

Esas No : 2025/156
Karar No : 2025/11047

T. C.
YARGITAY
5. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2025/156
Karar No : 2025/11047

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi
TARİHİ : 10.10.2024
SAYISI : 2022/1774 Esas, 2024/2065 Karar
DAVACI :
DAVALI :
DAVA TARİHİ : 12.09.2019
KARAR : Esastan ret
TEMYİZ EDEN : Davalı vekili
İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 08.07.2021
SAYISI : 2019/1418 Esas, 2021/964 Karar

Taraflar arasındaki eski hale getirme davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

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

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; 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; site ortak alanlarının kanuna, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (634 sayılı Kanun), site yönetim planına, işgaline karşı yapılan tüm hukuki taleplerinin kabul edilmemesi ve ortak alanların gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse yönetim planına aykırı olarak ve gerekse İstanbul Anadolu 15. Sulh Hukuk Mah açılan dava 2015/569 Esas, 2016/646 Karar sayılı ve 11.10.2016 tarihli kesinleşmiş kararına rağmen davalı tarafından tekrar, fiilen kullanılması, hakkın suiistimali, ortak alanlara müdahale edilmesi ve tasdikli projede ortak alan olarak belirlenen yerlerin kendilerine mal etmek amacıyla vaki yaptıkları hukuka aykırı müdahalenin menine ve eski hale getirilmesine verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; davacı davanın kime karşı açıldığının ve talebinin ne olduğunu davacı tarafından açıklanmak zorunda olduğunu, davanın kat maliki Beyhan Özdemir'e açılmış ise, davacının dilekçesinde belirttiği hususlar Alice Village Sitesi Üst Yönetim Kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda yapılmış olduğundan üst yönetim kuruluna ihbar edilmesini, Beyhan Özdemir yönetim kurulu üyeliğinden 03.10.2019 tarihinde istifa etmiş olması nedeniyle sıfat yokluğu nedeniyle davanın reddi gerektiğini, 15.01.2017 tarihli Alice Village Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (Genel Kurul) nda verilen karar katılanların oy birliği ile alınmış itiraz eden olmadığı gibi iptali için davada açan olmadığını, dosyada davalıya ait dilekçe veya cevabi bir açıklama olmadığını, yine maliklere "*bahçe düzenlenmesine ilişkin yazı*" tebliğ edilmiş buna ilişkin de hakimın müdahalesi istenmemiş veya iptali için yasal hiçbir başvuru yapılmadığını, bahçe kullanımları konusunda gerekli olan bu rıza 2017 yılı Genel Kurulunda Üst Yönetim Kuruluna oy birliği ile verilen yetki ile sağlandığını, bu nedenle davanın usulden ve esastan reddini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kısmen kabulüne, müdahalenin menı ile taşınmazın eski hale getirilmesine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle; mahkemenin gerekçesinin yerinde olmadığını, yanlış sonuca varılarak karar verildiğini, eksik inceleme yapıldığını, tanıkların beyanları, yönetim planı değişikliği, mimari proje tadilatının tasdikli olup olmadığı, genel kurul kararları, yönetim kurulu kararları, ortak alanlarda yapılan ve süre gelen genel uygulamalar, müdahale olduğu belirtilen hususlarda davalının iyiniyeti, müdahale iddia edilen olayların zorunlu olup olmadığı, yönetim planı ile müdahale olduğu iddia edilen alanın bir veya birkaç bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına özgülenmiş olup olmadığı, yönündeki delillerinin toplanmadığını, usule ve Yargıtay kararlarına aykırı yargılama yapıldığını, dava konusu olayda haksız saldırıdan söz etmek mümkün olmadığını, malik el atmaya katlanma yükümlülüğü altında ise, el atmanın önlenmesini isteyemeyeceğini, katlanma yükümlülüğü bir ayni haktan, kişisel haktan, komşuluk hukukundan ya da kamu hukukundan kaynaklanabileceğini, müdahale olduğu iddia edilen binayı çepeçevre saran seramikler bahçeden içeri toprak alandan su girdiği ve ev içerisinde aşırı rutubet yaptığı için bütün blok ve hatta sitedeki diğer blokların nerede ise tamamında bu işlemin yapıldığı ve özellikle mantolama yapılan tüm binalarda istisnasız olarak yalıtım ve izolasyon için bu işlemin yapıldığını, buna ilişkin mantolama sözleşmesinin dosyaya sunulduğunu ve mantolama işini yapan Nurettin Zaim'in bu hususu sözlü olarak beyan etmesine rağmen hiç dikkate alınmadığını, Yönetim planında bahçe alanlarının o kat malikinin kullanımına özgülenmiş olduğunun açıkça yazılı olduğunu, 14 yıldır aynı şekilde kullanım olduğunu, davalının kötü niyetli olmayıp üst kuruldan aldığı yetki ile bu şekilde kullandığını, bütün site de bulunan bahçeli bağımsız bölümlerin önündeki alan boyu 75 cm geçmeyecek şekilde leylandi tarzı bitkilerle çevrilmiş durumda olduğunu, dava konusu alanın davalı tarafından bahçe olarak kullanılmakta ve sadece bitkilerle çevrilmiş halde

olduğunu, dava konusu edilen bahçe alanının çevresinde tel çit, beton duvar vs bulunmadığını, yönetim planında bahçelerin sınırlandırılması konusunda bir engel konulmadığını, sadece ne ile sınırlandırılmayacağını belirlendiğini, bütün blok çevresinin aynı cins seramik ile kaplı olduğunu, bu yönde de keşif yapılmadığını, dava konusu olan yere ilişkin onaylı mimari projenin celp edilmediğini, dosyaya yapı kayıt belgesi sunulduğunu, Alice Village sitesinin kaçak olduğundan bu davanın açılmayacağını, sitenin ruhsatsız olduğunu, tapu müdürlüğünden gelen yazıda " 550 ada 7 parsel sayılı taşınmazdaki blokların aynı tip olması nedeni ile bir adet proje vardır yazımız ekinde gönderilmektedir. " şeklinde cevap verildiğini, itiraz üzerine gönderilen projenin de tasdiksiz ve ruhsatsız olan inşaat için hazırlanan proje olduğunu, dava konusu olan yerde 42 blok olduğunu ve her birinin mimarisinin başka olduğunu, tasdikli projenin tapu müdürlüğünden değil belediyeden istenmesi gerektiğini, bilirkişi raporlarının karar vermeye uygun olmadığını, yönetim planındaki düzenlemelere göre bahçe alanları bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş olduğundan ortak alan sayılmamakta ve tel çit, beton duvar ile çevrilmemiş bitki ile çevrelendirilmiş çimlendirilmiş çiçeklendirilmiş ve bahçe olarak kullanıldığından davanın haksız olduğunu, 2017 yılı genel kurul toplantısında toplu yapı (üst) yönetim kuruluna bahçe kullanımları hakkında düzenleme yapma konusunda oy birliği ile yetki verildiğini ve bahçe kullanımları kat malikleri tarafından 15.01.2017 tarihli Alice Village Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (genel Kurul) toplantısında görüşüldüğünü ve genel kurul gündeminin 8 inci maddesini oluşturan bahçeler konusu oybirliği ile kabul edildiğini, bu madde de "bahçe alanlarının düzenlenmesi" konusunda da yönetim kuruluna davacısında içinde bulunduğu katılanların oy birliği ile yetki verildiğini, davalının Üst Yönetimin izni ile hareket ettiğini, tarafların müşterek malik olduklarını, Alice Village Sitesi Üst Kurulu'na davanın ihbar edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davalı vekili istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf dilekçesinde ileri sürülen nedenlerle Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirme 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,

Esas No : 2025/156

Karar No : 2025/11047

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;

Davalı 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,**

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

Y.L