T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2015 / 94
KARAR NO : 2015 / 344
KARAR TR : 1.6.2015

ÖZET:Davacı Site yönetim planı değişikliğinin tapuya tescili istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından kaynaklanan davanın, aynı Yasanın Ek.1 maddesi kapsamında ADLİ YARGI YERİNDE çözümlenmesinin gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : T. İ. Sit. 1. I.Merk. Üst Yön.
Vekilleri : Av. A. S. & Av. M. D.
Davalı : Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü

O L A Y : Davacı vekili dilekçesinde; müvekkili Türk İş Sitesinin üç kısımdan oluştuğunu, her kısmın farklı adalarda kurulduğunu, 1. Isı Merkezi olarak da adlandırılan 1.Kısmın 3324, 7284, 7285 parseller üzerine kurulduğunu, 11 blok ve 592 daireden oluştuğunu; blokların etrafının güvenlik amacıyla duvarla çevrildiğini, her blokun kendi içinde seçtiği yöneticileri vasıtasıyla yönetildiğini, her blok için ayrı yönetim planı uygulandığını, tüm daireleri ısıtmak için merkezi ısıtma sistemi yapıldığını ve buranın yönetim ve idaresi için de T.İ. Sit. 1.I. Merk.adı altında bir yönetim oluşturulduğunu; bu sistemin yıllarca yılda bir yapılan kat malikleri genel kurulunda seçilen yöneticiler vasıtasıyla devam ettiğini; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasında değişiklik yapan 5711 sayılı yasa ile uygulamaya konulan toplu yapılarda yönetim planı değişikliği ve yönetim teşkilini düzenleyen Yönetim Planı Ve Değiştirilmesi, başlıklı 70.maddesinde "...Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır..." hükmüne uygun olarak, yönetim planı değişikliğine gidildiğini ve yönetim planının değiştirilmesi için 28.01.2008 tarihinde yapılan genel kurulda karar alındığını, 03.05.2008 tarihinde yapılan kat malikleri genel kurulunda ise yeni yasaya uygun yönetim planına geçilmesine ve yeni yönetim planının tapuya işlenmesine karar verildiğini, gerekli imzalar toplanıp tüm blokları kapsayacak şekilde oluşturulan yeni yönetim planının 05.12.2008 tarihinde tapu sicil müdürlüğüne sunulduğunu; aradan uzunca bir süre geçtiği halde başvurularının işleme konulmadığını, birçok görüşme neticesinde müvekkili siteye anılan yapıların toplu yapı kapsamında olduğunu gösteren vaziyet planı olmadığı gerekçesiyle iade edildiğini, yeniden çizdirilen vaziyet planının ve diğer tüm evrakın, bir kez daha 24.05.2010 tarihinde Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edildiğini; idareyle yaşanan sorunların ardından, 13.4.2012 tarihli dilekçe ile 05.12.2008 tarihinden beri sonuçlandırılmayan yönetim planı değişikliği dosyasının, 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 Sayılı, Konu: Yönetim Planı Değişikliği başlıklı belge ile reddedildiğini; bu belgenin, hukuki hiçbir gerekçeye dayanmadığını, inatlaşma ürünü ve vatandaşı korkutmaya yönelik bir karar olduğunu; 18.4.2012 tarihli yazıda 11 blok için 11 ayrı yönetim planı düzenlendiğinin iddia edildiğini, ancak bu iddianın gerçeği yansıtmadığını, 11 blok için sadece tek yönetim planı düzenlendiğini, sadece bloklar için imza kolaylığı olması için her blok için ayrı liste yazıldığını, imza kısmından önceki paragrafta tüm parsellerin yazılarak site yönetimi için tek plan olduğunun açıkça yazıldığını; ayrıca hazurun cetvelinin noter onaylı olmadığı beyanın da hukuki dayanaktan yoksun olduğunu, zira 592 kişinin aynı anda defter imzalamasının filen mümkün bulunmadığını; tek bir apartman toplantısında dahi kararlar alındıktan sonra deftere geçilerek sonradan imzalanırken 11 blok ve 592 kişinin aynı anda defter imzalamasının hayatın olağan akışına aykırı olduğunu; yönetim planında düzenleme tarihi bulunmadığı iddiasının da gerçek dışı olduğunu, zira yönetim planının düzenleme tarihinin yazılı olduğunu; bundan başka, genel kurul toplantısına adına kayıtlı bağımsız bölümü sattığı halde eski malikin toplantıya katıldığı iddiasının ciddi olmadığını; yine davalı idarenin, bazı bağımsız bölüm maliklerinin birden çok olduğundan, ancak toplantıya tek isim iştirak ettiğinden bahsettiğini; bu durumun izahının; müvekkil sitede her blok altında tüm blok kat maliklerinin belli oranlarda müştereken malik oldukları ortak alanların bulunduğunu, buraların kimi zaman bisiklet odası, kimi zaman elde kalan kullanılmayan eşyaların konulduğu depo, kimi zamanda başka ortak amaçlar için kullanıldığını, buralar ile alakalı tasarrufların her blokta blok yöneticisine bırakıldığını, nitekim, genel kurulda bu bağımsız bölümleri kat malikleri adına imzalayanların ilgili blok yöneticileri olduğunu; kendi kullandığı bağımsız bölüm için yönetim planını onaylayan, imzalayan ve kabul eden kat malikinin çok cüzi hisse sahibi olduğu için yönetim planını evleviyetle onayladığı ve kabul ettiğinin aşikar olduğunu ifade ederek; davalı idarenin 18.04.2012 tarihli ve B091TKG4349501/1309 sayılı işleminin/ kararının iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL 4.İDARE MAHKEMESİ; 24.5.2012 gün ve E:2012/828, K:2012/1015 sayı ile, 23/06/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Görevli Mahkeme başlıklı ek 1. maddesinde; bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın sulh mahkemelerinde çözümleneceği kuralının yer aldığı; dava dilekçesi ve eklerinin incelenmesinden, davacı site yöneticiliği tarafından üç farklı kısımdan oluşan ve her kısmı farklı adalarda

kurulu bulunan 1.Isı Merkezi olarak da adlandırılan 11 adet blok ve 592 daireden ibaret yer ile ilgili olarak hazırlanan yönetim planın tapu siciline işlenmesine yönelik olarak yapılan başvurunun, 634 Sayılı Kanun ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 29.1.2008 tarihli ve 2008/1 sayılı genelgesi birlikte değerlendirildiğinde karşılanmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle reddedilmesi yönünde Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nce 18.4.2012 tarihli ve 1309 sayılı işlemin tesis edilmesi üzerine bakılan davanın açıldığının anlaşıldığı; bu durumda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun uygulanmasından doğan dava konusu uyuşmazlığın çözümünde anılan Yasa maddesi uyarınca adli yargı merciinin (Sulh Hukuk Mahkemesinin) görevli olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle; davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 15/1-a. maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine karar vermiş; temyiz edilmesi üzerine bu karar, Danıştay 10.Dairesinin 25.4.2014 gün ve E:2012/6950, K:2014/2676 sayılı kararıyla onanmış ve görevsizlik kararı kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu kez, Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı, yönetim planı değişikliği başlıklı belge ile müvekkili siteye ait yönetim planı değişikliği talebinin reddine ilişkin kararının iptali; işlemin iptalinin mümkün olmaması halinde toplu yapı yönetim planının tescili istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL ANADOLU 17.SULH HUKUK MAHKEMESİ; 24.10.2014 gün ve E:2014/748, K:2014/714 sayı ile, davacı vekili tarafından mahkemelerine verilen dava dilekçesinde; Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı, yönetim planı değişikliği başlıklı belge ile müvekkili siteye ait yönetim planı değişikliği talebinin reddine ilişkin kararının iptalinin ve işlemin iptalinin mümkün olmaması halinde toplu yapı yönetim planının tescilinin talep edildiği; Davacı Site Yöneticiliği tarafından siteye ait yönetim planının değiştirilmesi için 2008 yılından 2012 yılına kadar Ümraniye Tapu Müdürlüğü ile yerleşim yerinin bağlı bulunduğu ilçenin değişmesi nedeniyle Ataşehir Tapu Müdürlüğü arasında değişik tarihlerde aynı mahiyette başvuruların yapıldığı, ancak defalarca ilgili idari birimleri tarafından bu başvurulara cevap verilmemesi üzerine en son arşive kaldırılan yönetim planı değişikliğinin 13.04.2012 tarihli dilekçe ile yıllarca bekletilen evrakın 5 gün içerisinde 18.4.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı yönetim planı değişikliği talebinin reddine dair karar verildiği ve verilen bu kararın idari işlem mahiyetinde olduğu, dolayısıyla idari işlemin iptali için davacı site yönetiminin usûl ve hukuka uygun bir şekilde idari yargıya başvurduğu ancak idare mahkemesinin görevsizlik kararı verdiği ve İstanbul 4. İdare Mahkemesince verilen bu kararın aleyhine temyiz yoluna başvurulduğundan Danıştay 10. Dairesinin de verilen kararı onadığının anlaşıldığı; davanın özünün Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklandığından bahisle sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girdiği gerekçe olarak belirtilmiş ise de, davanın özünün kat mülkiyeti kaynaklı yönetim planı değil yönetim planının değiştirilmesi talebinin reddine dair verilen idari işlemin iptali davası olduğu, hukuk mahkemesinin davacı sitenin talebinde olduğu gibi yönetim planını oluşturma ve bunu tapuya tescil etme gibi bir durumda olmadığı, bunun ancak davalı idare tarafından yapılabileceğinin açık olduğu, davalı idarenin talebin reddi yönündeki tasarrufunun değerlendirilmesinin mahkemelerine değil idari yargının görev alanına girdiği, idare mahkemesi tarafından verilen kararın Danıştay tarafından onaylanması nedeniyle "OIumsuz yargı yeri uyuşmazlığı" meydana gelmiş olduğu gerekçesiyle; UMK. madde 19 gereğince mahkemelerinin görevsizliğine, oluşan olumsuz görev uyuşmazlığı nedeniyle dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş; ancak dosya sehven Yargıtay 17.Hukuk Dairesine gönderilmiş ise de; anılan Daire 18.12.2014 gün ve E:2014/23278, K:2014/18970 sayı ile, yargı yeri belirleme koşulları bulunmayan dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmek üzere mahalline gönderilmesine karar vermiş ve İstanbul Anadolu 17.Sulh Hukuk Mahkemesince dosya Mahkememize gönderilmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇEUyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Nurdane TOPUZ, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Ayhan AKARSU ve Mehmet AKBULUT'un katılımlarıyla yapılan 1.6.2015 günlü toplantısında;

I-İLK İNCELEME:

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasanın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, olay kısmında belirtildiği üzere, tarafları, konusu ve nedeni aynı olan davada; idari yargı yerince adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle verilmiş bir görevsizlik kararı bulunmakta olup, bunun üzerine kendine gelen davayı inceleyen adli yargı yerinin sahip olduğu seçenekler ile verdiği karar bakımından bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

1-2247 sayılı Yasanın 14. maddesinde yer alan, "Olumsuz görev uyuşmazlığının bulunduğunun ileri sürülebilmesi için adli, idari veya askeri yargı mercilerinden en az ikisinin tarafları konusu ve sebebi aynı olan davada kendilerini görevsiz görmeleri ve bu yolda verdikleri kararların kesin veya kesinleşmiş olması gerekir.

Bu uyuşmazlığın giderilmesi istemi, ancak davanın taraflarınca ve ceza davalarında ise ayrıca ilgili makamlarca ileri sürülebilir." hükmüne göre, idare mahkemesinin kesinleşmiş görevsizlik kararı üzerine sulh hukuk mahkemesince de görevsizlik kararı verilmesi ve bu kararın kesinleşmesi halinde, olumsuz görev uyuşmazlığı doğmuş olacak; hukuk alanında doğmuş bulunan bu uyuşmazlığın giderilmesi istemi ise, ancak davanın taraflarınca ileri sürülebilecektir.

2-2247 sayılı Yasanın 19. maddesindeki "Adli, idari, askeri yargı mercilerinden birisinin kesin veya kesinleşmiş görevsizlik kararı üzerine kendine gelen bir davayı incelemeye başlayan veya incelemekte olan bir yargı mercii davada görevsizlik kararı veren merciin görevli olduğu kanısına varırsa, gerekçeli bir karar ile görevli merciin belirtilmesi için Uyuşmazlık Mahkemesine başvurur ve elindeki işin incelenmesini Uyuşmazlık Mahkemesinin karar vermesine değin erteler." hükmüne göre ise, adli yargı yeri, davaya bakma görevinin daha önce görevsizlik kararı veren idari yargı yerine ait olduğunu belirten gerekçeli bir karar ile doğrudan Uyuşmazlık Mahkemesine başvurma olanağına sahiptir. Şu kadar ki, başvuru kararının, görev konusunda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilmesine değin işin incelenmesinin ertelenmesi hususunu da içermesi gerekir.

Yasakoyucu, 14. maddeye göre olumsuz görev uyuşmazlığı doğması durumunda her iki yargı merciince işten el çekilmiş olduğundan başvurma istencini davanın taraflarına bırakmış iken, bu yönteme oranla daha kısa zamanda çözüme ulaşılmasını amaçladığı 19. madde ile, daha önce görevsizlik kararı veren yargı merciinden sonra davayı inceleyen yargı

merciine, işten el çekmeden doğrudan Uyuşmazlık Mahkemesine başvurma olanağını tanımıştır.

Olayda, adli yargı yerince, davada adli yargının görevli olduğu belirtilerek görevsizlik kararı verilmekle birlikte, bununla yetinilmemiş ve re'sen Uyuşmazlık Mahkemesine başvurulmuştur.

Bu haliyle, İstanbul Anadolu 17.Sulh Hukuk Mahkemesince re'sen yapılan başvuru, 2247 sayılı Yasa'da öngörülen yönteme uymamaktadır.

Ancak, adli ve idari yargı yerleri arasında olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, Sulh Hukuk Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 14, 15 ve 19. maddelerinde öngörülen durumun aksine, adli yargı kararının kesinleşme durumu açıklığa kavuşturulmadan ve önceki görevsizlik kararına ilişkin dava dosyası temin edilmeden Uyuşmazlık Mahkemesine başvurulduğu görülmekte ise de; Başkanlık yazısıyla, idari yargı dava dosyasının Mahkemesinden istenildiği ve sonuçta usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının 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 Uğurtan ALTUN ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesinde Kat Mülkiyeti Kanununa tabi 3324, 7284 ve 7285 parsel sayılı taşınmazlar üzerine kurulu 1. Isı Merkezi olarak da adlandırılan Türk İş Sitesi 1. Kısma ait yönetim planlarının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik kapsamında toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulmak suretiyle toplu yapı kapsamına alındığından bahisle yönetim planında yapılan değişikliğin tapu siciline tescili istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı kararının/işleminin iptali, işlemin iptalinin mümkün olmaması halinde toplu yapı yönetim planının tescili istemiyle açılmıştır.

Dava konusunu oluşturan davacı Site Yöneticiliğinin talebinin reddine ilişkin Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı kararında; anılan Müdürlük tarafından yapılan incelemede; tümü noter onaylı olmak üzere, davacı tarafın başvuru dilekçelerine ekli olarak; Kat Malikleri Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve bu tutanağa ekli toplam 592 bağımsız bölüm maliklerinden 423 imzalı hazirun cetvelinin bulunduğu; yönetim planı örneğinin 3324, 7284 ve 7285 parsel sayılı taşınmaz mallar için toplu düzenlendiği belirtilmesine karşın sadece 3324 parseldeki 72 bağımsız bölümden ibaret A Blok maliklerinden 55 malikin, imzalarının bulunduğu, aynı taşınmaz mallar için toplu düzenlendiği belirtilmesine karşın sadece 3324 parseldeki 40 bağımsız bölümden ibaret B-1 Blok maliklerinden 30, B-2 Blok maliklerinden 27, 20 bağımsız bölümden ibaret C Blok maliklerinden 15 malikin imzasının bulunduğu; 7284 parseldeki 108 bağımsız bölümden ibaret A Blok maliklerinden 74, 60 bağımsız bölümden ibaret B Blok maliklerinden 36, 60 bağımsız bölümden ibaret C Blok maliklerinden 46, 60 bağımsız bölümden ibaret D Blok maliklerinden 37 malikin imzasının bulunduğu; 7285 parseldeki 72 bağımsız bölümden ibaret A Blok maliklerinden 59, 40 bağımsız bölümden ibaret B Blok maliklerinden 26, 20 bağımsız bölümden ibaret C Blok maliklerinden 17 malikin imzasının bulunduğu; Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.04.2010 tarihli, "15.09.1986 tarih 86/3851 ve 16.06.1982 tarih ve 6954 sayılı onaylı projelere göre 3324, 7284, 7285 parsellerdeki yapıların toplu olarak gösterildiği yönetim planına esas olmak üzere onaylanan vaziyet planıdır." belirtmesi ile onaylı toplu yapı vaziyet planının ibraz edildiği, 03.05.2008 tarihli Olağanüstü genel kurul toplantısına sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanarak katılımın gerçekleştiği ve 426 malikin toplantı günü bizzat kendileri tarafından imzalanarak hazırlandığının belirtildiğinin anlaşıldığı; iş bu inceleme ve tespitlere göre; Site yönetiminin 03.05.2008 tarihinde yaptığı belirtilerek ibraz edilen kat malikleri kurulu genel kurul tutanağı ve hazirun cetvelinin, kooperatif karar defterine kayıtlı noter onaylı bulunmadığından, Müdürlüklerinde yapılacak tescile esas belge niteliğini taşımadığı; 03.05.2008 tarihli genel kurulu kararı ve yönetim planlarındaki bağımsız bölüm maliklerinden bazı bağımsız bölüm maliklerinin taşınmaz mallarını daha önceki tarihlerde sattığı halde eski sahibinin kurul toplantısına katıldığı, (örnek 3324 parsel A Blok 3,9,15,38,59,72 vs.) bazı bağımsız bölüm maliklerinin birden çok olmasına karşın yönetim planı ve hazirun cetvelinde tek isim iştirak ettirildiğinin (Örnek:3324 parsel A Blok 28, 52 B- 1 blok 1,34,43 B-2 blok 41,43,67 vs.) tespit edilmiş olduğu; ayrıca, 3324, 7284 ve 7285 parsel sayılı taşınmaz mallar üzerinde mevcut bulunan 11 adet blok inşaat için tek bir yönetim planı hazırlanıp bu tek yönetim planının kat maliklerince imzalanması gerekirken 11 blok yapı için 11 ayrı yönetim planı düzenlendiği gibi, yönetim planlarının 03.05.2008 tarihinde yapılan kat malikleri kurulu toplantısında alınan karar gereğince hazırlandığı belirtilmekle yetinildiğinden, işbu yönetim planlarının düzenlenme tarihinin bulunmadığı; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5711 sayılı yasa ile değişik Geçici 3. Maddesi, 70. maddeleri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 29.01.2008 tarih ve 2008/1 sayılı Genelgeleri birlikte değerlendirildiğinde, yukarıda belirlenen eksikliklerden dolayı toplu yapı yönetim planı değişiklik talebinin karşılanmasının mümkün bulunmadığı ifade edilerek; davacının talebinin reddedildiği görülmüştür.

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 fikra: 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.";

" Yeter sayı" başlığını taşıyan 30.maddesinde*;* "Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasiyle toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

(Değişik ikinci fikra: 14/11/2007-5711/15 md.) Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.";

"Oya katılma" başlığını taşıyan 31.maddesinde; " Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

(Değişik son fikra: 14/11/2007-5711/16 md.) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.";

"Kararlar" başlıklı 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 fikra: 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 fikra: 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.";

"Yönetim plânı ve değiştirilmesi" başlığını taşıyan 70.maddesinde; " (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.";

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.";

14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun geçici maddeleri kapsamında yer alan Geçici 3.maddesinde; "Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay

içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini 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."

Hükümlerine yer verilmiştir.

Olayda, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Yukarıdudullu Mahallesinde Kat Mülkiyeti Kanununa tabi 3324, 7284 ve 7285 parsel sayılı taşınmazlar üzerine kurulu 1. Isı Merkezi olarak da adlandırılan Türk İş Sitesi 1. Kısma ait yönetim planlarının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik kapsamında toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulmak suretiyle toplu yapı kapsamına alındığından bahisle yönetim planında yapılan değişikliğin tapu siciline tescili istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin Ataşehir Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğünün 18.04.2012 tarih ve B091TKG4349501/1309 sayılı kararının/işleminin iptali, işlemin iptalinin mümkün olmaması halinde toplu yapı yönetim planının tescili istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ve somut olay birlikte irdelendiğinde: Anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksadını, şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıkların çözümünde dikkate alınan yönetim planının, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğinde olduğu kuşkusuzdur. Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin usullerin ve uyulması gereken koşulların; yönetim planına ilişkin diğer düzenlemelerin ve anlaşmazlıkların çözüm yerinin anılan Yasa'da belirlenmiş olması gözetildiğinde, "Yönetim Planı değişikliğinin tapuya tesciline karar verilmesi" isteminin reddine ilişkin işlemin iptali, işlemin iptalinin mümkün olmaması halinde toplu yapı yönetim planının tapuya tescili istemiyle açılan davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerlerinin görevli bulunduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, İstanbul Anadolu 17.Sulh Hukuk Mahkemesinin yönteme aykırı başvurusunun reddi ile, aynı Mahkemece ayrıca verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İstanbul Anadolu 17.Sulh Hukuk Mahkemesinin yönteme aykırı BAŞVURUSUNUN REDDİ ile aynı Mahkemece Ayrıca verilen 24.10.2014 gün ve E:2014/748, K:2014/714 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 1.6.2015 gününde, Üye Eyüp Sabri BAYDAR'ın KARŞI OYU ve OY ÇOKLUĞU İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar	Eyüp Sabri	Ali	Nurdane
ÖZGÜLDÜR	BAYDAR	ÇOLAK	TOPUZ

Üye	Üye	Üye
Alaittin Ali	Ayhan	Mehmet
ÖĞÜŞ	AKARSU	AKBULUT

KARŞI OY

Davacı site yöneticiliğinin, site yönetim planı değişikliğinin, tüm yasal prosedürün tamamlanmasına rağmen Tapu Sicil Müdürlüğünce tapuya tescili işleminin gerçekleştirilmemesi nedeniyle davalı idare aleyhine eldeki dava açılmıştır.

Uyuşmazlık, hangi yargı kolu (Adli -İdari) nun görevli olduğu noktasında toplanmaktadır.

Davacı, husumeti yönetim planı değişikliğini tapuya tescil edecek olan davalı idareye yönelterek davayı açmıştır.

Dava, tescili gerçekleştirecek olan İdarenin başvuruyu İdari bir işlem ile ve yazılı gerekçe ile reddetmesi üzerine açılmış olup 2577 sayılı İ.Y.U.K. 2. maddesinde düzenlenen İdari dava niteliğindeki Uyuşmazlık İdari Yargının görev alanına girmektedir.

Zira, İdarenin red işlemini denetleyecek olan yargı kolu İdari Yargıdır.

İdare Mahkemesi, tescil prosedürünün tamamlanmadığı, eksiklikler bulunduğu kanaatine varması durumunda, İdarenin tescil başvurusunu red işlemi hukuka uygun olacağından İdari Yargıca açılan dava reddedilecektir.

Aksi halde, idari işlem hukuka aykırı bulunduğundan İdari Yargıca iptal edilerek davacının tescil başvurusunun gerçekleştirilmesi yönünde karar verilecektir.

Diğer taraftan tescil için gerekli olan eksikliklerin sağlanması davanın konusu olmadığı gibi taşınmaz malikleri de eldeki davada taraf olmadıklarından, davalı idare aleyhinde tescil kararı verilmesi de mümkün değildir.

Davanın, tescil başvurusunun idarece reddi üzerine idare aleyhine açılması nedeniyle uyuşmazlıkta 634 sayılı yasanın geçici 1. maddesi hükümlerinin uygulanması söz konusu bulunmamaktadır.

Sonuç olarak dava, idarenin tescil başvurusunun reddine ilişkin işleminin hukuka uygunluk noktasında denetlenmesine yönelik bulunduğundan, idare aleyhine açılan eldeki davada İdari Yargının görevli kabul edilmesi gerekirken uyuşmazlıkta Adli Yargıyı görevli kabul eden sayın çoğunluk görüşüne karşıyım.

ÜYE

EYÜP SABRİ BAYDAR