

çatı yapımı proje değişikliği gerektirmekte olup kat maliklerinin oy birliği ile alacağı kararla yapılabileceği

YARGITAY

20. HUKUK DAİRESİ

Esas Numarası: 2019/1742

Karar Numarası: 2019/3845

Karar Tarihi: 10.06.2019

**ÇATI YAPIMI PROJE DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMECTE OLUP KAT
MALİKLERİNİN OY BİRLİĞİ İLE ALACAĞI KARARLA YAPILABİLECEĞİ**
– Dava Konusu Taşınmazın Mimari Projesine Göre Anataşınmazda
Çatının Olmadığı – Çatı Yapımı Proje Değişikliği Gerektirmekte
Olup Kat Maliklerinin Oybirliği İle Alacağı Kararla
Yapılabileceği – Anataşınmaza Ait Proje Tüm Kat Maliklerinin
Muvafakatı İle Değiştirilip Belediyece Onaylanmadıkça,
Projedeki Biçimin Korunması ve Onarımın Projesine ve Tekniğine
Uygun Olarak Yapılması Gerektiği – Projede Yer Almayan Biçimde
Yapılan Çatının Yapım Giderinden Bu Duruma Onay Vermeyen
Tarafın Sorumlu Tutulamayacağı – Mahkemece Verilen Usule ve
Kanuna Uygun Olan Hükmün Onanması Gerektiği

Özeti: Dava, ortak gider alacağına yönelik başlatılan icra
takibine yapılan itirazın iptali istemine ilişkindir. Dava
konusu taşınmazın mimari projesine göre anataşınmazda çatının
olmadığı belirlenmiştir. Çatı yapımı proje değişikliği
gerektirmekte olup kat maliklerinin oybirliği ile alacağı
kararla yapılabilir. Bu hususta kat maliklerinin oy birliğiyle

almış olduğu bir karar bulunmamaktadır. Anataşınmaza ait proje tüm kat maliklerinin muvafakatı ile değıştirilip belediyece onaylanmadıkça, projedeki biçimin korunması ve onarımın projesine ve tekniğine uygun olarak yapılması gerekir. Projede yer almayan biçimde yapılan çatının yapım giderinden bu duruma onay vermeyen davalı taraf sorumlu tutulamayacağını gözetiilmesi gerekmektedir.

MAHKEMESİ: Sulh Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünöldü:

KARAR

Dava dilekçesinde, davacı tarafından davalılar aleyhine ödenmeyen ortak kullanım alanı olan çatı yapım bedelinin tahsili amacıyla icra takibi başlattığını, borçluların ödeme emirlerine itiraz ederek takibi durdurduklarını, apartmanın çatısının yapımı konusunda tarafların anlaştıklarını, ancak daha sonra çatının yapım bedelini davalıların ödemediğini, Kat Mülkiyeti Kanununun 20/1c maddesi gereğince çatı yapım bedelini ödemeleri gerektiği belirtilerek borçluların itirazlarının iptali ile takibin devamı istenilmiştir.

Mahkemece 26/03/2015 tarih ve 2014/699-2015/214 E.K. sayılı davanın kısmen kabulüne dair verilen kararın davalı ... vekilinin temyiz etmesi üzerine Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 12/02/2018 tarih, 2017/4685 E. – 2018/814 K. sayılı kararı ile “Mahkemece anataşınmaza ait onaylı mimari proje getirtilip dosyaya konulduktan sonra mimari proje de çatı olup olmadığı tespit edilerek projede çatının olması halinde davacının yaptırmış olduğu çatının mimari projeye uygun olup olmadığı, yaptırılan çatının sadece kendi dairesinin üzerini mi yoksa anataşınmazın tümünü mü kapsayacak şekilde yaptırıldığı

saptanarak, çatı yapım bedeline ilişkin tüm faturalar dosyaya konulduktan sonra kat malikleri kurul kararına dayanılarak yapılmış ise Iğdır İcra Müdürlüğünün 2013/2756 Esas sayılı dosyasındaki ...200,00.-TL miktarın ilgili genel kurul kararına uygun olup olmadığı araştırılarak hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.” denilmek sureti ile kararın bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde; davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, ortak gider alacağına yönelik başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali istemine ilişkindir.

Dava konusu taşınmazın mimari projesine göre anataşınmazda çatının olmadığı belirlenmiştir. Somut olayda ise davacının kendi dairesini kapatacak şekilde yaptırdığı tespit edilmiştir. Çatı yapımı proje değişikliği gerektirmekte olup kat maliklerinin oybirliği ile alacağı kararla yapılabilir. Bu hususta kat maliklerinin oy birliğiyle almış olduğu bir karar bulunmamaktadır. Anataşınmaza ait proje tüm kat maliklerinin muvafakatı ile değiştirilip belediyece onaylanmadıkça, projedeki biçimin korunması ve onarımın projesine ve tekniğine uygun olarak yapılması gerekir. 643 sayılı KMK’nın 19. maddesine aykırı şekilde ve projesinde yer almayan biçimde yapılan çatının yapım giderinden bu duruma onay vermeyen davalı taraf sorumlu tutulamaz. Tüm bu nedenlerle mahkemece yazılı şekilde karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığından dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, temyiz harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına yer olmadığına 10/06/2019 günü oy birliğiyle karar verildi.