

kat maliki oldukları, sitenin tek bir yönetim kurulu tarafından yönetim planı doğrultusunda yönetilmekte olduğu, tarafların mevkiinde yer alan 2785 sayılı parselde kat maliki oldukları, davalı tarafından onaylı projeye aykırı olarak birçok imalat, tadilat yapılarak imar kirliliğine neden olduğu, ortak alana müdahale ederek davacının hakkına tecavüz etmiş olduğunu, davalı tarafından projeye aykırı olarak yapılmış imalatların; ön terasın altı kazılmak suretiyle takribi 25 m²

bodrum kazanıldığı, teras kolon kalınlığı projeye aykırı olarak takribi 15 cm daha kalın yapılmış olduğu, yaklaşık 15 cm tabiiye yeterli iken en az 2 katını bulan giriş tabiiye karışımı beton blok yapılmış olduğu, binanın arka tarafına ortak alana müdahale edilerek en az 30 m² 'lik kapalı alan kazanmış olduğu, binanın üst katındaki küçük yatak odası terasın üzerine genişletilerek 6 m² kapalı alan kazanılmış olduğu, üst katta bulunan büyük yatak odası da projeye aykırı

olarak yapılan betonarme üst teras üzerine genişletilerek 6 m² civarında kapalı alan kazanılmış olduğu, onaylı projede boş alan olan ön ve arka teraslar beton teras haline getirilmiş olduğu

20. Hukuk Dairesi

2017/823 E. , 2017/6862 K.

“İçtihat Metni”

Taraflar arasındaki davanın yapılan yargılaması sonunda kurulan 17/03/2016 günlü hükmün temyiz incelemesi ve Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi davalı vekili Av. ... tarafından istenilmekle, tayin olunan 26/09/2017 günü için yapılan tebligat üzerine, temyiz eden davalı ... vekilleri Av. ... ve Av. ... ile diğer taraftan davacı ... vekiligeldiler, başka gelen olmadı, açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, gelenin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Daha sonra dosya içindeki tüm belgeler incelenip, gereği düşünüldü:

K A R A R

Davacı vekili 11.07.2014 tarihli dava dilekçesinde; tarafların mevkiinde bulunan 59’lular tatil sitesinde kat maliki oldukları, sitenin tek bir yönetim kurulu tarafından yönetim planı doğrultusunda yönetilmekte olduğu, tarafların mevkiinde yer alan 2785 sayılı parselde kat maliki oldukları, davalı tarafından onaylı projeye aykırı olarak birçok imalat, tadilat yapılarak **imar** kirliliğine neden olunduğu, ortak alana

müdahale ederek davacının hakkına tecavüz etmiş olduğunu, davalı tarafından projeye aykırı olarak yapılmış imalatların; ön terasın altı kazılmak suretiyle takribi 25 m² bodrum kazanıldığı, teras kolon kalınlığı projeye aykırı olarak takribi 15 cm daha kalın yapılmış olduğu, yaklaşık 15 cm tabiiye yeterli iken en az 2 katını bulan giriş tabiiye karışımı beton blok yapılmış olduğu, binanın arka tarafına ortak alana müdahale edilerek en az 30 m²'lik kapalı alan kazanmış olduğu, binanın üst katındaki küçük yatak odası terasın üzerine genişletilerek 6 m² kapalı alan kazanılmış olduğu, üst katta bulunan büyük yatak odası da projeye aykırı olarak yapılan betonarme üst teras üzerine genişletilerek 6 m² civarında kapalı alan kazanılmış olduğu, onaylı projede boş alan olan ön ve arka teraslar beton teras haline getirilmiş olduğu, davalının böylece onaylı projeye, yönetim planına ve yasalara aykırı davranarak, tüm kat maliklerin onayını almaksızın, hukuken geçerli onaylı tadilat projesi olmadan ortak alanlara el attığını, ortak alanlarda davacı aleyhine alan kazanmış olduğunu, davacının bu işlemlere onayının bulunmadığı, davalının ortak alanlara yaptığı müdahalelerin önlenerek yıkılmasına ve eski hale getirilmesi istenilmiş, mahkemece; alınan rapor uyarınca davalı tarafından bağımsız bölümünde ve çevresinde, projesine aykırı olarak, ortak alana müdahale ederek, bir takım imalatlar yaptığı, kal'inin gerektiği kanaatiyle; açılan davanın kabulüyle mahallesi 237 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan davalıya ait 15 numaralı bağımsız bölümde imal edilen 17/06/2015 havale tarihli bilirkişi raporunda bildirilen; onaylı **mimari** projesinde yer almayan kısmi vaziyet planında "kırmızı renk ve A harfi" ile gösterilen zemin kat terası altına 2,60 m yüksekliğinde kapı ve pencere tertiplenmiş betonarme aksamı 4,30 m x 2,00 m + 7,4 m x 1,95 m olmak üzere toplam 23,03 m² alanlı imalatın, kısmi vaziyet planına göre bağımsız bölüme tahsis edilmiş gösterilen bina arka cephesinde yer alan kırmızı renk ve (B) harfi ile gösterilen 3,60 m x 2,75m ebatlarında 9,90 m² büyüklüğünde teras alanı ile kısmi vaziyet planında merdiven ile herhangi bir imalat gösterilmeyen alan

üzerinde 1,90 m x 2,75 m + 1,35 m x 4,20 m + 0,80 m x 1,80 m ebatlarında 12,34 m² büyüklüğünde sarı renk ve (C) harfi

ile gösterilmiş alanlarda tek katlı 2,80 m yüksekliğinde duvar ve cam doğrama ile çevrelenmiş üstü pergola ile su izolasyonu ile kapalı alan haline getirilmiş imalatın, bina ön cephesinde mavi renk (D) harfi ile gösterilmiş alanda imal edilmesi gereken mavi renk (E) harfi ile gösterilmiş merdiven imalatının, üst katta mor renk (F) harfi ile gösterilen 6,40 m x 1,30 m + 3,00 m x 2,00 m ebatlarında 14,32 m²'lik beton teras haline getirilen teras imalatının aynı şekilde çatı katındaki imalatın, siyah renk (G) ve (H) harfleri ile gösterilen herbiri 3,00 m x 2,00 m ebatlarında 2,50 m yüksekliğindeki oda imalatlarının kal'i ile onaylı **mimari** projesi ve vaziyet planına uygun eski hale iadesine, bu şekilde el atmanın önlenmesine, davalıya yıkım için 45 gün süre verilmesine, karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava; müdahalenin menî, eski hale getirilme istemine ilişkindir.

Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinde; mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş ise de davalının savunmasında; yapılan değişikliklerin o zamanki site maliklerinin ve yetkili kurumların izinleri ile ve davacının muvafakati ile yapıldığı iddia edilmiş olmakla bu hususta tarafların delilleri toplanarak usûlüne uygun tadilat projesi olup olmadığı ve bu tadilat projesine 237/2 (2785 parsel) maliklerinin onay verip vermedikleri bu bağlamda davacının 30.01.2008 tarihli muvafakate dayalı olarak tadilat projesi uygulaması yapıp yapılmadığı ve hali hazırda geçerli **mimari** proje ve vaziyet planı tespit edilerek bu projenin uygulanması ile varsa projeye aykırılıkların neler olduğunun ayrıntılı tespit edilerek hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ile hüküm kurulması bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, Yargıtaydaki duruşma tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret

Tarifesine göre 1.480,00.-TL'nin davacıdan alınarak kendisini vekille temsil ettiren davalıya verilmesine, temyiz harcının istek halinde iadesine 26/09/2017 günü oy birliği ile karar verildi.