

YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ

E: 2005/1913 K: 2005/2338 T: 08.03.2005

KAT MÜLKİYETİ HUKUKU
• BİRDEN ÇOK PARSEL ÜZERİNDE KURULU SİTELER
• KAT MÜLKİYETİ KURALLARI • TARAFLARIN MÜŞTEREK İSTEMİ
DOĞRULTUSUNDA UYGULANAN YÖNETİM BİÇİMİ
• İYİ NİYET KURALI*

(MK m. 2, 689)

Özet: Kural olarak, birden çok parsel üzerinde kurulmuş olan sitelerde kat mülkiyeti hükümleri uygulanamaz. Ancak Medeni Kanun hükümlerine göre, paydaşlar kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak, yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Böyle bir düzenlemeyi kabul ederek onay verdikten sonra kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadığından söz ederek yükümlülüklerden kaçınılması iyi niyet kuralı ile bağdaşmaz.

Dava dilekçesinde 1.300.000.000 lira borçlu olmadığına tesbiti istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

YARGITAY KARARI

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu, anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup, gereği düşünüldü.

Davacı vekili dava dilekçesinde, davacının K. Konutlarından satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı dairenin bulunduğu taşınmazda kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadığı için KMK'ya göre geçerli imyan davalı yönetimin airt bedeli talep edemeyeceğini ve bu nedenle airt borcuna karşılık verilen 1.300.000.000 liralık 2 adet çekten dolayı borçlu bulunmadığının tespitini (yargılama sırasında çeklerin ödenmesi nedeniyle 1.300.000.000 liranın tahsilini) talep etmiştir.

(*) Gönderen: Av. Güner AŞKIN

Mahkemece, birden çok parsel üzerinde kurulu Site'de KMK'nın uygulanması mümkün olmadığından ve davacının davalı site yönetimine rdiği çeklerden dolayı borçlu bulunmadığından bahisle davanın kabulü ile 1.300.000.000 TL çek bedelinin davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

Hükmü davalı vekili temyiz etmiştir.

Dava konusu taşınmazın 7 ayrı parsel üzerinde yer alması ve kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulmaması nedeniyle taraflar arasındaki uşmazlığın KMK'ya göre değil, 4721 sayılı MK'nın paylı mülkiyet ile ilgili 589 vd. maddeleri ile yine taraflar arasında akdedilen ve sözleşme niğine bürünen yönetim planına (işletme projesine) göre çözümlenmesi gerekir.

MK'nın 589. maddesine göre paydaşlar kendi aralarında oybirliği ile dışarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun ikümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler. Ayrıca MK'nın 594. maddesinde paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim lerleri vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadık- . paydaşlar tarafından payları oranında karşlanır denilmektedir.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakının tesis edilmediği ve tapunun halen adına kayıtlı olduğu dava konusu site'de konutlar alıcılara teslim edil- iş ve fiilen kullanılmaya başlanılmış olduğundan, ortak hizmetlerin kar- anabilmesi için yönetimin oluşturulması zorunlu hale gelmiştir.

Davacı ile K. arasında imzalanan 25.9.1997 tarihli satış vaadi sözleş- esinin 9. maddesinde "Konutların tesliminden itibaren, KMK'ya göre ge- kli yönetim organları oluşuncaya kadar konutların yönetim ve işletmesi tarafından yürütülecektir. Hak sahibi K.'nin yönetim yetkisini gerçek ve- tüzel kişilere devredebileceğini, buna itiraz etmeyeceğini, onaylanmış etme projesine uyacağını kabul ve taahhüt eder." hükmüne uygun ola- k KIPTAŞ tarafından yönetim oluşturulmuş ve yine aynı maddenin de- minda "işletme amacıyla belirlenecek aidat ödemelerinin düzenli ve za- rında yapılacağı" davacı tarafından kabul ve taahhüt edilmiştir.

Bu nedenle davacı ile K. arasındaki yönetime ve işletme giderlerine şkin olarak yapılan sözleşmeler ve taahhütler hukuken geçerli ve taraf- ı bağlayıcı niteliktedir. Kaldığı KIPTAŞ'ın seçtiği yönetimin oluşturdu- . "işletme projesinin iptali"ne yönelik olarak davacı ve arkadaşlarının aç- ları davanın mahkemece reddine karar verildiği ve hükmün kesinleşti- anlaşılmaktadır.

İşletme projesine ve 25.9.1997 tarihli sözleşmenin 9.maddesine uy- n olarak davacı, davalı yönetime 2 adet çek vermek suretiyle aidat bor- nunun mevcut olduğunu kabul etmektedir. Taraflar faiz taleplerinden zgeçerek, anapara ile ilgili olarak 2 adet çekin verilmesi suretiyle bor- n miktarı konusunda anlaşmışlarına göre artık davalının temsil yetkisi- n bulunmadığını, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadığını ileri sü-

rerek borçlu olmadığını tesbitini talep etmesi MK'nın 2. maddesindeki iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz.

Davacı, daireyi satın almış ve bu yeri kullanmaya başlamıştır. Davalı yönetimin bu daire ve tüm site ile ilgili olarak yaptığı hizmetler için gereken masrafın paylaşılması ve giderlerin karşılanması gerekmektedir.

Hukuken geçerli olan işletme projesi gereğince davalının yönetimi temsile ve kararlaştırılan aidat borçlarını tahsil etme yetkisine sahip olduğu düşünülmeden mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA** ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 8.3.2005 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ

E: 2006/8160 K: 2006/11487 T: 25.09.2006

ECRİMİSİL HESABI • HAKSIZ KULLANILAN YERİN TESPİTİ

Özet: Ecrimisil istenen (muristen intikal eden) yer toplam 201 m² olup, davalının zeminde kullandığı yer ise 374 m² olduğundan ve ecrimisil de bu miktar üzerinden hesaplandığından aradaki farkın davacıya ait olup olmadığı araştırılması ve bulunacak sonuca göre karar verilmesi gerekir.

Dava dilekçesinde 8.801.60-YTL ecrimisilin faiz ve masraflarla birlikte davalı taraftan tahsili istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

YARGITAY KARARI

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

HUMK'un 438. maddesi gereğince duruşma isteminin reddi gerekmiştir.

Davada, ortak muristen intikal eden 8 parsel sayılı taşınmaz ile üzerindeki evin sadece davalı tarafından kullanıldığı ve bu kullanımı karşılığında davacı paydaşlara herhangi bir pay ödemediği ileri sürülerek, dava tarihinden geriye doğru 5 yıllık ecrimisil bedeli olan 8.801.60 YTL'nin tahsili istenilmiştir.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak; muristen intikal eden yer toplam 201 m² olup, davalının zeminde kullandığı yer ise 374 m² dir. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda davalının ev ve bahçe olarak kullandığı toplam 374 m² üzerinden ecrimisil hesaplanmış, mahkemece, muristen intikal eden bu yer dışındaki fazla kısmın davacının kendine ait olup olmadığı araştırılmadan hüküm kurulmuştur.

Davalının, sadece yanlar arasında paylı olan yerde davacıların payı oranında ecrimisille yükümlü olacağı düşünülmeden, eksik inceleme ile hüküm tesisi doğru olmayıp, bozmayı gerektirmiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA** ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 25.09.2006 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ

E: 2006/13262 K: 2006/14532 T: 07.11.2006

AİLE HUKUKU • İŞTİRAK NAFAKASININ TESPİTİ • DAVALI BABANIN FİİLEN YAPTIĞI ÖDEMELER • TARAFLARIN GELİR DURUMU

Özet: İştirak nafakasının her bir çocuk için 2000 YTL olarak artırılması istemiyle açılan davada; davalı babanın 2004-2005 dönemine ilişkin olarak çocukların okul taksitlerini ödemeyi taahhüt ettiği anlaşıldığından, öncelikle davalı babanın bu taahhütlerini yerine getirmediği saptanıp, buna göre çocukların giderleri belirlenip, davacı annenin geliri- nin de ayrıntılı bir şekilde saptanmasından sonra çocukların ihtiyaçlarına ve tarafların ekonomik durumlarına uygun bir nafakaya karar verilmesi gerekir.

Taraflar arasında görülen nafaka davasının yapılan muhakemesi sonunda mahalli mahkemece verilen hüküm taraflarca temyiz edilmiştir.

YARGITAY KARARI

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Davada, iştirak nafakasının her bir çocuk için 2000 YTL olarak artırılması dava ve talep edilmiştir.

Mahkemece davanın kısmen kabulü ile her bir çocuk için 800 YTL olmak üzere toplam 1600 YTL iştirak nafakasının, davalıdan tahsiline karar verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, çocukların özel okulda okudukları ve 2004-2005 dönemine ilişkin okul taksitlerinin ödenmesi konusunda da-

valı babanın okul idaresine taahhütte bulunduğu anlaşılmıştır. Dava tarihi 12.4.2004 olup, bu tarihten itibaren nafakanın artırılması istenilmektedir.

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, davalının bütün davacının sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak mahkemece, davalı babanın çocukların eğitim giderleri konusunda üstlendiği taahhüdünü yerine getirip getirmediği saptanıp, buna göre çocukların giderleri belirlenip, davacı annenin, gelirin de, ayrıntılı bir şekilde tespit edilmesinden sonra, çocukların ihtiyaçlarına ve tarafların ekonomik durumlarına uygun bir nafakaya karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile davanın kısmen kabulüne karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'un 428. maddesi gereğince **BOZULMASINA** ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 7.11.2006 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.