Site Yönetimi ve Eski Hâle Getirme

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	11.02.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/144	2026/56	KMK 19, KMK 35, HMK 50, HMK 51, HMK 114, TMK 47

ÖZET

Projeye aykırı tadilat nedeniyle açılan eski hâle getirme davasında HGK, yöneticinin davacı olabilmesi için kat maliki olması veya kat malikleri kurulundan özel yetki alması gerektiğini belirtmiş; tutanağı bütüncül yorumlayarak yetkinin verildiğini kabul edip direnme kararını bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/site-yonetiminin-eski-hale-getirme-davasi-hgk-2026-56/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/144 E. , 2026/56 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1204 E., 2024/1008 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 22.01.2024 tarihli ve

2023/10728 Esas, 2024/710 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirme davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davalıların istinaf başvurusunun kısmen kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına, davacılar ... ile ... tarafından açılan davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine, davacılar ... ve ... tarafından açılan projeye aykırı olarak ortak alana ve bağımsız bölüme müdahale ile eski hâle getirme davasının kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı site yönetimi vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 5. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacılar vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; kat mülkiyetine tabi İstanbul ili ... ilçesi Anadoluhisarı Mahallesi 9 11... parselde kayıtlı ana taşınmazda bağımsız bölüm maliki olduklarını, davalı tarafa teslim edilen konutta onaylı plan ve projeye aykırı olarak inşaat yapıldığını, konutta yasal projelere aykırı şekilde imalat ve tadilat yapıldığını ileri sürerek mimari projeye aykırılığın giderilmesini ve yapılan değişikliklerin düzeltilerek eski hâline getirilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılara usulüne uygun tebligat yapılmasına rağmen davalılar davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 19.11.2019 tarihli ve 2017/991 Esas, 2019/797 Karar sayılı kararıyla; dosya kapsamında bulunan projeler, tapu kaydı, icra edilen keşif neticesinde alınan bilirkişi raporları, tarafların dilekçeleri dikkate alındığında davalının onaylı mimari projeye aykırı olarak bağımsız bölümün mimari durumuna Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırı şekilde tadilat ve inşaat yaparak müdahalede bulunduğu, bu hususta kat malikleri kurulundan usulüne uygun karar alınmadığı, dava konusu binada projeye aykırı değişikliklerin olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar
İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 19.09.2023 tarihli ve 2023/1426 Esas, 2023/1600 Karar sayılı kararıyla; dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlara, yasal gerektirici nedenlere göre sair istinaf itirazlarının reddine karar verilmesi gerektiği, ancak davacılardan ...'in ana taşınmazda davadan sonra 22.06.2023 tarihinde malik olması sebebiyle, site yönetimi yönünden ise eldeki davanın yönetim tarafından dava açılabilmesi için kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmesi gerektiği hâlde kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmeksizin dava açılması sebebiyle aktif husumet ehliyetlerinin bulunmadığı, bu davacılar yönünden davanın reddi gerekirken kabulüne karar verilmesinin hatalı olduğu, projeye aykırılığın giderilmesi ve eski hâle getirilmesine ilişkin

davalarda eski hâle getirme bedeline hükmedilmemesi gerekirken 35.000,00 TL'nin davalılar tarafından karşılanmasına ilişkin kararın da bu yönüyle hatalı olduğu gerekçesiyle davalıların istinaf başvurusunun kısmen kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına, davacılar ... ile ... tarafından açılan davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine, davacılar ... ve ... tarafından açılan projeye aykırı olarak ortak alana ve bağımsız bölüme müdahale ve eski hâle getirme davasının kabulüne karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı site yönetimi vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Davacı site yönetimin müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirilmesi davasında mahkemece davanın pasif husumetten reddine karar verilmiş ise de, davacı site yönetiminin dava açma yetkisi kat malikleri kurulu kararına dayandığını, kat malikleri kurulu toplantısında kendisine bu hususta yetki verildiği anlaşılmaktadır.

3.Müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirme davaları mülkiyet hakkına istinaden açılan, kat maliklerinin bağımsız bölümleri ve ortak alanlardaki kullanım hakları üzerindeki kısıtlayıcı eylemleri önleyici davalardır. Davacı site yönetiminin kat malikleri kurulu kararına istinaden yetki alarak dava açtığı sabit iken davanın site yönetimi yönünden pasif husumetten reddine karar verilmesi bozmayı gerektirir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; davacı site yönetimi vekilinin temyiz dilekçesinde de belirttiği 09.04.2017 tarihli genel kurul toplantı tutanağının 10. maddesinde "kat malikleri kurulu adına dava açılması...konularında Yönetim Kurulu'na oybirliği ile yetki verildi" ifadesinin yer aldığı, davalıların bağımsız bölümündeki projeye aykırılığın giderilmesine yönelik olarak sadece kat maliklerinin mülkiyet haklarına dayanarak açabilecekleri, dava hakkını yönetime devrettiklerini açıkça belirtilen özel bir yetki verilmediği, kat malikleri kurulu tarafından verilen genel yetkinin ise mülkiyet hakkına dayalı olarak açılabilecek bu davada aktif dava ehliyetini sağlamadığı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

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

B. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; yönetim planının ilgili hükümleri doğrultusunda siteyi yöneten kooperatif tüzel kişiliği ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hem kooperatif yöneticisi hem kat malikleri yönetim kurulu üyeleri ve aynı zamanda kat malikleri olan ..., ... ve ... adına davanın açıldığını, müvekkili kooperatifin ilgili davaları açmaya yönelik yetkisinin genel kurul kararı ile birlikte tapuda tescilli yönetim planına dayandığını ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirme istemine ilişkin eldeki davada, davacı site yönetiminin aktif husumet ehliyetinin bulunup bulunmadığı noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (634 sayılı Kanun) 19... . maddeleri.

6100 Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 50, 51, 114 maddeleri.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 47. maddesi.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle konuya ilişkin yasal düzenlemeler ile hukuki kavram ve kurumların ortaya konulmasında yarar bulunmaktadır.

2. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi uyarınca taraf ehliyeti dava şartlarından olup aynı Kanun'un 50. maddesinde taraf ehliyeti; "Medenî haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan, davada taraf ehliyetine de sahiptir" şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu maddede geçen taraf ehliyeti kavramı, bir davada, davacı veya davalı olarak bulunabilme yeteneğini ifade etmekte olup "hak ehliyeti" kavramının yargılama usul hukukundaki karşılığını oluşturmaktadır. Buna göre de 4721 sayılı Kanun'un 47. maddesi gereği tüzel kişilerde hak ehliyeti bir diğer ifadeyle taraf ehliyeti, tüzel kişiliğin usulüne uygun olarak kurulmasıyla birlikte kazanılmaktadır. Tüzel kişiliğin sona ermesi hâlinde ise o tüzel kişinin taraf ehliyeti sona ermektedir.

3. Yine dava şartları arasında sayılan dava ehliyeti ise tarafın bir davayı ister kendisi, isterse bir vekil ile yürütüp geçerli taraf usul işlemleri yapabilme ehliyetidir ve bu kavram 6100 sayılı Kanun'un 51. maddesinde yer alan "Dava ehliyeti, medenî hakları kullanma ehliyetine göre belirlenir" hükmüyle açıklanmıştır.

4. Bir kimsenin taraf ehliyetinin bulunması, tarafı bulunduğu davayı yürütebilmesi için tek başına yeterli değildir. Taraf ehliyeti ile beraber dava ehliyetine de sahip olması gerekmektedir. Davanın açılmasıyla başlayan usul hukuku ilişkisinin yürütülebilmesi için dava ehliyetinin bulunması şarttır.

5. Taraf sıfatına bir başka deyişle husumet ehliyetine gelince, kelime anlamı "bir şahıs veya şeyin hâli" olan sıfat (Türk Hukuk Lûgatı, Türk Hukuk Kurumu, Ankara 2021, s. 977), dava konusu

subjektif hak ile taraflar arasındaki ilişkidir (Baki Kuru, Hukuk Muhakemeleri Usulü, 6. Baskı, C. 1, s. 1157). Sıfat, bir maddi hukuk ilişkisinde tarafların o hak ile ilişkisinin olup olmadığının belirlenmesi anlamına gelir. Davacı sıfatı, dava konusu hakkın sahibini, davalı sıfatı ise dava konusu hakkın yükümlüsünü belirler. Uygulamada davacı sıfatı, "aktif husumeti", davalı sıfatı ise "pasif husumeti" karşılayacak şekilde değerlendirilmektedir. Dava konusu şey üzerinde kim ya da kimler hak sahibi ise davayı bu kişi veya kişilerin açması ve kime karşı hukuki koruma isteniyor ise o kişi veya kişilere davanın yöneltilmesi gerekir. Bir kimsenin davacı veya davalı sıfatına sahip olup olmadığı tıpkı hakkın mevcut olup olmadığının tayininde olduğu gibi maddi hukuka göre belirlenir. Taraf sıfatının bu anlamda önemli özelliği ise def'î değil itiraz niteliğinde olması nedeniyle taraflarca süreye ve davanın aşamasına bakılmaksızın her zaman ileri sürülebileceği ve taraflar ileri sürmemiş olsa bile mahkemece resen nazara alınmasıdır.

6. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114/1-d maddesinde açıkça düzenlendiği üzere dava ve taraf ehliyeti dava şartlarındandır. Husumet ya da bir başka deyişle taraf sıfatı dava şartlarından değildir. Dava şartının özelliği tıpkı taraf sıfatı gibi davanın esastan görülüp karara bağlanabilmesi için varlığı ya da yokluğu hâkim tarafından davanın her aşamasında kendiliğinden gözetilen ve taraflarca noksanlığı davanın her aşamasında ileri sürülen nitelikte olmasıdır.

7. Bir davada taraf olarak gösterilen kişiler, taraf ve dava ehliyetine ve davayı takip yetkisine sahip olsalar bile, taraflardan birinin o davada gerçekten davacı ve davalı sıfatı yoksa, davanın esası hakkında bir karar verilemeyeceğinden, dava sıfat yokluğundan (husumetten) reddedilir.

8. Somut olayda davacılar site yönetimi ile ..., ... ve ... tarafından açılan eldeki davada, davacılar, kat irtifakına tabi İstanbul ili ... ilçesi Anadoluhisarı Mahallesi 9 11... parselde kayıtlı ana taşınmazda ... Blok 4 No.lu bağımsız bölümün 1/2 paylarla davalılar adına kayıtlı olduğunu, davalılar tarafından onaylı plan ve projeye aykırı olarak imalat ve tadilat yapıldığını ileri sürerek projeye aykırılığın giderilmesini ve yapılan değişikliklerin düzeltilerek eski hâle getirilmesini talep etmiştir. İlk derece mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiş, verilen kararın istinaf edilmesi üzerine bölge adliye mahkemesi kat malikleri ... ve ... tarafından açılan davada davanın kabulüne karar verilmesinin isabetli olduğu, ancak ...'in dava tarihinden sonra kat maliki olduğu, davacı site yönetimi yönünden ise kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmeksizin dava açıldığı gerekçesiyle anılan davacılar yönünden aktif husumet yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmiş, kararın davacı site yönetimi vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Özel Dairece davacı site yönetiminin kat malikleri kurulu kararına istinaden yetki alarak dava açtığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

9. Bu noktada müdahalenin men'i ve eski hâle getirme istemine ilişkin eldeki davada davacı site yönetiminin aktif husumet ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususuna değinmek gerekmektedir.

10. 634 sayılı Kanun'un 35. maddesinde yöneticinin görevleri sayılmıştır.

11. Anılan madde hükmü; "Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısiyle doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;

f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek gerekli tedbirlerin alınması;

h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

l) (Ek: 4/4/2015-6645/82 md.) Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.

(Ek fıkra: 4/4/2015-6645/82 md.) Bu Kanunun 34 üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur" şeklinde düzenlenmiştir.

12. Esas itibariyle yönetim planında belirtilecek olan görevleri yapacağı bildirilmiş olmakla birlikte yönetici, yönetim planında aksine hüküm olmamak kaydı ile 35. maddede belirtilen görevleri de yerine getirmekle yükümlüdür. Maddede sayılanlar arasında diğerlerine oranla daha önemli ve daha çok uyuşmazlık konusu olan görevler, kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesi, ana gayrimenkulün bakımı, onarımı, korunması ve bunlarla ilgili tedbirlerin alınması, avans toplanması ve harcanması, icra takibi yapılması ve dava açılması ile kat malikleri kurulunun toplantıya çağrılmasıdır (Tahsin Murat Pulak: Açıklamalı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2021, s. 576).

13. Bilindiği üzere ana taşınmaza yapılan müdahalenin önlenmesi ve eski hâle getirme istemine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Bu nitelikte bir davayı yöneticinin açabilmesi için anataşınmazda kat maliki olması ya da bu konuda kendisine kat malikleri kurulunca özel yetki verilmesi gerekir.

14. Dosyada mevcut 09.04.2017 tarihli S.S. ... ve ...Arsa ve Konut Yapı Kooperatifinin 2016 Yılına Ait Olağan Genel Kurulu Toplantı Tutanağının gündem maddeleri başlıklı 6. maddesinde söz alan ortaklar, imara aykırılık davası açılması konusunda yönetim kurulunca kat malikleri arasında eşit davranılmadığı iddiasında bulunmuş, yönetim kurulu başkanı ise bu konuda bazı ortakların ortaklık taahhüdüne rağmen ısrarcı davranarak imara aykırı işlemler yaptığını beyan etmiş, tutanağın 10. maddesinde sitenin kooperatif tüzel kişiliğince yönetilmesi ve kat malikleri kurulu adına dava açılmasına yönelik yetki verilmiştir.

15. Hâl böyle olunca tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle somut olay özelinde kat malikleri kurulu kararının anılan maddeleri bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirildiğinde kat malikleri kurulu toplantısında site yönetimine bu hususta yetki verildiğinin anlaşılmasına göre Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

16. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, kat malikleri kurulu tarafından verilen yetkinin eldeki davada site yönetimi açısından aktif husumet ehliyetini sağlamadığı, bu nedenle kararın onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

17. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

18. Öte yandan Özel Daire bozma kararında; mahkemece davanın pasif husumetten reddedildiği belirtilmiş ise de, mahkemece davanın davacı site yönetimi yönünden aktif husumet yokluğu nedeniyle reddedildiği anlaşıldığından Özel Daire bozma kararında yer alan bu ibarenin maddi hata niteliğinde olduğu kanaatine varılmıştır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

11.02.2026 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.