

Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesi "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir." Yönetim planında yer alacak/alabilecek hususlar bu şekilde hükme bağlanmıştır. Bunlar anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçinin alacakları ücret ve yönetimle ilgili benzeri

hususlardır. Fıkranın karşı anlamından çıkan sonuç ise, yönetim ile ilgili olmayan hususlara, örneğin bir veya birkaç kat malikine mülkiyet ve benzeri aynı hak sağlayıcı hükümlere yönetim planında yer verilemeyeceğidir.

Dava dilekçesinde, kat mülkiyetli anataşınmazın tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planının 31, 32 ve 33. maddelerinin iptali istenilmiş, mahkemece davanın kısmen kabulü ile 32. maddenin iptaline, 31 ve 33. maddelerle ilgili davanın konusu kalmadığından hüküm kurulmasına yer olmadığına karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

Dosyada bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesinden, kat mülkiyeti kurulmuş olan dava konusu taşınmazda davacı ve davalıların kat malikleri olduğu ve tüm kat maliklerinin davada taraf olarak yer aldığı, böylece taraf teşkilinde eksiklik bulunmadığı anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesi "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir." Yönetim planında yer alacak/alabilecek hususlar bu şekilde hükme bağlanmıştır. Bunlar anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli, yönetici ve denetçinin alacakları ücret ve yönetimle ilgili benzeri hususlardır. Fıkranın karşı anlamından çıkan sonuç ise, yönetim ile ilgili olmayan hususlara, örneğin bir veya birkaç kat malikine mülkiyet ve benzeri aynı hak sağlayıcı hükümlere yönetim planında yer verilemeyeceğidir.

Anagayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şeklinin

düzenlenmesi kapsamında olarak bazı ortak yerlerin, yönetim planı ile -aynı hak bahşetmeyecek biçimde- bir veya birkaç bağımsız bölümün kullanımına bırakılması mümkün olup, bu gibi hükümlerin yönetim planında yer alması yasaya aykırılık oluşturmayacak, ancak ortak yerlerde projeye aykırı inşaat ve değişiklik yapılmasına, kapıcı dairesi ve sığınak gibi mutlak ortak yerlerin kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılmasına, Yasa'nın 19. veya 44. maddelerindeki koşulların bertaraf edilmesine yönelik hükümlere yönetim planında yer verilemeyecektir.

Öte yandan, yönetim planı hükümlerinin, kat malikleri arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözülmesinde -Yasanın emredici kurallarına açıkça aykırı olmadıkça veya mahkemece iptal edilmedikçe ya da kat malikleri kurulunca değiştirilmedikçe- öncelikle uygulanması esastır.

Uyuşmazlık konusu somut olayda, anataşınmazın yönetim planının mahkemece iptaline karar verilen 32. maddesinde yer alan "En altta cadde üzerinde bulunan ve tasdikli projede garaj ve alet yeri olarak gösterilen bölümlerin kullanma hakkı 9 ve 12 nolu dairelere aittir" hükmü ile "Ön ve yan bahçelerde ve bina altında projede gösterilmeyip meyil dolayısıyla sonradan yapılacak tesislerin gazinolokanta gibi tesislerin kullanma hakkı da 9 ve 12 nolu dairelere aittir" hükmü, yukarıda açıklandığı üzere aynı hak bahşetmeyen, mutlak olmayan ortak yerlerde salt kullanım hakkı veren düzenlemeler niteliğinde olup, yasaya aykırı yönleri bulunmamakta ise de, aynı maddedeki "Sığınakın kullanma hakkı 2 nolu daireye aittir" hükmü, sığınak mutlak ortak yerlerden olduğundan kullanım hakkının bir veya birkaç bağımsız bölüme bırakılması yasaya aykırılık oluşturmaktadır. Bu nedenle, yönetim planının 32. maddesinin yalnızca sığınakla ilgili hükmünün iptaline karar verilmesi, maddedeki diğer hükümlere yönelik istemin reddine karar verilmesi gerekirken, maddenin tümüyle iptaline karar verilmesi isabetli değil ise de, temyiz eden davalı tarafın bu yöne ilişkin bir temyiz itirazı bulunmadığından bu husus bozma nedeni yapılmamış, aşağıdaki bozma nedenlerine göre davalı tarafın temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

Ancak;

Yönetim planının 31. maddesinde yer alan "Teras katların ön, arka ve yanları teras kat sahiplerine aittir, münhasıran onlar tarafından kullanılır. Buraya kimse çıkamaz. Tam kata iblağ

edildiğinde diğerkat malikleri buna itiraz etmemeyi, gerekli muvafakati vermeyi şimdiden kabul ederler. Teras kat sahipleri şimdiden buraya çiçek seri kabilinden demir veya duvarla kapatabilir ve lüzumlu inşaat malzemesi insan asansörleri ile taşınacaktır. Çatı katları bir altındaki dairenin büyüklüğüne yakın veya biraz fazla yapıldığı takdirde bir altındaki daire kadar masraflara iştirak edecektir” hükmü ile 33. maddedeki “1 ve 12 nolu dairelerin yanında ve arkasındaki toprak dolu gözüken ve kazı neticesi çıkan yerler bu dairelere aittir” hükmünün, ortak yerlerde bazı bağımsız bölüm maliklerine mülkiyet benzeri haklar tanıdığı, projeye aykırı inşaat ve değişiklik yapılmasına, böylece Yasa’nın 19. ve 44. maddelerindeki koşulların bertaraf edilmesine yönelik olduğu, Yasaya aykırılık oluşturduğu açıktır.

Kat mülkiyetli anataşınmazın tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planındaki bu hükümler var olmakta devam ettiği sürece, bu hükümlerin iptalinin istendiği bir davanın konusuz kaldığından söz edilmesi mümkün değildir. 31 ve 33. maddelerde tanımlanan hakların kullanılmış olup olmamasının, öngörülen imalatların yapılıp yapılmamasının bu sonuca etkisi yoktur. Açıklanan nedenlerle, yönetim planının 31 ve 33. maddelerinin de tümüyle iptallerine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir **(18. HD. 13.4.2010, 12939/5919).**