerekirken, davanın esası incelenerek, talebin haklı olduğundan bahisle, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olmasının, bozmayı gerektirdiği gerekçesiyle; temyiz itirazlarının kabulüne, hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince bozulmasına karar vermiştir.

KARŞIYAKA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ:15.5.2012 gün ve E:2012/132, K:2012/275 sayı ile, Mahkemelerince bozma ilamına uyulduğu belirtildikten sonra; toplanan delillere, dosya kapsamı ve benimsenen Yargıtay bozma ilamına göre, davacı tarafın site yönetiminde 23.01.2010 tarihinde alınan kararın tapu sicil müdürlüğünce gerekli çoğunlukla karar alınmadığından tescil isteğinin reddine dair verilen kararın idari işlem niteliğinde olduğu; idari işlemler hakkında idari yargıda dava açılması gerektiğinden bahisle; dava dilekçesinin yargı yeri yönünden usulden reddine karar vermiş; bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu defa; 23.01.2010 tarihli genel kurullarında alınan karar uyarınca tadil edilen Yönetim Planlarının, tapunun beyanlar hanesine işlenmesi hakkındaki taleplerinin reddine ilişkin Karşıyaka Tapu Sicil Müdürlüğünün 04.02.2010 tarih ve B.091.TKG.4.35.5301/442 sayılı işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

İZMİR 1.İDARE MAHKEMESİ:13.9.2012 gün ve E:2012/1324 sayı ile, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1000, 1001 ve 1027. maddelerinden bahisle; site yönetim planının tapunun beyanlar hanesine tescil edilmemesine ilişkin işlemden kaynaklanan uyuşmazlığın, anılan hükümler uyarınca adli yargı yerince çözümünün gerektiğini; bu nedenle daha önce Karşıyaka 2. Asliye Hukuk Mahkemesince görevsizlik kararı verildiği de dikkate alınarak, 2247 sayılı Kanunun 19. maddesi uyarınca görevli yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine, bu konuda karar verilinceye kadar davanın incelenmesinin ertelenmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Mustafa AYSAL, Eyüp Sabri BAYDAR, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Sedat ÇELENLİOĞLU ve Ayhan AKARSU'nun katılımlarıyla yapılan 1.7.2013 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre;

1-Davanın adli ve yargı yerlerinde, aynı somut olay ve özünde aynı amaçla açıldığı anlaşılmakta ise de; adli yargı yerinde; genel Kurulun salt çoğunluğu aşan bir çoğunlukla aldığı karar uyarınca tadiline karar verilen yönetim planlarının, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yer alan eski tarih ve yevmiye numarasının terkin edilerek, alacağı yeni yevmiye numarası ile tadil metninin kabul tarihinin kütüğe işlenmesi suretiyle kaydın düzeltilmesine, yönetim planı tadil metinlerinin, kat mülkiyeti kuruluş belgeleri arasında Tapu Sicil Müdürlüğünce muhafazasına karar verilmesi istemiyle; idari yargı yerinde ise, bu amacı içeren talebin reddine ilişkin Karşıyaka Tapu Müdürlüğünün 04/02/2010 tarihli ve 442 kararıyla reddedilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açıldığı; dolayısıyla ifade farklılığına karşın, davaların konusu ve sebebinin aynı olduğu kanaatine varılmıştır.

2-İdare Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, idari yargı dosyasının Mahkemece, ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği 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 M.Ali GÜMÜŞ'ün davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, A.M. Evleri Site Yönetimi Olağanüstü Genel Kurulunca kabul edilen Yönetim Planının, 5711 Sayılı Kanuna uyarlanması nedeniyle tapu siciline tescili isteminin, Karşıyaka Tapu Müdürlüğünün 04/02/2010 tarihli ve 442 kararıyla reddedilmesine ilişkin işlemin iptali isteminden ibarettir.

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 sıR.la 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, anagayrimenkulün 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, davacılar tarafından, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi 26025 ada 1 nolu ve 26026 ada 1 nolu parseller üzerinde kurulan A.M. Evleri yönetim planının 5711 Sayılı Kanuna uyarlanması nedeniyle tapu siciline tescili isteminde bulunulmuş; ancak bu istemin, Karşıyaka Tapu Müdürlüğünün 04/02/2010 tarihli ve 442 sayılı yazısı ile, "… yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince 4/5 çoğunluğun sağlanması gerektiğinden, yönetim planında yapılması gereken değişiklik talebinin gerçekleştirilemediği…" gerekçesiyle reddedilmesi üzerine; adli yargıda tescilin sağlanması, idari yargıda ise tescil talebinin reddine ilişkin talebin reddedilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açıldığı
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, İzmir 1.İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Karşıyaka 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İzmir 1.İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Karşıyaka 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.5.2012 gün ve E:2012/132, K:2012/275 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 1.7.2013 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.