YARGITAY · 20. HUKUK DAİRESİ

Ortak alana kamera kurulması için kat maliklerinin beşte dört çoğunluğu gerekir

MAHKEME	ESAS	KARAR	TARİH
Yargıtay 20. Hukuk Dairesi	2017/2277	2018/7965	06.12.2018

Özet

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin ikinci fıkrasına göre kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası olmadıkça ana taşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Ortak alana kamera ünitesi yerleştirildiği anlaşılan davada, her iki tarafın kameralarına ilişkin karar defterleri incelendikten sonra alınan kat malikleri kurulu kararlarında beşte dört çoğunluğun bulunup bulunmadığı değerlendirilmeden, kameraların yalnızca yer ve açılarının değiştirilmesi yönünde hüküm kurulması doğru değildir. Ayrıca HMK m. 297/2 uyarınca hüküm fıkrasının açık ve infazda tereddüt yaratmayacak biçimde oluşturulması, hangi numaralı kameranın nereyi göreceğinin ve nasıl açılandırılacağının somut olarak belirtilmesi gerekir. Bilirkişi raporuna ve kroki eklerine genel atıfla yetinilmesi bozma nedenidir. Bu nedenlerle davacı-karşı davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün bozulması gerekir.

Karar metni

Yargıtay

20. HUKUK DAİRESİ

Esas Numarası:	2017/2277
Karar Numarası:	2018/7965
Karar Tarihi:	06.12.2018

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

KARAR

Davacı-karşı davalı vekili, davacının anataşınmazda kat maliki olduğunu, davalı apartman yönetimi tarafından bina içerisine ve dışarısına güvenlik kameraları takıldığını, davacının bu hususta esas itibari ile bir itirazı bulunmadığını, zira davacının da daha öncesinden binada güvenlik önlemlerinin yeterli olmamasından dolayı kendi konutu için güvenlik kamerası taktırdığını, dava konusu olan kaldırılması istenen kameraların müvekkilin evinin giriş kapısı karşısına takılan ve yalnızca müvekkilin konutunu gören kamera ile davacının evinin balkonunu gören kamera olduğunu, güvenlik amacı ile olmayan, yalnızca davacının evinin giriş kapısını gören, davacının mahremiyetini ihlal eden bu kameranın takılması konusunda usulüne uygun alınmış bir kat malikleri kurul kararı da bulunmadığını, bu kameralardan alınan görüntülerin nerede saklandığı, kim tarafından izlendiği gibi soruların davacıda ciddi huzursuzluğa sebebiyet verdiğini beyan ederek; davanın kabulü ile apartman yönetimi tarafından bina içerisine ve dışarısına taktırılan güvenlik kameralarından sadece davacının evinin girişi ve balkonunu gören kameraların kaldırılmasına karar verilmesini ve daha sonraki aşamalarda karşı davanın reddini talep etmiştir.

Davalı-karşı davacı vekili cevap ve karşı dava dilekçesinde; davacı .....ve apartman sakinleri arasında gerek hukuk davalarıyla, gerekse de ceza davalarıyla gündeme gelen birçok ihtilaf çıktığını, 07.06.2015 tarihli kat malikleri kurulu kararıyla gerek kurmuş oldukları kamera sisteminin kaldırılması gerekse de vermiş oldukları tüm rahatsızlıkları sona erdirmeleri için davacılara ihtar çekilmesinin karar altına alındığını, söz konusu kameraların görüntü açılarının birbirlerini tamamlayacak şekilde konuşlandırıldığını, yani kameralardan birinin kasıtlı/kendiliğinden kayıt yapamaması/yapamayacak hale getirilmesi, bir kameranın görüntü açısının yetmemesi veya bir şekilde görüntü açısının içinde olmasına rağmen amaca hizmet edecek yeterlilikte görüntünün aktarılamaması sebebiyle doğabilecek muhtemel sorunlara karşı tedbiren birden fazla olacak şekilde kamera yerleştirildiğini, davacı-karşı davalı tarafın apartmanın giriş katında oturduğunu, kameranın giriş katında oturan davacının dairesinin girişini ve balkonun bir kısmını görmesi, apartmanın giriş görüntüsünün kayıt altına alınması için, işin doğası gereği, yani fiziken zorunlu olan bir durum olduğunu, eğer dava konusu kameranın yeri değiştirilecek/kaldırılacak olursa apartmanın güvenliğini sağlama hususunun yerine getirilemeyeceğini, kat maliklerinin, 15.12.2011 tarihli kurul kararıyla güvenlik önlemleri için gerekli tedbirlerin alınması konusunda karar aldığını, ilgili kararda apartman yönetimine yetki verildiğini, davacı-karşı davalı tarafın söz konusu toplantıya katılmadığını ve olumsuz oy kullanmadığını, sözkonusu kamera kayıtların yaklaşık 20 günlük periyotlarla kendi kendini sildiğini, eski kayıtların saklanması gibi bir uygulamanın söz konusu olmadığını, kayıt cihazının apartmanın ortak alanında bir panoda kilit altında olduğunu, iddia edildiği gibi her daim takip söz konusu olmayıp ancak bir sıkıntı olduğunda talep halinde apartman sakinleri yöneticiyle birlikte görüntüleri izleyebildiğini, davacı/karşı davalının kendi inisiyatifiyle, apartman yönetiminin ve kat maliklerinin tüm karşı çıkmalarına rağmen, apartmanının içine ve dışına kamera sistemi kurdurduğunu, davacı/karşı davalının kat malikleri kurulu kararı olmadan ana gayrimenkule kendiliğinden, 7/24 saat esasına göre gerçek zamanlı, evindeki televizyon ekranından herkesi izleyebildiği kamera sistemi kurdurmasının hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu, bina içine kurdurulan kameranın ise, duman dedektörü görünümlü gizli kamera olduğunu ve tavana monteli bu kameranın apartmana gelen misafirleri izlendiklerini anlayamayacağı şekilde dizayn edildiği için her şeyden önce kişi hak ve özgürlüklerine aykırı bir eylem teşekkül ettiğini belirterek asıl davanın reddini, karşı davanın kabulü ile davacı/karşı davalının kurdurduğu kamera sisteminin kaldırılmasını talep etmiştir.

Mahkemece; davanın kısmen kabulüne,

... Apartmanı yönetimince tesis edilen ve 15/04/2016 tarihli bilirkişi raporu 7. sayfasının alt kısmında gösterilen şekilde 3 ve 7 numaralı kameraların *"alınabilecekleri konuma getirilmesi suretiyle "* uyuşmazlığın giderilmesine, bu iş için yönetime 2 hafta süre verilmesine, kameraların tamamen kaldırılması talebinin reddine,

2-Karşı davanın kısmen kabulüne,

... Apartmanı 6 nolu bağımsız bölüme ait olan ve 15/04/2016 tarihli bilirkişi raporunda gösterilen 1 ve 3 nolu kameraların iptali ile kaldırılmasına, eski hale iade için davacıya 2 hafta süre verilmesine, 2 nolu kameranın ise sadece 6 nolu bağımsız bölüm apartman giriş tarafında kalan balkonun içini yukarıdan aşağı doğru görecek şekilde sabit

olarak konumlandırılmasına, bu iş için davacıya 2 hafta süre verilmesine karar verilmiş, hüküm davacı/ karşı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca projeye aykırı yapıldığı bildirilen imalatların (ortak alanlara kurulan kameraların kaldırılması) eski hale getirilmesi, müdahalenin önlenmesi istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın kısmen kabulü, müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirilme yönünde hüküm kurulmuş ise de yapılan inceleme ve araştırma hüküm kurmaya, kurulan hüküm de infaz etmeye elverişli değildir. Buna göre;

1-Mahkemece yerinde yapılan inceleme sonucu düzenlenen bilirkişi raporu içeriğinden ortak alana kamera ünitesinin yerleştirildiği anlaşılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesinin ikinci fıkrasına göre, kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin beşte dördünün rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yaptıramaz. Kanunun bu hükmü dikkate alınarak, hem asıl davaya hem de karşı davaya konu edilen kameralara ilişkin olarak, karar defterleri de incelendikten sonra alınan kat malikleri kurulu kararlarında kat maliklerinin beşte dördünün rızasının olup olmadığı değerlendirilmeksizin, kurulan hükümde kameraların sadece yer ve açılarının değiştirilmesi yönünde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

2-6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 297/2. maddesi; *"Hükmün sonuç kısmında, gerekçeye ait herhangi bir söz tekrar edilmeksizin, taleplerden her biri hakkında verilen hükümle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların, sıra numarası altında; açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gereklidir."* hükmünü amir olup, hüküm fıkrasının tarafların taleplerini karşılayacak, infazda tereddüt yaratmayacak şekilde, açık ve maddeler halinde oluşturulması gerekir. Buna göre;

Asıl davaya yönelik kurulan hüküm fıkrasının 1 nolu bendinde; *"15/04/2016 tarihli bilirkişi raporunun 7. sayfasının alt kısmında gösterilen şekilde 3 ve 7 numaralı kameraların alınabilecekleri konuma getirilmesi suretiyle"* şeklindeki genel ve soyut ifadelerle, bilirkişi raporunun eki olan *"kamera açılandırmalarına ilişkin kroki"* de dikkate alınmaksızın sadece bilirkişi raporuna atıf yapılması ile yetinilmesi, kaç numaralı kameranın nereyi göreceği ve açılandırılmasının nasıl olacağı somut olarak belirtilmeksizin, her bir kamera yönünden duraksamaya yol açmayacak şekilde infaza elverişli hüküm kurulmaması, yukarıda anılan 297. maddesi hükmüne aykırı olup, hüküm fıkrasının açık, şeffaf, uygulanabilir ve gerekçe ile uyumlu olma, talepleri tek tek karşılama ilkesine aykırı, infazda tereddüt yaratacak ve duraksamaya yol açacak nitelikte olması nedeniyle bozma nedenidir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; davacı-karşı davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün **BOZULMASINA**, temyiz harcının istek halinde iadesine 06/12/2018 günü oy birliği ile karar verildi.

Çevrimiçi sürüm: https://burakucuncu.com.tr/karar/kat-malikleri-kurulu-kamera-karari