

TÜRK MİLLET ADINA

T.C.

AFYONKARAHİSAR

2. SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇEL KARAR

ESAS NO : 2020/9
KARAR NO : 2020/1124

HAKİM : Hulusi Tahir LGENL 41064
KATİP : Sevgi GARAÇ N 93387

DAVACI : LHAM TAN
Serhat Mah. Sk. No:.... Ç Kapı No:.... Yenimahalle/ ANKARA

DAVALI : HİLAL TERMAL TATİL KÖYÜ YÖNETİM CİLT -
Yaylaba 1 Beldesi Esentepe Mahallesi Akku Caddesi Aydın Termal
Sitesi N.2/1/1 İhsaniye/ AFYONKARAHİSAR

DAVA : Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Kat Malikleri
Kurulu Kararının iptali KMK 33 Maddesi uyarınca hakim müdahalesi)

DAVA TARİHİ : 19/11/2018
KARAR TARİHİ : 15/10/2020
GEREKÇEL KARARIN
YAZILDIĞI TARİH : 16/10/2020

Mahkememizde görülmekte bulunan Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Kat Malikleri Kurulu Kararının iptali) davasında verilen gerekçeli karar Konya B.A.M. 4.H.D. Kararı ile kaldırılıp dosya mahkememize gönderilmekle eksiklikler tamamlandıktan sonra yapılan açık yargılamasının sonunda;

GEREKÇEL KARARININ ÖZETİ:

Davacı İhami Tan 15.08.2018 tarihli dava dilekçesinde özetle; Afyonkarahisar ili İhsaniye İlçesi Yaylaba 1 Köyü; Karaoğlan Mevkiinde 108 Ada 105 parselde bulunan taşınmazın A Blok 1.Kat 11 nolu bağımsız bölümünü 22.01.2010 tarihinde satın aldığını, aldığı yerin devre mülk olmayıp paylı mülkiyetli tatil köyü statüsünde olduğunu, taşınmazda bu nedenle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı hükümlerinin geçerli olduğunu; taşınmazın bulunduğu mevkiide "Hilal Termal 1. Ve 2. Etaplar ve Akku Termal" olmak üzere 3 etaptan mütekkil bir yapılanma olması gerekmekte olduğunu, Hilal Termal 1. Etapında toplamda 10.000 adet civarında dönemi kapsayan bir hacim mevcut olduğunu, ancak 2008 yılında temeli atılan taşınmazların inşaatı Hilal Termal 1. Etap hariç tamamlanmadığını, davalı şirketin inşaatı bitirmediği gibi bir kısmını tapu vermeksizin bir kısmını da tapulu olmak üzere çoğunu sattığını, davalı şirketin taşınmazları satması olmasına rağmen maliklerden çeşitli adlar altında aidat toplamaya devam ettiğini, davalının aldığı aidatlar karşılığında gerekli ve yeterli hizmeti vermediğini, aksine ortak kullanım alanlarının otel ve konaklama alanlarını kasıtlı olarak kötü durumda tutmakta olduğunu, davalının bunu yaparak taşınmaz satın alan 20.000 civarında dönemin sahibi birkaç bin malikte bıkkınlık yaratmayı amaçladığını, bunun için taşınmazdaki tüm blok inşaatlarını tamamlamadığını, tüm maliklerin mülkiyetten kaynaklanan konaklama hakkını kullanmakta kapasiteyi yetersiz hale getirdiğini ancak günü birlik veya satın alma yapmadan otel gibi kullanım amaçlı gelen kişilere de daireleri gayet temiz ve düzenli tutarken daire maliklerine kullandırdığı alanı kötü koşullarda tuttuğunu, böylelikle taşınmaz sahiplerinin daireleri fiili olarak herhangi bir hakkı olmadan ihlal ederek taşınmaz maliklerinin yeniden gelmesini önlemeye çalıştığını bu nedenle mahkeme dur olan maliklerin bir araya gelerek Hilal ve Akku Termal Üyeleri Yardımlaştırma ve Dayanışma Derneğini kurduklarını, davalının hukuka aykırı eylemlerine karşı birlikte hareket ederek olumsuzlukları sonlandırmayı tasarladıklarını ve yasal yollara müracaat ettiklerini bildirmiştir.

Davacı BAM bozmasından önceki beyanında; Hilal Termal Tatil Köyünde herhangi bir site yönetimi bulunmaması nedeniyle ilk olarak bir yönetici heyeti seçerek yönetim planına aykırı durumları ortadan kaldırmayı amaçladıklarını, taşınmazda daha önce bir yönetici veya yönetim kurulu bulunmaması nedeniyle kat

maliklerine ve davalıya ula arak yönetim planı hükümlerine göre bir yönetim kurulu seçilmesini istediklerini; 22.07.2018 tarihinde “Kat Malikleri Ola an Genel Kurul Toplantısı” yapılmasını organize ettiklerini, kat maliklerini haberdar edip toplantının yapılacağı yeri gazete ile ilan ettiklerini, 22.07.2018 tarihinde toplantıya katılan davalı irket yetkilisi ve e inin toplantıyı sabote ederek usul ve yasaya uygun karar alınmasını engellediklerini toplantıya gelerek sözleşme ile satıp tapusunu henüz vermedikleri 5498 adet olarak beyan ettikleri ta nınza ili kin oy hakkının kendilerinde olduğunu söylediklerini, davalı irketin yetkilisi Filiz Aydın ve e i Mustafa Aydın’ın karar alma hakkının münhasıran irkette ve kendilerinde olduğunu söyleyerek ve yanlarında 20 kişilik bir grupla baskı kurarak dernek başkanları ve üyelerini toplantıda konu turmayıp dı arı çıkardıklarını itiraz dilekçelerini dikkate almadan toplantı yapıp kendilerini yönetici seçtiklerini, toplantı tutanağını istediklerinde kendilerine vermediklerini jandarma karakoluna giderek kendisinin ve dernek başkanları Sevinç Öylü’nün ikayette bulunduğunu, davalı tarafın tarafına gönderdiği 07.08.2018 ve 10.08.2018 tarihli SMS mesajlarında yönetim kurulu oluşturulduğunu belirttiğini, gerekli sayı ve arsa payı ço unlu uyla karar alınmadığından yönetici seçimine ilişkin kararın iptali talep ettiğini, Ahmet Akbaba, İhami Tan ve Celalettin Kaya isimli kişilerin 6 Blokta bulunan Hilal Termal Tatil Köyüne 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 34/6 maddesi uyarınca yönetici atanmasını talep ettiğini bildirmiştir. Davacı İhami Tan dava dilekçesinde toplantı tutanaklarına karşı beyan hakkını saklı tuttuğunu bildirmiştir, toplantı tutanakları geldikten sonra 19.01.2009 tarihli dilekçe ile toplantı tutanaklarında tahrifat yapıldığını ve gündeme madde eklendiğini, yeterli ço unlukla toplantı yapılmadan karar alındığını özetle bildirerek yönetici atanmasına ilişkin kararın iptali ile 109 parselin yönetim planına dahil edilmesine ilişkin kararın iptalini talep ettiğini bildiren talebini ıslah etmiştir.

Davalı istinaf bozması sonrasında 27.02.2020 tarihli dilekçesi ile beyanda bulunmuş; beyanlarında özetle; davaya konu edilen uyuşmazlığın usulsüz olarak yapılan seçimin iptaline ilişkin olduğunu, Bölge adliye mahkemesi kararında belirtilen ta nınzaların yönetim planının bulunduğu olduğunu, sıfırdan yönetim kurulması veya yönetici atanmasının sözkonusu olmadığını, yönetim planının uygulanması talep edildiğinden görevli mahkemenin sulh hukuk olduğunu, Yönetim Planının 18.07.2008 tarihli olduğunu, Kat Mülkiyeti Kanununun 36/2 maddesine göre Kat maliklerinin ana gayrimenkulün yönetiminde anlaşamayıp bir yönetici atayamadıkları takdirde kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve MÜMKÜNSE diğerleri de dinlendikten sonra gayrimenkulde bir yönetici atanacağı düzenlemesi mevcut olduğunu kat maliklerinin tümünün dinlenmesine imkan olmadığını 105 ve 104 parselde 6 blok için 10000 dönem satıldığını bunun 6000 den fazla malik demek olduğunu istinaf kararının bu yönleriyle uygulanamayacağını hukuka aykırı olduğunu bildirmiştir, davasının kabulüne kat malikleri kurulu kararının iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

Davanın 634 sayılı kanun uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali ve 33 maddesi uyarınca hakimin müdahalesi talebi olduğu ancak Hilal Termal Tatil Köyü isimli siteyi in a eden ve kat maliklerinden olan davalı Hilal Termal Turistik İletmeler Sanayi ve Ticaret Limited irketi aleyhine açıldığı görülmüştür, istinaf bozması öncesi yargılamada 16.08.2018 tarihli tensip tutanağının 5. Maddesi uyarınca kurulun Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticiliğinin dahili davalı olarak davaya eklenmesine karar verilmiştir, dahili davalı olarak davaya dahil edilmiştir, ve tebligat gönderilmiştir. Davalı Hilal Termal Ltd irketine dava dilekçesi 17.09.2018 tarihinde; dahili davalı Hilal Termal Sitesi Yöneticiliğine 30.10.2018 tarihinde dava dilekçesi ve duruşma günü tebliğ edilmiştir. İstinaf bozması sonrası yargılamada davacının 12.06.2020 tarihli dilekçesinde davasını ıslah ettiğini bildirdiği görüldüğünden MAHKEMEM ZCE GÖRÜLEN DAVANIN **634 sayılı kanun uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptali ve 33 maddesi uyarınca hakimin müdahalesi talebi olarak nitelendirildiği görülmektedir** istinaf bozması öncesi yargılamada davalı sıfatını taşıyan Hilal Termal Turistik İletmeler Sanayi ve Ticaret Limited irketinin davada davalı sıfatının kalmadığı görülmüştür, bu davanın tarafı Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticiliği olabileceğinden uyuşmazlıkta taraf sıfatının düzeltilmesine ve davalı olarak belirlenmesine Hilal Termal Ltd nin davanın tarafları arasında çıkarılmasına dair 22.06.2020 tarihli celsenin 1 nolu ara kararı kurulmuş davadaki taraf sıfatları düzeltilmiştir.

İstinaf Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticiliğinin bulunduğu parsellerdeki bağımsız bölüm maliklerinin listesi istenilmiştir, Hilal Termal Tatil köyü Yöneticiliğinden toplantı tutanakları hazırlanmış, Noter onaylı karar defteri istenilmiştir. Davacı İhami Tan’dan toplantı ile ilgili elindeki kayıt ve belgeleri sunması istenmiştir, 21.11.2018 tarihli dilekçesi ekinde sunduğu görülmüştür, ayrıca 15.11.2018 tarihli dilekçesi ile beyanda bulunmuş görülmüştür.

İstinaf bozması öncesindeki yargılamada davalı sıfatı bulunan Hilal Termal Ltd irketi vekil göndermiş, duruşmalara katılmış, tanık dinletme talebinde bulunarak Recep Çetin, Ramazan Kıvrak ve Fahrettin Gübe isimli kişileri tanık göstermiş, keşif yapılmasını diğer maliklerin davaya dahil edilmesini, birleştirme kararı verilmesini talep etmiştir ise de davanın kat malikleri kurulu kararının iptali ve yönetici atanması davası olması, bu davayı her bir kat malikinin açma hakkı ve yetkisi olması, davacının kat maliki olması ve bunu sunduğu 5 adet

tapu senediyle ispat etmesi nedeniyle di er kat maliklerinin davaya dahil edilmesi talebi kabul edilmemi , tanık dinletme ve ke if talebi tanıkla ve ke ifle ispat edilebilecek bir durum olmad ından ayrıca bu hususun esasa bir katkı sa lamayaca ı anla ıldı ından ve davayı uzatmaya yönelik bir talep oldu undan talepleri kabul edilmemi tir.

stinaf Bozması sonrasında davalı Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticili ine tebligat yapılmı duru maya katılmadıkları görülmü tür. Bozma öncesi yargılamada davalı sıfatını ta ıyan Hilal Termal LTD irketi vekili 22.06.2020 tarihli duru mada davada taraf olma ehliyetleri olmad ı anla ıldıktan sonra bu irketin vekili olan Av. Fatma Özçelik 15.10.2020 tarihli karar duru masına gelerek davalı Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticili inden vekaletname alaca ını belirterek duru manın ertelenmesini istemi , davanın uzun müddettir devam etti i halde vekaletname ibraz edilmedi i, taraf sıfatlarını kalmadı ını 22.06.2020 tarihli duru mada ö rendikleri halde vekaletnamesiz olarak duru maya katılma talebinde buldukları görülmü talebin davayı uzatmaya yönelik oldu u de erlendirildi inden vekaletname ibraz ı için süre verilmesi ve davanın ertelenmesi talepleri kabul edilmemi tir. Aynı vekiller karar verildikten sonra davalı vekili olarak uyapa eklenmelerini talep eden 21.10.2020 tarihli dilekçeyi sunmu lar ancak eklenen vekaletnamenin incelenmesinden Hilal Site Yöneticili i isimli bir yere ait oldu u Hilal Site Yöneticili inin davanın tarafı olmad ı davamızın tarafının 108 ada 104 ve 105 parsel üzerinde kurulu ve yönetim planına göre adı Hilal Termal Tatil Köyü olan yer oldu u Hilal Site Yöneticili i olmad ı bu yerin bu parsellere kom u olan 109 parsel sayılı di er bir parselde kurulu yer oldu u anla ılmı davanın tarafı olmad ından vekil olarak kayıt edilme ve karar tebli i talepleri kabul edilmemi davalı asıla tebligat yapılmasına karar verilmi tir.

Dava dosyasına davacı tarafından ibraz edilen Hilal Termal Tatil Köyü Kat Malikleri kurulu toplantı ça rı yazısında 18.07.2008 tarihli Yönetim Planı uyarınca Kat Maliklerine Yönetim Planının 4 bölümü 21. maddesi uyarınca toplantıya ça rıldı ı toplantının 22.07.2018 tarihinde ço unluk olmazsa 29.07.2018 tarihinde yapılaca ının belirtildi i görülmü tür.

Dahili Davalı Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticili i tebligata ra men cevap vermeme , isticvap için ça rılmasına ra men yönetici Mustafa Aydın duru maya gelerek beyanda bulunmamı tir. Hilal Termal Yöneticili i Mustafa Aydın mzası ile tanık olarak Recep Çetin; Ramazan Kıvrak ve Fahrettin Gübenin gösterildi i görülmü , tanıkla ispat edilebilecek bir durumun dosyada olmad ı görülmekle davayı uzatmaya yönelik yapılan talebin reddine karar verilmi tir.

Dahili Davalı Hilal Termal Tatil Köyü Yöneticili ine yapılan toplantıya ili kin evrak ve belgeleri ibraz etmesi için müzekkere yazılmı , Yönetici Mustafa Aydın imzası ile mahkememize 10.12.2018 tarihinde 22.07.2018 tarihli Kat malikleri kurulu tutana ı aslı, Site yönetimi kuruldu una dair üyelere gönderilen mesaj çıktısı örne i(12.109 üyeye gönderildi i yazılmı tir) vekaleten oy kullanıldı ına ili kin vekaletname aslı, Hazırün Cetveli Aslı, Noter Onaylı genel kurul toplantı ve müzakere defteri aslı; 22.07.2018 tarihinde davacı tarafın toplantı salonunu terk etti ine ili kin tutulan tutana ı sunuldu u görülmü tür.

Davacı İhami Tandan kat malikleri kurulu kararlarının iptali konusunda dava ehliyeti bulundu unu ve kat maliki oldu unu ispatlaması istenilmi , davacı 16.1.2018 tarihli sundu u dilekçe ile Hilal Termal Tatil Köyünde irkettten parasını ödeyip satın aldı ı ancak tapusu verilmeyen 6 adet 10 günlük kullanım dönemi oldu unu, 5 adet tapulu hissesi oldu unu bildirmi , dilekçe ekinde tapularından 4 ünü ibraz etmi (biri aynı yere ait tapu oldu u görülmü tür) , davacının tapuları incelendi inde;

- 1) 108 Ada 105 parsel A Blok; Zemin Kat; Ba ımsız Bölüm No:1 de kayıtlı 32/3066 Arsa Paylı yerde 1/32 pay
- 2) 108 Ada 105 parsel A Blok; Kat 1 ; Ba ımsız Bölüm No:11 de kayıtlı 32/3066 Arsa Paylı yerde 1/32 pay
- 3) 108 Ada 105 parsel A Blok; Kat 2 ; Ba ımsız Bölüm No:18 de kayıtlı 32/3066 Arsa Paylı yerde 1/32 pay
- 4) 108 Ada 105 parsel A Blok; Kat 2 ; Ba ımsız Bölüm No:21 de kayıtlı 32/3066 Arsa Paylı yerde 7/32 pay

sahibi oldu u, dava konusu Hilal Termal Tatil Köyünde tapulu hisse sahibi oldu undan ve paylı mülkiyeti düzenleyen TMK 693/son maddesi uyarınca payda lardan herbiri bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını di er payda lar adına sa layabilece inden dava açma hak ve ehliyetinin bulundu u görülmü , ba ka bir ki inin açtı ı dava ile bu dava dosyasının birle tirilmesi yönündeki davalı irketin talepleri dava dosyaları arasında hukuki ve fiili irtibat bulunmad ından kabul edilmemi tir.

Davaya konu Hilal Termal Tatil Köyü isimli 6 Bloktan olu an ana gayrimenkulun Yönetim Planı ve Son malikleri hsaniye Tapu Müdürlü ünden istenilmi , ilk yazılan müzekkere üzerine sadece

takyidatlı olarak malikleri gösterir tapu kayıtlarının gönderildi i, yönetim planının gönderilmedi i görülmü , yeniden müzekkere yazılarak tapunun beyanlar hanesinde yazan 18.07.2018 tarihli Yönetim planı ve takyidatsız olarak son kat maliklerini gösterir liste istenilmi ve dosya arasına konulmu tur.

18.07.2008 tarihli Yönetim Planının incelenmesinden 18.07.2008 tarihli Yönetim Planı ile sa Toprak ve Bayram Ali Akku mzası ile Hilal Termal Turistik letmeler San.Tic.Ltd. irketinin tek malik olarak kat irtifakı kurup yönetim planını imzaladı ı, yönetim planı ekinde Afyonkarahisar ili hسانیye İçesi Yaylaba ı Köyü Karao lan Mevkii 108 Ada 104 Parsel Numaralı 6423,18 metrekare miktarındaki ARSA vasıflı ta ınmaz üzerinde 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uyarınca kat irtifakı tesis edilece i, yine 108 Ada 105 Parsel Numaralı 3066,66 metrekare miktarındaki ARSA vasıflı ta ınmaz üzerinde 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uyarınca kat irtifakı tesis edilece i belirtilerek ba ımsız bölüm listelerinin sunuldu u, bu ba ımsız bölüm listeleri incelendi inde;

A) 108 ADA 104 parsel üzerinde Zemin ve üzerinde 5 kattan ibaret A, B, C, D Blok ekinde 4 bloktan ibaret 48 Adet BA IMSIZ BÖLÜM'ün bulundu u bu ba ımsız bölümlerin 30, 31,34 pay ve 6423 payda olmak üzere çe itli arsa paylarına ayrıldıkları;

B) 108 ADA 104 parsel üzerinde Zemin ve üzerinde 5 kattan ibaret A ve B Blok ekinde 48 Adet BA IMSIZ BÖLÜM'ün bulundu u bu ba ımsız bölümlerin 31,32 pay ve 6423 payda olmak üzere çe itli arsa paylarına ayrıldıkları;

Bu ba ımsız bölümlerin tamamı kat irtifakı ilk kuruldu unda davalı Hilal Termal Ltd. ti. Üzerinde oldu u zaman içinde 104 ve 105 parsel üzerinde herhangi bir devremülk hakkı bulunmadı ı halde davalı irketin kanunsuz ve hukuka aykırı ekinde bölümler halinde 10 ar günlük devrelere ayırarak üzerinde kat irtifakı bulunan ba ımsız bölümleri yönetim hakkı kendinde olmadı ı halde bu ba ımsız bölümleri kullandırma taahhütü ile bu payları devretti i, u an Hilal Termal Tatil Köyü isimli yapıda de i ik pay ve paydaya sahip tapudan gelen listeye göre bir çok malikinin oldu u tespit edilmi tir.

Tapudan gelen yönetim planı incelendi inde;

1. Maddesinde: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kat mülkiyetine çevrilecek Yaylaba ı Kasabası Karao lan Mevkiinde bulunan 108 Ada 104 ve 105 Parselin kanunun emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu yönetim planına göre yönetilece inin hükme ba landı ı,

2. Maddesinde: Kat Mülkiyetine tabi i bu gayrimenkullerden 108 Ada 104 Parsel üzerindeki ana yapıların 6 ar katlı A,B,C,D nolu Bloklardan, 48'er ba ımsız bölümlerden ve 108 Ada 104 Parsel üzerindeki ana yapıların 6 ar katlı A ve B nolu Bloklardan, 48'er ba ımsız bölümlerden ibaret oldu u ve H LAL TERMAL TAT L KÖYÜ adını ta ıdı ı,

4/son maddesinde: Yönetim Planının de i mesi için bütün kat maliklerinin 4/5 oyunun art oldu unun yazılı bulundu u;

18. maddesinde :Kat malikleri kurulu bütün ba ımsız bölüm maliklerinde olu ur. Arsa payı ne olursa olsun bütün ba ımsız bölüm maliklerinin tabi üye oldu unun yazılı bulundu u,

21. maddesinde : Kat Malikleri Kurulunun her yıl Temmuz Ayınının 15. günü toplanaca mın düzenlendi i;

23.maddesinde: Kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın her ba ımsız bölüm malikinin 1 oy hakkında sahip oldu u; Bir ahsın birden fazla ba ımsız bölümü varsa ayrı bir oy hakkının bulundu u; Ancak sahip olunan oy sayısının tüm oyların 1/3 ünden fazla olamayaca ı (48 artı 48= 96 oy/3=32 OY) bir ba ımsız bölüme birden fazla ki i malikse kat malikleri kurulunda bunları içlerinden birine verecekleri vekaletle temsil edeceklerinin hükme ba landı ı tespit edilmi tir.

Dava kat mülkiyeti kanunundan kaynaklarının Kat maliklerini kurulu kararının iptali ve KMK 33 maddesi uyarınca hakim m müdahalesi iste ine ili kindir. Davada karar verilebilmesi için öncelikle bazı konuların davada hadise ekinde Hukuk Muhakemesi Kanunu hükümlerine göre incelenmesi gerekmektedir.

Öncelikle Birinci husus olarak mülkiyet ve kullanılabilir oylar konusu incelenmi tir. Hilal Termal Tatil Köyü isimli ana gayrimenkul 6 ar katlı 108 ada 104 parsel üzerinde kurulmu 96 ba ımsız bölümden ibaret bir toplu yapı hüviyetindedir. Yönetim Planının 1 ve 2 maddeleri uyarınca bu toplu yapının birlikte yönetim planı hükümlerince yönetilece i hükme ba lanmı olup bu yönetim planı Davalı Hilal Termal Ltd irketi ve davacı ile di er tapulu tüm kat maliklerini ba lamaktadır. Yapılan incelemeden davalı irketin yaptı ı in aatı devre mülk gibi yönetmeye çalı tı ı, üyelik esası getirerek kanuna ayrı sözleşmeler yaptı ı, paylı mülkiyet sahibi ortak ba ımsız bölüm maliklerinin kullanım haklarına herhangi bir sınırlama yapma hak ve yetkisi olmadı ı halde onlarla sözleşme yaparak kullanım haklarını 10 günlük sürelerle sınırladı ı, geldiklerinde kendi mülklerini kullandırmadı ı, 634 sayılı kanuna göre bir yönetim kurmadı ı, fiili durum yaratarak

maliklerin kullanım haklarına engel oldu u, gelen maliklere kullanmaları için ba ka yerler gösterdi i tüm blokları tam ve eksiksiz bitirmedi i halde satı yapmaya devam etti i, satı yaptı ı maliklerden para aldı ı halde tapu devretmedi i, 1 ba ımsız bölümde örne in davacının A Blok Kat 1 No 11 nolu ba ımsız bölümünde tapuya göre kullanım konusunda herhangi bir kısıtlama olamayaca ı halde 10 günlük kullanım hakkı verdi ini söyleyerek ba ımsız bölümün kat irtifakında 1/32 sini devretti i bazı ba ımsız bölümlerde birden fazla malikin oldu u tespit edilmi tir. Kat Mülkiyeti Kanununa ve Yönetim Planına göre oy sayılarının belirlenmesi gerekmekte olup Kat Malikleri Kurulunda en fazla 96 Oy kullanılabilice i, sözleşmelerin taraflarını ba layaca ı, 634 sayılı kanunun emredici hükümlerinin ve paylı mülkiyete ili kin Medeni Kanun Hükümlerine Davalı İrketle sözleşme yapan pay sahiplerini etkilemeyece i ve satın alma ile bu pay sahiplerinin Kat malikleri kurulunda oy kullanamayacakları anlaşılmı , dahili davalı yöneticinin ibraz etti i 22 TEMMUZ PAZAR TAR HL H LAL TERMAL KAT MAL KLER GENEL KURUL TUTANA INDA “kat malikleri kurulunun usulüne aykırı olarak toplandı ı, 96 kat maliki ve temsilcisi ile toplanmayıp 30 asil üye arsa payı olarak 87 dönem asil ve 259 dönem vekaleten oyla birlikte 5104 İrkiye İhtiyaçları Kurumuna ait dönem oldu u, neticeten 9500 üyenin yarısından bir fazlası olan 4751 gerekli toplantı ço unlu u geçilerek 5450 sayılı ço unlu u ile yeterli ço unlu un sa landı ı görülmü tür” ekinde toplantı tutana ına yazılarak Yönetim Planının ve kat mülkiyeti ve medeni kanunun paylı mülkiyete ili kin emredici hükümlerinin ihlal edildi i, İrketin sözleşmeyle sattı ı 10 günlük dönemlerle ilgili i lem yaparak kat mülkiyeti kanununa göre yönetim kurulmasına engel oldu u yapılanın bir dernek, kooperatif, İrket genel kurulu olmayıp kat malikleri kurulu oldu u, yönetim planı ve medeni kanunun paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılması gerekti i anlaşılmı , yönetici seçimine ili kin Kat Malikleri kurulu kararının bu nedenle iptaline karar verilmi tir.

İkinci Husus olarak toplantı, karar yeter ve yönetim planı de i tirilmesi karar yeter sayıları incelenmi tir. Toplu yapı statüsündeki 6 Blok ve 96 ba ımsız bölümden olu an Hilal Termal Tatil Köyünün kat mülkiyeti kanunu ve yönetim planı hükümlerine göre yönetilece i hükme ba lanmı tir. Bu nedenle toplantı yeter sayısı 96 ba ımsız bölüm maliki veya temsilcisinin sayısının yarısından bir fazlası olan 49 dur. Toplantıda kat irtifakı kurulu ba ımsız bölüme tek ba ına malik olan ki inin 1 oy hakkı vardır. Ancak incelenen tapu kayıtlarında hiç kimsenin 1 ba ımsız bölümde tek ba ına malik olmadığı tespit edilmi tir. Bu durumda Türk Medeni Kanununu 688 ve devamında düzenlenen birlikte mülkiyet ve paylı mülkiyete ili kin kuralların uygulanması gerekir. TMK 689. maddesinde payda ların oy birli i ile anlaşılan kanun hükümlerinden farklı olarak yönetim, yararlanma ve kullanma haklarına ili kin düzenleme yapabilecekleri, ola an yönetim i lerinde payda ların ço unlukla alacakları kararla karar verebilecekleri önemli yönetim i lerinde ise pay ve payda ço unlu uyla payda ların karar verebilecekleri TMK 690 ve 691. maddesinde hükme ba lanmı tir. Kat Malikleri kurulunda oy kullanımı önemli yönetim i lerinden olup 96 ba ımsız bölümün her birinde pay ve payda ço unlu uyla bir temsilci belirlenip kat malikleri kuruluna gönderilmesi ço unluk sa lanamıyorsa bu konuda TMK 691/3 maddesi uyarınca mahkemeye müracaatla ba ımsız bölümü yönetmek üzere payda lar arasından veya dı arıdan bir kayyım tayin edilmesinin istenilmesi gerekir. Örne in davalı İrketin 25/34 hisse sahibi oldu u 108/104 ada/parsel A blok Zemin Kat 8 nolu ba ımsız bölümde 10 adet malik bulunmakta olup payda ço unlu u yoktur. Davalı İrketin bu ba ımsız bölüm için oy kullanma hakkı bulunmamaktadır. Di er bir örnek olarak ise davacı İhami Tan'ın 1/32 hisse sahibi oldu u 108/105 ada/parsel A blok Zemin Kat 1 nolu ba ımsız bölümde 15 adet malik bulunmakta olup hem pay hem de payda ço unlu u olamıyından bu ba ımsız bölüm için tek ba ına oy kullanma imkanı bulunmamaktadır Yönetim Planının konu ile ilgili 23. maddesinde ba ımsız bölüme bir ba ımsız bölüme birden fazla ki i malikse kat malikleri kurulunda bunları içlerinden birine verecekleri vekaletle temsil edeceklerinin hükme ba landı ı tespit edilmi olup 22.7.2018 tarihinde yapılan Hilal Termal Tatil Köyü Kat Malikleri kurulu kanunun emredici hükümlerine aykırı olarak toplanmı , toplantı ve karar yeter sayıları olmadan. Mahkemeden ba ımsız bölümlere atanmı bir kayyım olmadan veya pay ve payda ço unlu u ile verilmi yönetim ve oy hakkına ili kin noter vekaletnamesi olmaksızın toplandı ı görülmü , yönetici seçimine ili kin kat malikleri kurulu kararının bu nedenle iptaline karar verilmi tir.

Üçüncü husus olarak 104 ve 105 Parsele ilaveten 109 Parselinde Hilal Termal Tatil Sitesi Yönetimine dahil edilmesi ve tesisin bütün halinde yönetilmesine ili kin toplantıda alınan karar incelenmi tir. 22.07.2018 tarihinde düzenlenen toplantı bir dernek, kooperatif veya İrket toplantısı olmayıp kat malikleri kurulu toplantısıdır. Üyeler olmayıp kat maliklerinin bulunması gerekir. Gündem Yönetici seçilmesi olup yönetici seçilmesi için toplanılmı tir. Bu toplantıda yukarıda belirtildi i üzere gereken ço unlukla toplantı yapılmayıp karar alınmıyından yönetici ve Denetici seçimi iptal edilmi tir. Bu toplantıda ayrıca Yönetim Planının 22. maddesi uyarınca 1/3 ço unluk oldu u iddiasıyla gündeme madde ilave edilip 109 Parselinde site yönetimine ilave edilmesi kararı alınmı ır. Bu karar kanunun emredici hükümlerine aykırıdır. 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre sadece yönetim planına dahil olan yapılar hakkında karar alınabilir. Toplu yapıların

yönetimi yönetim planı ile kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken belirlenir. Sonradan ba ka tapu içinde yer alan yapıların yönetimi ilave edilemez. Dolayısıyla 109 parselin 108 Ada 104 ve 105 parselin bulundu u Hilal Termal Tatil Sitesi yönetimine ilave edilmesi ve bu konuda yönetim planı de i tirilmesi mümkün de ildir. Kaldı ki Yönetim Planının 4/son maddesi uyarınca yönetim planında de i iklik yapılabilmesi için 4/5 ço unlu un bulunması gerekmekte olup toplantı usulüne uygun yapılmadı ndan ve gereken toplantı ve yeter sayılarının bulunmadı ı anla ıldı ndan toplantı tutana nda toplantıya katılan 14 ki inin bulundu u, bunlarında sayı ve arsa payı ço unlu unu ve ba ımsız bölümler adına oy kullanma hakkına sahip olmadıkları, Fikret Akku Termal Ltd. ti. Adına tutana ı imzalayan Filiz Aydın'ın oy kullanma hak ve yetkisi bulunmadı ı anla ılmı , 109 parselin site yönetime dahil edilmesine ili kin kat malikleri kurulu kararının iptaline karar verilmi tir.

Dördüncü husus olarak Kat Malikleri kurulunda alınan kararların bulundu u karar defteri ve toplantı tutana nda Davacının dahil oldu u 5 ki inin imzadan imtina etti ine dair not incelenmi tir. Davacının dava dilekçesi ekindeki jandarma karakoluna yapılan ikayetten Yönetim Planı uyarınca yönetim kurulması için düzenlenen kat malikleri kurulu toplantısının davalı irket yetkili ve adamları tarafından sabote edildi i, teminat senetleri ile tehdit edildikleri, divandan zorla uzakla tırıldıklarına ili kin ikayetler bulunmaktadır. Bu konularda soru turma yapmaya Afyonkarahisar Cumhuriyet Ba savcılı ı yetkili olup yapılan toplantının ekline, oy kullanan ki i sayısına ve alınan kararlar ile seçilen yönetici ve deneticilere bakıldı nda 108 Ada 104 ve 105 Parselde bulunan Hilal Termal Tatil Sitesinde pay ve payda ço unlu unu zaman için yapımı oldu u satı larla kaybetti i için davalı irketin toplantıda ço unlu un kendisinde oldu una dair gerçek dı ı beyanla divan ba kanlı mını ele geçirip fiili durum yaratmaya çalı tı ı konusunda emarelerin bulundu u, bu emarelerin Sevinç Öylü; İhami Tan, Veli Kurnaz, Sema Öylü ve Fatma Nur Mermer isimli ki iler için imzadan imtina etti yazmaları oldu u, kat mülkiyeti kanunu ve yönetim planının davacı ve arkada larını do ruladı ı, toplantıda yönetim ve oy hakkına sahip olmayan irket Yöneticisi Mustafa Aydın'ın e ine oy kullanıldı ı, yönetici olarak Mustafa Aydın ve arkada larının ve denetici olarak da yine onun belirledi i ki iler seçildi i, en önemli di er emarenin ise uzun süre istenmesine ra men toplantı tutana ı ve karar defterinin ibraz edilmemesi oldu u, incelenen Hilal Site yöneticili i adlı Noter onaylı karar defterinde Yönetim Planına uygun olarak sitenin adının dahi tam olarak yazmadı ı, adres olarak Hilal Termal Sosyal Tesis 14 olarak gösterildi i, 108 Ada 104 ve 105 parselde yönetim planında sosyal tesis oldu una dair bir kayıt bulunmadı ı, karar defterinin 27.07.2018 tarih ve 1980 yevmiye no ile hsaniye Noterli ine onaylatıldı ı, davacı ve arkada larının jandarma karakoluna ikayet tarihinin 22.07.2018 tarihi oldu u, aynı gün toplantının usulüne uygul olarak yapılmadı na ili kin karar defterine imzadan imtina etti i belirtilen ki ilerın tutanak tuttıkları, toplantı tutana mının karar defterine yapı tırılmadı ı, karar defterinin 1. sayfasına geli güzel zımbalandı ı, kolaylıkla yırtılıp yenisinin düzenlenebilece i tespit edilmi , bu nedenli toplantının usulüne uygun yapılmadı ı anla ıldı ndan toplantıda alınan kararların iptaline karar verilmi tir.

Be inci husus olarak Yönetici atanmasına ili kin davacının talebi incelenmi tir. Hilal Termal Tatil Köyü isimli ana gayrimenkulün kat irtifakı kurulu tarihi 22.07.2008 dir. O tarihten bu yana in aatlar bitirilip teslim edilmemi ve Kat Mülkiyeti Kanununa uygun bir yönetim olu turulmamı tir. Davacı tarafından ibraz edilen 108 ada 105 Parselin in aat ruhsatına göre parselde in aat ba lama tarihi 17.07.2008 olup parselde in aatın bitirilme tarihi 16.07.2013 tür. Yönetim Planının 21. Maddesinde kat malikleri kurulunun her yıl Temmuz ayının 15. günü toplanaca ı belirtilmesine kar ın bir toplantı yapılmamı ve bir yönetim olu turulmamı tir. Braz edilen resmi belge olan in aat ruhsatına göre in aatların 16.07.2013 bitece i de erlendirildi inde Temmuz 2013 te kat malikleri kurulunun toplanıp yönetici ve denetici seçmesi gerekirken davalı irketin kötü niyetli davranı la 109 parselde bir in aata ba ladı ı, Hilal Termal Tatil Köyünün bulundu u yerden satı lardan elde etti i gelirle 109 parseldeki in aatı yürüttü ü, pay ve payda ço unlu unu kaybetmemek için toplantı düzenlemedi i, düzenlenen toplantıya gelerek Hilal Termal Tatil Köyü bir devremülk olmadı ı halde devremülkmü gibi hareket ederek oy kullanmaya ve yönetimin usulüne aykırı olarak olu turulmasına sebebiyet verdi i, Site yönetimi kuruldu una ili kin 12.109 üyeye mesaj gönderdi ini imzalı dilekçesinde beyan etti i görülmü ; ba ımsız bölüm sayısı 8 den fazla olan gayrimenkullerde yönetim kurulması bir yönetici veya 3 ki iden müte ekkil bir yönetim kurulu atanmasının zorunlu oldu u, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesi uyarınca Kat Malikleri ana gayrimenkulün yönetiminde anla amaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlar ise o gayrimenkulün bulundu u yerin sulh hukuk mahkemesince kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse di erleride dinlendikten sonra gayrimenkule bir yönetici atanaca ının hükme ba landı ı, bu hüküm do rultusunda olay de erlendirildi inde davalı in aat irketi ve kendilerine devremülk olmadı ı halde 10 günlük devreler satılan ve kat irtifakı ile olu turulmu dairelerin 1/32 payları kendilerine satılan insanların ma duriyetlerinin giderilmesi ve kanuna ve yönetim planına uygun olarak sitenin yönetilmesi için kat malikleri kurulunu 22.07.2018 tarihinde toplantıya ça ırdıkları, toplantı ça rısını ba ımsız bölümlerin

bazısında azınlık bazısında ise ço unluk hissesi sahibi davalı ırkete de gönderdikleri, davalı ırketin toplantıda kat mülkiyeti kanunu ve yönetim planının emredici hükümlerine aykırı olarak 9500 üye oldu unu 5104 ırkete ait üye oldu unu iddia edip 4751 üyenin hazır oldu u iddiası ile kat malikleri kurulunun kanuna aykırı toplanmasına ve karar almasına neden oldu u, sahibi oldu u 109 parselde Hilal Termal Tatil Köyüne ilave ederek kötü niyetli davranı larını sürdürdü ü, bu artlar altında kat malikleri kurulunun toplanarak yönetici seçemeyece i, Hilal Termal Tatil Köyünde hiç kimsenin tek ba ına bir ba ımsız bölümün maliki olmaması ve davalı ırketinde pay ve payda ço unlu unu sa layamayaca ından yönetim olu turamayaca ı, da ınık ve çok sayıda olan ba ımsız bölüm payda larının dinlenmesinin mümkün olmadığı , çünkü hiç kimsenin ba ımsız bölüme tek ba ına sahip olmadığı görülmü , Kat mülkiyeti Kanununun 34. maddesi uyarınca uzun süredir Kat Malikleri kurulu toplanmadı ından ve in aat bitim tarihi olarak 16.07.2013 tarihi gösterildi inden 5 yıldan fazla bir süredir Hilal Termal Tatil Sitesinin Yönetimi olmadığı ından, davalı ırket tarafından yürütülen yönetimin kanunu aykırı oldu u anla ıldı ında Siteye yönetici atanmasına karar verilmi tir. Davacının Hilal Termal Tatil Sitesinde kat mülkiyeti kanunu ve yönetim planı hükümlerinin uygulanmasını sa lamak üzere mahkememize müracaat etti i, davalı payda ırketin ise kanunu ve yönetim planını uygulatmamak üzere devre mülk olmadığı halde varmı gibi hareket ederek kanuna aykırı genel kurul yapılmasına neden oldukları anla ıldı ; iyiniyetle hareket etti i anla ılan davacı lhami Tan'ın talebi do rultusunda Ahmet Akbaba, Celalettin Kaya ve lhami Tan'ın istinaf bozması sonrasında yapılan yargılamada **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33 maddesi uyarınca Kat Malikleri Kurulunu toplantıya ça ırmak üzere yönetim kurulu olarak atanmalarına karar verilmi tir.**

Tüm bu davada hadise olarak de erlendirilen hususlar incelendikten sonra dava dilekçesi içeri i, hsaniye Tapu müdürlü ünden gönderilen takyidatsız ve takyidatlı malik listesi, 22.07.2018 tarihli Kat Malikleri Kurulu toplantı tutana ı karar defteri, Yönetici Mustafa Aydın'ın dilekçesi ekinde sunulan ve 12109 üyeye gönderilmi oldu u bildirilen mesaj içeri i ve tüm dosya kapsamının incelenmesinden; Afyonkarahisar ili hsaniye İçesi Yaylaba ı Köyü; Karao lan Mevkiinde 108 Ada 104 ve 105 parselde bulunan ta ınmazda 6 katlı 6 adet Bloktan olu an toplam 96 adet ba ımsız bölümün bulundu u, kat irtifakı kurulu bulunan Hilal Termal Tatil Köyü adını ta ıyan bir toplu yapının bulundu u, bu toplu yapı üzerinde kat irtifakının tapunun beyanlar hanesinde bulunan 18.07.2008 tarihli yönetim planı ile kuruldu u, in atları Davalı ırketin yaptı ı, ibraz edilen in aat ruhsatına göre in aatın 17.07.2008 tarihinde ba ladı ı ve 16.7.2013 tarihinde bitirilece inin in aat ruhsatında yazdı ı, Temmuz 2013 tarihinde in aat bitirilip kat malikleri kurulu toplanması gerekirken toplanmadı ı, arsaların sahibi olan davalı ırketin bir yönetim kurarak hukuka aykırı olarak aidat toplamaya ve siteyi yönetmeye ba ladı ı, zaman içinde sahibi oldu u ba ımsız bölümleri 10 günlük devreler halinde satarak ba ımsız bölüm hisselerini devretti i, kanuni aykırı olarak yönetim kurulmadı ını ve kendilerine ait ba ımsız bölümlerin kullanımına engel olundu unu gören bir kısım payda ın dernek kurdu u, 22.07.2018 tarihinde Kat Malikleri kurulunu toplantıya ça ırdı ı, toplantıya gelen pay ve payda ço unlu unu kaybetmi olması nedeniyle oy kullanma hakkı bulunmayan davalı ırketin toplantıda gerçe e aykırı olarak ço unlu un kendisinde oldu u iddiasıyla divan kurulunu, yönetim ve denetim kurulunu kanunu emredici hükümlerine aykırı olarak seçti i, ayrıca 109 parselde bulunan yapıları Hilal Termal Tatil sitesi Yönetimine dahil edebilmek için kanuna aykırı olarak yönetim planı de i tirmeye çalı tı ı, davacı payda ın mahkemeye müracaatla hakim m müdahalesini ve kat malikleri kurulu kararlarının iptalini talep etti i, davacının davasında haklı oldu u, **22.07.2018 tarihinde yapılan toplantının pay ve payda ço unlu u olmaksızın kanuna aykırı yapılması nedeniyle yok hükmünde oldu u, yönetim planı de i tirilmesi i leminin 4/5 ço unluk olmadan yapıldı ından yok hükmünde oldu u ve bu yüzden kat malikleri kurulu kararlarının iptali ve Kat mülkiyeti kanununun 33.maddesi uyarınca Kat Malikleri Kurulunu toplantıya ça ırmak üzere yönetici olarak atanması gerekti i sonuç ve kanaatine varıldı ; bu yönde a a ıdaki hüküm kurulmu tur.**

Afyonkarahisar 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin istinaf bozması öncesinde vermi oldu u 07.02.2019 tarih ve 2018/971 E. 2019/185 K. Sayılı kararı Konya B.A.M 4 H.D nin 28.11.2019 tarih ve 2019/599 E.2019/932 K. Sayılı kararı ile kaldırıldı bu kararın gerekçesinde "*Dava konusu uyu mazlık kat malikleri kurul kararının iptali istemine ili kindir. Görev konusu kamu düzeni ile ilgili olup mahkemece yargılamanın her a amasında kendili inden görülmesi gerekir. Dosyadaki bilgi ve belgelerle tapu ve yönetim planının incelenmesinden; davaya konu tatil köyünün birden fazla parsel üzerinde kurulu oldu u anla ılmaktadır. Bu nedenle öncelikle ilgili tapu müdürlü ünden tüm tapu kayıtları istenilerek sitenin birden fazla parsel üzerine kurulu olması durumunda Kat Mülkiyeti Kanununda de i iklik yapılmasına ili kin 5711 sayılı Kanununun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara li kin Özel Hükümler uyarınca, tapu da ilgili ba lantının sa lanıp sa lanmadı ının ara tırılması gerekirse bu konuda yerinde ke if yapılması, Kat Mülkiyeti*

Kanunu bakımından tatil köyünde henüz toplu yapı yönetimine geçilmedi inin anla ılması halinde; uyu mazlıkta kat mülkiyeti hükümlerinin de il, genel hükümlerin uygulanması gerekece inden görev hususunda bir karar verilmesi gerekmektedir.

Hukuki uyu mazlıklarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl, sulh hukuk mahkemesinin görevi ise istisnadır. Özel bir kanun hükmü ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılaca ı bildirilmeyen bütün dava ve i ler asliye hukuk mahkemesinde görülür. Bu durumda mahkemece; dava konusu tatil köyü birden fazla parsel üzerindeyse ve Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen toplu yapı yönetimi yoksa; asliye hukuk mahkemesinde bakılmak üzere dava dilekçesinin görev yönünden reddi kararı verilmesi gerekirken davanın esası hakkında karar verilmesi do ru görülmemi tir.

Kabule göre; K.M.K nun 34. md “Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dı ardan seçecekleri bir kimseye veya üç ki ilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim Kurulu) denir. Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla ba ımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir. Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir ki inin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır. Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından ço unlu u tarafından atanır.Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir. Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anla amaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulundu u yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse di erleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine kar ı sorumlu olur.” demektedir. Madde metninden açıkça anla ı üzere yönetici atanabilmesi için ya ana ta ınmazın yönetiminde anla ılamaması yada toplanıp yönetici atanamaması gerekir. Bununla birlikte di er kat malikleri dinlenmeden yönetici atanma imkanı bulunmamaktadır.

Somut davada KMK.nun 34.maddesinde belirtilen yönetici atanmasının artlarının olu up olu madı ının toplanan yada toplanacak delillerle birlikte de erlendirilmesi ve di er kat maliklerinin dinlenmesi gerekirken yazılı ekilde hüküm kurulması hatalı olmu tur.

Bu nedenlerle, ilk derece mahkemesince verilen kararın esaslı deliller toplanmadan ve delil de erlendirmesi yapılmadan verilm i olması nedeniyle HMK'nın 353/1-a/6. bendi gere ince kaldırılmasına karar verilmesi gerekti i" denilerek mahkememizin ilk kararının kararının bozuldu u görülmü tür.

Mahkememizin kararı istinaf incelemesi ile kaldırıldı ından dosya esasa kaydedilmi ve gereken ara tırma ve delil toplama i lemleri tamamlanmı tir. ncelenen stinaf ilamında ilk olarak görev hususunun de erlendirilmesinin istenildi i tespit edilmi tir. Olayları anlatmak taraflara davayı inceleyip hukuki nitelendirmesini yapmak mahkemeye ait bir görevdir. Her ne kadar istinaf bozması öncesi yargılamada dava kat malikleri kurulu kararının iptali ve yönetici atanması olarak görülmü ise de istinaf sonrası yapılan yargılamada davanın nitelik de i tirdi i mahkememizin bozma öncesi yargılamada vermi oldu u kararda hatalı terminoloji kullandı ı görülmü dava kat malikleri kurulu kararının iptali ve KMK 33 maddesi uyarınca hakim m müdahalesi suretiyle kat malikleri kurulunu toplamak üzere yönetim kurulu atanması olarak de i tirilmi tir. Ayrıca mahkememizin dava konusu tatil köyünün 104 ve 105 parsel üzerinde kurulu olması nedeniyle toplu yapı statüsünde oldukları de erlendirilmi ise de istinaf bozması yargılamada dava konusu tatil köyünün 104 ve 105 parselde kurulu 6 bloktan olu tu u ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 66. Maddesi kapsamında bir toplu yapı olmadıkları her iki 104 ve 105 parselin aynı yönetim planı ile yönetilecek ekilde kuruldu u KMK 66 maddesi kapsamında toplu yapı olmadıkları anla ılmı tir. Tapudan yönetim planı incelenmi ve davalı lhami Tanın 02.09.2020 tarihli dilekçesi ile de bu husus beyan edilmi 13.10.2020 tarihli dilekçe ekine eklenen Afyonkarahisar 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2018/536 E. 2019/373 Karar sayılı dosyada alınan bilirki i raporundan bu husus anla ılmı tir. Dava konusu yerde KMK 66 maddesi kapsamında toplu yapı olmadı ı anla ıldı ından ke if yapılmasına gerek görülmemi tapudan gelen yönetim planı ve tapu yazıları ile konunun aydınlandı ı anla ılmı tir. Ancak her ne kadar toplu yapı yönetimi yoksa genel hükümlere göre asliye hukuk mahkemesinin görevli oldu u belirtilmi ise de görev kamu düzenine ili kin dava konusu 104 ve 105 parselde 96 dairelik 6 adet blok bulunmaktadır. Bu blokların yönetiminde kat mülkiyeti kanununa göre yönetim planı uygulanacak olup davada KMK 33 maddesi uyarınca hakim m müdahalesi hükümleri uygulanmaktadır ki bu davaya bakmaya mahkememiz yetkili ve görevlidir. Bu nedenle görevsizlik kararı verilmemi davaya bakmaya devam edilerek eksik deliller toplanarak hüküm verilm i tir.

B.A.M bozma ilamında KMK 34 maddesi uyarınca yönetici atanması için tüm kat maliklerinin dinlenmesi gerektiğine karar verilmiş ise de dava konusu yerde çok fazla katmaliki bulunduğundan her 6 bloktan oluşan sitede 104 parselde 4 blok ve 48 bağımsız bölüm olduğu; 105 parselde 2 Blok ve 48 bağımsız bölüm bulunduğundan; 96 dairelik sitenin her bir dairesinin önce paylı mülkiyet olarak çeşitli miktarlarda yukarıda belirtildiği şekilde paylara bölündüğünden, bu karar ile tapularının verildiği, her bir payın ise 10 aylık devrelere bölündüğünden ve satıldığı bunlara tapu verilmediğinden, dolayısıyla sadece tapu malikleri esas alınarak yukarıda gerekçede izah edilen şekilde hak sahiplerinin katılımı ile toplantı yapılması gerektiği, yönetici atanması için bunların dinlenmesi gerektiği bunun mümkün olmadığı, kaldığı davacının talebine ve mahkemizin kabulüne göre davanın KMK 34'e göre yönetici atanması davası olmadığı, usulüne aykırı ve yok hükmünde olsada 22.07.2018 tarihinde bir toplantı yapıldığı, bu davada bu toplantıda yapılan yönetici seçiminin ve alınan kararların iptalinin istendiği ayrıca toplantıda kavga çıkması ve kimin ne kadar oy hakkı olduğuna ve kimlerin oy kullanacağına ilişkin hukuki sorunlar nedeniyle KMK 33 maddesi uyarınca hakimin müdahalesi talebi olduğundan bu kapsamda kat malikleri kurulu toplantısı yapılabilmesi için gerekçesi yukarıda açıklandı üzere yok hükmünde olan 22.07.2018 tarihli toplantının iptaline karar verildiği görülmüştür, davanın KMK 34. Maddesi uyarınca yönetici atanması davası olmadığı, istinaf bozması öncesinde mahkememizce gerekçeli karar yazılırken hatalı dayanak gösterildiği görüldüğünden tüm kat malikleri dinlenmemiştir KMK 33 maddesi uyarınca bir tedbir olarak yönetim kurulu görevlendirilmiştir.

İncelenen dava dosyasında KMK 33. Maddesine göre hakimin müdahalesi ve olaylar çıkarak ve kavgalarla yapıldığı anlaşılan 22.07.2018 tarihli toplantının yok hükmünde olduğu tespit edilmiş yukarıdaki gerekçe ile toplantının iptaline karar verilmiştir. Dosyaya mahallur durdurulmuş ve tapusunu alamadığını iddia eden kişilerin müdahale talebinde bulunduğu görülmüştür, davacı ve davalı yanında müdahale talepleri davanın esasına katkı sağlamayacağından ve her bir kat malikinin KMK 33 maddesi uyarınca hakimin müdahalesini isteyebileceği ve kat malikleri kurulu toplantı kararlarının iptalini isteyebileceği anlaşıldığından davanın kabulüne karar verilmiştir aksi takdirde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davanın **KABULÜ** ile; 22.07.2018 tarihli hilal termal tatil köyü kat malikleri kurulunda alınan yönetici ve denetçi seçilmesi ve 104 ve 105 parsel ile 109 parselin de yönetim planına dahil edilmesine ilişkin kararın kat mülkiyeti kanununa ve yönetim planına aykırı olması nedeniyle iptaline,

2-104 ve 105 Parselde bulunan ve tapudaki yönetim planı uyarınca yönetilmesi gereken Hilal Termal Tatil Köyüne Ahmet Akbaba, İhami Tan ve Celalettin Kaya'nın 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 33 Maddesi uyarınca kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak üzere yönetim kurulu olarak atanmasına,

3- Gerekçeli kararın talep beklenmeksizin taraflara tebliğine ve kesinleştirilmesine

4- Yargılama gideri olarak yapılan istinaf bozması öncesi Davacı yanca yapılan 52,40 TL yargılama harcı, 112 TL davetiye gideri olmak üzere toplam 164,40 TL ve 36,16 TL dosya BAM'a gönderme ücreti posta gideri ile BAM bozması sonrası 2 davetiye gideri 28 TL olmak üzere toplam 228,26 TL yargılama giderinin kusurlu bulunan ve dava açılmasına sebebiyet veren davalıdan alınarak davacıya verilmesine, karar kesinleştirilmesinde artan gider avanslarının yatıran tarafa iadesine;

Dair, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde mahkememize ya da mahkememize gönderilmek üzere başka yer Sulh Hukuk Mahkemesi'ne verilecek dilekçe ile Bölge Adliye Mahkemesinde istinaf yolu açık olmak üzere davacının yüzüne karşı verilen karar açıkça okundu, usulen anlatıldı.15/10/2020

Katip 93387

E- mza'dır.

Hakim 41064

E- mza'dır.