

Esas No : 2024/13582

Karar No : 2025/11036

T. C.
YARGITAY
5. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2024/13582

Karar No : 2025/11036

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 11.10.2024

SAYISI : 2024/1916 Esas, 2024/152 Karar

DAVACI :

DAVALI :

DAVA TARİHİ : 20.11.2017

KARAR : Esastan ret

TEMYİZ EDEN : Davacı vekili

İLK DERECE MAHKEMESİ : Antalya 5. Sulh Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 02.03.2023

SAYISI : 2022/2339 Esas, 2023/436 Karar

Taraflar arasındaki 12.10.2014 ve 24.08.2017 tarihli olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısının ve alınan kararının iptali istemine ilişkin davada yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I.DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; davaya konu apartmanda davalı Güven Çakmak ve akrabalarının çoğunlukta olduğunu, 12.10.2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan hukuk dışı kararda da çoğunluk hak ve yetkilerini kötüye kullandıklarını, apartman yönetiminin 12.10.2014 tarihinde tamamen feshedilmesine rağmen, apartman yönetimi oluşturmak için 24.08.2017 tarihli olağan gibi gösterilen olağanüstü genel kurul toplantısı yapıldığını, müvekkiline toplantı yapılacağına dair bir tebliğ gönderilmediğini, toplantı çağrı kağıdının Güven Çakmak tarafından müvekkilinin kat maliki olmayan ağır hasta olan eşi Tahir Öztürk'e kötü niyetle gönderildiğini, toplantı usulünün 634 sayılı Kat Mülkiyeti

Kanunu'nun (634 sayılı Kanun) 29 uncu maddesine aykırı olduğunu, toplantıda yönetici atanması yönünde alınan kararların da 634 sayılı Kanun'un 34 üncü maddesine aykırı olduğunu, 24.08.2017 tarihli toplantıda alınan kararların 19.10.2017 tarihinde apartman panosuna asıldığını, 19.10.2017 tarihine kadar müvekkiline yönetimin oluşturulduğuna dair tebligat yapılmadığı gibi apartman panosuna da bilgilendirme yapılmadığını, 634 sayılı Kanun'un 33 üncü maddesi ilgili bendine göre 12.10.2014 tarihinde habersiz yönetim feshiyle alınan kararların iptali için süre şartı olmayıp, yok hükmünde oldukları için iptalini isteme zarureti doğduğunu, yönetim planının 21 inci maddesinde Olağan Genel Kurul Toplantılarının Ocak ayının ilk on gününde yapılacağını söylendiğini, sonuç olarak Kat Malikleri Kurulunun toplanması hususunda yönetim planına ve 634 sayılı Kanun'un 29 uncu maddesine aykırı hareket edildiğini, bu olağanüstü toplantı çağrısının Kat Maliklerinin üçte birinin istemi ile gerçekleşmediğini, dava dilekçesi ekinde sunulan deliller ve dosyada bilirkişi incelemesi de yapılarak açıklanan gerekçelerle 12.10.2014 tarihli olağanüstü kat malikleri kurulu kararı ve 24.08.2017 tarihli olağan gibi gösterilen ama olağanüstü olan kat malikleri kurulu kararlarının iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın 634 sayılı Kanun gereği açılabilen Kat Malikleri Kararının İptali davası olduğunu, bu davanın 1 aylık sürede açılabilceğini, davanın süresi içerisinde açılmadığını, nitekim dava dilekçesinde alınan kararların 19.10.2017 tarihinde panoya asıldığının ve bu şekilde haberdar olduklarının beyan edildiğini, buna rağmen eldeki davanın 20.11.2017 tarihinde açıldığını, davacının toplantıdan haberdar olduğunu, davacının kimseden memnun olmadığından kendilerinin yönetimi almasını teklif ettiklerini ancak bunu da kabul etmediğini, bildirerek davacının davasının öncelikle süre yönünden reddine karar verilmesini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 24.08.2017 tarihli olağanüstü kat malikleri toplantısının çağrı usulüne uyulmamış olması sebebi ile iptaline, 12.10.2014 tarihli kat malikleri kurulu toplantısı yönünden davanın süresinde olmaması sebebi ile reddine, kat maliklerinin kanunlara uymaları yönünde uyarılmaları isteminin ise reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; yok hükmündeki kat malikleri kurulu kararlarına karşı karşı açılan iptal davalarında süre koşulu bulunmadığını, bu davaların her zaman açılabilceğini, 12.10.2014 tarihli toplantının olağanüstü toplantı olduğunu ve haber verilmeden yapıldığını, bu toplantıda yönetimin kanuna aykırı olarak feshedildiğini ve yeni yönetim oluşturulmadığını, bir ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine başvurulacağını bildirildiğini; ancak başvurulmadığını 3 yıl boyunca apartmanın yönetimsiz bırakıldığını, bu sürede apartmanın genel hizmetlerinin yapılmadığını, müvekkilinin ve ailesinin mağdur edildiğini, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 2 nci maddesine aykırı hareket edildiğini ve Anayasal bir hak olan mülkiyet hakkının ihlal edildiğini, Antalya Cumhuriyet Başsavcılığının 2017/85093 sayılı hazırlık dosyasından öğrendikleri kadarı ile Osman Acar'a 2013

yılında hukuksuz olarak yöneticilik yaptığını, 30.04.2014 tarihli olağanüstü toplantıya sadece 3 malikin katıldığını, bir kısım malikler yönünden vekâlet olmadan vekâletsiz oy kullanıldığını, Osman Acar'a apartmanın banka hesabından para çekme yetkisi verilmiş olduğunu, 12.10.2014 tarihinde ortak kullanım alanlarının kullanımını engelleyen hukuksuz kararlar alındığını, ayrıca, 12.10.2014 tarihli toplantı olağanüstü bir toplantı olduğu için sıkı şekil şartlarına tabi olduğunu, bu şartlara uyulmadığını, bu toplantıya kalına ve karara imza atanların müvekkilinin Anayasal mülkiyet hakkına aykırı hareket ettiğini, bu nedenle iptal davasında süre şartının aranmayacağını, müvekkilinin yönetimin feshinden haberi olmadığı için aidatlarını ödemeye devam ettiğini, yine 634 sayılı Kanun'un 18 inci maddesi düzenlemesinin emredici nitelikte olduğunu, 12.10.2014 tarihli toplantıda alınan kararların emredici düzenlemeye aykırı olması sebebi ile zamanaşımına tabi olmayacağını, 634 sayılı Kanun'un 16 ncı maddesi uyarınca kat maliklerinin ortak alanlarda arsa payları oranında kullanım haklarının bulunduğunu, alınan kararlarla müvekkilinin ortak alanları kullanma haklarının ihlal edilmiş olduğunu, alınan kararların 4721 sayılı Kanun'un 2 nci maddesine de aykırı olduğunu, ayrıca Yönetim Planının tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olduğunu, 8 ve daha fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda yönetici seçiminin zorunlu olduğunu, apartmanın 3 yıldan fazla yönetimsiz bırakılmasının hukuka aykırı olduğunu, yine, aynı Kanun'un 27 nci maddesine göre apartmanın kanunların emredici hükümlerine uygun olarak yönetilmesi gerektiğini, emredici hükümlere aykırılığın yokluk ve mutlak butlan ile karşı karşıya olduğunu, 12.10.2014 tarihli toplantının yok hükmünde olduğunu, 06.10.2012 tarihli toplantıdan 12.10.2014 tarihli toplantıya kadar apartmanın hukuksuz bir şekilde yönetildiğini, yine hukuksuz yönetimin feshinden 5 ay önce 30.04.2014 tarihinde yapılan toplantıda toplantı nisabı sağlanamadığı için yönetici seçilemediğini bu nedenle seçilemeyen bir yönetimin feshine dair 12.10.2014 tarihli toplantının yok hükmünde olduğunu ileri sürmüştür.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacı kat malikinin eşine yapılan tebligata göre toplantının süre şartına uyulmadan yapıldığı anlaşılmakla 24.08.2017 tarihli toplantı yönünden davanın kabulüne karar verilmesinde usul ve kanuna aykırı bir yön görülmemiş, iptali istenen 12.10.2014 tarihli toplantı yönünden ise, yine İlk Derece Mahkemesi kararında temas edildiği üzere, kararın öğrenilme tarihi ile dava tarihinde yasal süreler geçmiş olup bu istemin reddine karar verilmesinde de hukuka aykırı bir yön görülmemiş, kaldı ki 12.10.2014 tarihli toplantıda özetle; apartman atık su giderinin açtırılması nedeniyle 220 TL toplanması ve atık su gider borusunun otuzluk borudan 50'lik boruya çevrilmesinin önerildiği, yöneticinin süresi dolmuş olması ve yönetici adayı çıkmaması nedeni ile yönetimin feshi ve 22.10.2014 tarihine kadar yönetici atanması için sulh hukuk mahkemesine başvurulması yönünde karar alınmış olup bu kararların yok hükmünde veya mutlak butlan ile sakat olmadığı, alınan bu karara rağmen davacının yönetici atanması için sulh hukuk mahkemesine başvurmak yerine aradan geçen 3 yıldan sonra iptal davası açmasında da korunmaya değer bir hukuki yarar görülmediği, ayrıca, kişilerin yasal düzenlemelere uyması kanunun doğası gereği olup bu düzenlemelere uyulmamasının müeyyideleri de yine kanunlar ile düzenlendiği, hal böyleyken kat maliklerinin kanunlara uymaları yönünde uyarılmaları yönündeki istemin de yersiz olduğu, mahkemece bu yersiz talebin reddine karar verilmiş olmasının da usul ve kanunlara uygun olduğu gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz

Esas No : 2024/13582

Karar No : 2025/11036

isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar ederek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, dava konusu 12.10.2014 ve 24.08.2017 tarihli Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu toplantılarının ve alınan kararın iptali istemine ilişkindir.

2. Değerlendirme

1. Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup, temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekilinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca **ONANMASINA,**

Davacıdan peşin alınan temyiz harcının Hazineye irat kaydedilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

14.07.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan V.

Üye

Üye

Üye

Üye