

Apartmanı'nın önündeki bahçe yerinden (4,5 m2'lik giriş yolu hariç) başlı başına yararlanma ve kullanma hakkı, 1 ve 2 nolu dükkanların maliklerine ve onların hukuki haleflerine tanınmıştır. 1 ve 2 nolu dükkanların kiraya verilmeleri halinde ise, bu bahçe yerinden kiracı yararlanır ve orayı kullanır" hükmü yer almaktadır

Dava dilekçesinde, anataşınmazın yönetim planının 9. maddesinin birinci fıkrasının iptaline, kat malikleri kurulunun 2.2.1992 günlü toplantısında bahçenin ticari amaçla kullanılamayacağı yönünde alınan kararın varlığının tespiti ile taraflar arasındaki muarazanın bu şekilde giderilmesine karar verilmesi istenilmiş, mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

Davada iptali istenen yönetim planının 9. maddesinin birinci fıkrasında "Müge Apartmanı'nın önündeki bahçe yerinden (4,5 m2'lik giriş yolu hariç) başlı başına yararlanma ve kullanma hakkı, 1 ve 2 nolu dükkanların maliklerine ve onların hukuki haleflerine tanınmıştır. 1 ve 2 nolu dükkanların kiraya verilmeleri halinde ise, bu bahçe yerinden kiracı yararlanır ve orayı kullanır" hükmü yer almaktadır.

Kat Mülkiyeti Yasasının 28. maddesi hükmüne göre; yönetim

planı, anataşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve bütün kat malikleri ile onların ardıllarını bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yasanın bu tanımı gözönünde tutulduğunda, somut olayda dava konusu edilen ortak bahçenin kullanma maksat ve şekli yönetim planı ile düzenlenebilir. Bu bağlamda sözü edilen ortak yerin kullanma hakkı kat maliklerinden birine ya da bir kaçına özgülenebilir. Şu halde yönetim planının 9. maddesinin birinci fıkrasında yer alan hüküm, yasanın buyurucu hükümlerine aykırılık oluşturmadiğından kat malikleri kurulunca yöntemince değiştirilmiş olmadıkça geçerli olup iptal isteminin mahkemece reddinde bir isabetsizlik yoktur.

Ancak;

Yönetim planı ile ortak yer olan bahçeden yararlanma ve burayı kullanma hakkı tanınan kat maliki bu yeri olduğu gibi (projeye aykırı herhangi bir değişiklik ve tesis yapmadan) kullanmak zorundadır. Kat malikleri kurulunun 2.2.1992 günlü kararında, sözü edilen bahçenin ticari amaçla kullanılamayacağı kararlaştırılmış; 28.12.2004 günlü karar içeriğinden de davalı tarafın bahçeyi betonla kaplayacağını ve kafeteryaya dönüştüreceğini bildirdiği belirtilerek kat maliklerinin buna muvafakatlarının olmadığı hüküm altına alınmış, bahçenin eski hale getirilmesi konusunda davacı yöneticiye yetki tanınmıştır. Kat Mülkiyeti Yasasının 19. maddesi hükmü uyarınca; kat maliklerinden herbiri, anataşınmazın mimari durumunu ve güzelliğini titizlikle korumakla yükümlü oldukları gibi, tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis ve değişiklikler yaptıramaz. Ortak yerin kat maliklerinden birinin kullanımına özgülenmiş olması, burayı ortak yer olmaktan çıkarmaz. Dosyada toplanan bilgi ve belgelerden özellikle kat malikleri kurulunun 28.12.2004 günlü karar içeriği ile dosyaya konulan fotoğraflardan, dava konusu edilen bahçenin davalı tarafça olduğu gibi kullanılmayıp, üzerinde bir takım tesis ve değişiklikler yapıldığı anlaşılmakla; mahkemece yerinde bilirkişi incelemesi yaptırılarak davalı tarafın bahçede projeye aykırı olarak yaptığı ileri sürülen tesis ve değişikliklerin saptanıp, bunların eski hale getirilmesi suretiyle taraflar arasındaki muarazanın giderilmesine hükmedilmesi gerekir **(18. HD. 23.6.2005,**

4126/6599) .