



YBS Hukuk, Adana Avukatlık Bürosu Av. Yakup Buğrahan SEVDİ

<https://www.ybshukuk.com.tr/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-6062-beste-dordunun-yazili-izni/>

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2025/6062 K. | Beşte dördünün yazılı izni olmadan balkonun camla kapatılması: eski

Yargıtay, 5. Hukuk Dairesi, Esas No: 2024/10743, Karar No: 2025/6062, Karar Tarihi: 22.04.2025

Kararın resmi kaynağı

5. Hukuk Dairesi 2024/10743 E. , 2025/6062 K.

"İçtihat Metni"MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/1005 Esas, 2024/1161 Karar

KARAR : Esastan ret

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kandıra Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/672 Esas, 2021/772 Karar

Taraflar arasındaki eski hale getirme davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar vermiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hakimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Kocaeli ili, ..., .. Mahallesi 103 ada 28 parsel sayılı taşınmazdaki 13 numaralı bağımsız bölümün maliki olduğunu, davalının ise 12 numaralı bağımsız bölüm maliki olduğunu, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı iznini almadan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (634 sayılı Kanun) mimari projeye ve komşuluk hukukuna aykırı olarak balkonun dış cephesinin camla kapatılması şeklindeki aykırılığın eski hale getirilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın reddini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davalı vekili istinaf dilekçesinde özetle; uyuşmazlığa 1169 sayılı Kooperatifler Kanunu (1169 sayılı Kanun) hükümleri uygulanması gerektiğini, görev itirazlarının bulunduğunu, cam balkonunun kat mülkiyeti tapuları çıkmadan önce yapıldığını, cam balkon uygulamasının ruhsata tabii olmadığını, taşınmazın iç duvarlarında değişiklik, balkonda büyütme ve balkona katma işleminin bulunmadığını, cam balkonun taşınmazın korunması amacıyla yapıldığını, manzaranın kapatılmadığını ve güneşin engellenmediğini, davanın kendisinin de mimari projeye aykırı olarak balkonunu varena ile kapatmış olduğunu, sitedeki birçok taşınmazda

cam balkon uygulaması yapılmış olduğunu bu duruma kat maliklerince zımnen rıza gösterilmiş olduğunu ileri sürerek istinaf yoluna başvurmuştur.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile 634 sayılı Kanun'un 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre, kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Aynı Kanun'un 16 ıncı maddesinde de kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler, ayrıca aynı Kanun'un 18 inci maddesinin birinci fıkrasında da kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememekle karşılıklı olarak yükümlü oldukları öngörülmüştür. 634 sayılı Kanun hükümlerine göre, onaylı mimari projeye aykırılıkların giderilmesi ve eski hale getirme istemleri yönünden dikkat edilmesi gereken en önemli husus, tapu siciline esas alınan onaylı mimari projenin mahalline uygulanmasıdır. Zira; bir yapının onaylı mimari projesi doğrudan kamu düzenini ilgilendirir, bu nedenledir ki; kat maliklerinin projeye uygun hareket etmek yönündeki yükümlülükleri kamu düzenindendir ve mahkeme tarafından da resen dikkate alınmalıdır. Dava konusu sitenin Kocaeli ili, ..., ... köyü, 103 ada 28 parsel üzerinde kurulu bulunduğu, sitede 20 adet tripleks mesken bulunduğu, davacının 13 numaralı meskenin, davalının ise 12 numaralı meskenin maliki olduğu, davaya konu 12 numaralı bağımsız bölümün balkonunun mimari projeye aykırı olarak katlanır cam balkon yapıldığı, mimari projeye aykırılığın eski hale getirilmesi gerektiği, davacının da cam balkon yaptırtmasının dava açmasına engel olmadığı ve hakkın kötüye kullanılması oluşturmadığı, dava tarihi itibarıyla 634 sayılı Kanun hükümleri uygulanacağından 1169 sayılı Kanun'un uygulama imkanı olmadığı, Mahkeme kararında isabetsizlik bulunmadığı anlaşıldığından istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili temyiz dilekçesinde özetle; davacının manzarasının cam balkonun değil, kendi ektiği bitkilerin kapattığı hususunu ilave etmek suretiyle istinaf dilekçesindeki itirazlarını

tekrar ederek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, eski hale getirme istemine ilişkindir.

2. Değerlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup, temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı vekilinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Davalıdan peşin alınan temyiz harcının Hazineye irat kaydedilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,22.04.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verilmiştir.