

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 2010/11930 E., 2010/16248 K.

ALINAN KARARLARIN İPTALİ

GENEL KURULUN İPTALİ

634 S. KAT MÜLKİYETİ KANUNU [Madde 30]

634 S. KAT MÜLKİYETİ KANUNU [Madde 31]

634 S. KAT MÜLKİYETİ KANUNU [Madde 34]

634 S. KAT MÜLKİYETİ KANUNU [Madde 41]

"İçtihat Metni"

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Davacılar vekili dava dilekçesinde, davalıların da iştiraki ile anataşınmazın kat malikleri kurulunun 26.02.2005 günü toplandığını, bu toplantıda yönetici ve denetçi seçildiğini, eski yönetici ve denetçinin ibra edildiğini, aidatların belirlendiğini ve buna benzer bir kısım kararlar alındığını, toplantının toplantı ve karar yeter sayısı olmadan yapıldığını ileri sürerek yasanın emredici hükümlerine aykırı olarak yapılan toplantının ve alınan kararların iptalini istemiş, mahkemece, toplantıya katılan maliklerin arsa paylarının toplamının toplantı için yeter sayıya ulaşmadığı gerekçesi ile adı geçen toplantıda alınan kararların iptaline karar verilmiştir.

Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, 16 bağımsız bölümlü (malik sayısı dokuz) anataşınmazın 26.02.2005 günlü kat malikleri kurulu toplantısına 8 kat malikinin iştirak ettiği tartışmasızdır. Yargılama sırasında da ilgisine başvurulmuş davalılardan F... D...; vekil olarak toplantıya gönderdiği eşi B... 'nin kendi (F... 'nın) iradesine uygun şekilde oy kullandığını beyan etmiştir. Bu durumda toplantıya katılan tüm bağımsız bölüm maliklerinin arsa paylarının 392/544 olduğu anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın hükümlerine göre anataşınmaz kat malikleri tarafından yönetilir. Aynı yasanın 31. maddesinin son fıkrasına göre kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eli ile kullanabilir. Yetkili vekilin mutlak surette imzalı bir belge ile toplantıya katılması yolunda yasa da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bilindiği gibi Borçlar Yasası hükümlerine göre vekalet hiçbir şekil koşuluna bağlı değildir. Vekalet sözleşmesinin yazılı veya resmi olması mecburiyeti de yoktur. Vekil eden ile onu temsil eden arasında, somut olayda olduğu gibi temsil yönünden herhangi bir anlaşmazlık bulunmadığı hallerde, vekilin yaptığı işlemlerin, aldığı kararların, oluşacak kararlara verdiği oyların geçerli olduğunun kabulü gerekir. Meğer ki bu yolla temsil edilen kat maliki, o kişinin kendisini temsil etmediğini ona vekalet vermediğini belirtmiş olsun. Olayımızda, vekil eden ile vekil arasında vekalet ve temsil yönünden bir çekişme bulunmamaktadır. Kat maliki F... D..., rızası ile kocası B... D... 'yı vekili olarak toplantıya gönderdiğini ve toplantıda alınan kararları kabul ettiğini mahkeme huzurunda açıkça beyan etmiştir. Öte yandan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 30. maddesine göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oyçokluğu ile karar verir. Yöneticinin atanmasını ve denetçinin seçimini düzenleyen 34 ve 41. maddelerde de sayı ve arsa payı çoğunluğu aranmaktadır. Açıklanan bu durum karşısında davalılardan T... A... 'nın arsa payı dikkate alınmasa dahi toplantıya katılan diğer davalı kat maliklerinin bu toplantıyı yapmaları için toplantı ve karar yeter sayısı mevcut bulunmaktadır. Vekalet sözleşmesi yukarıda da değinildiği gibi bir şekle bağlı olmayıp iradenin açıklanması ile hüküm ifade etme özelliğine sahip bulunduğundan F... D... 'nın tutanakta geçen beyanları karşısında kocası B... D... 'ya vermiş olduğu belgedeki imzanın kendisine ait olup olmamasının hukuki bir değeri bulunmadığı gibi, mahkemenin imzanın F... 'ye ait bulunup bulunmadığı konusunda bilirkişi incelemesi yaptırmasına da gerek bulunmamaktadır. Tüm bu açıklamalar dikkate alındığında mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden tarafa iadesine, 16.12.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.