

T.C.

YARGITAY

18.HUKUK DAİRESİ

E: 1998 / 2733

K: 1998 / 4211

T: 22.04.1998

- ESKİ HALE GETİRME (Meskenin Doktor Muayenehanesi Olarak Kullanması)
- MESKENİN DOKTOR MUAYENEHANESİ OLARAK KULLANILMASI (Yönetim Planına Aksine Hüküm Bulunmadığı Takdirde Mümkün Olması)
- MUAYENEHANE OLARAK KULLANILAN MESKEN (Yönetim Planına Aksine Hüküm Bulunmadığı Takdirde Mümkün Olması)
- 634/ m.24,33

ÖZET : Meskenin doktor muayenehanesi olarak kullanılması yönetim planına aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde mümkünse de, bu konudaki davalarda mesken niteliğindeki bağımsız bölümün kullanım tarzının doktor muayenehanesi deyimine uygun olup olmadığının tespiti gerekir.

DAVA: Dava dilekçesinde eski hale getirme ve tahliye istenilmiştir. Mahkemece davanın reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

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

KARAR: Davada, tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu iddia olunan bağımsız bölümde FAZ. Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi çalıştırıldığından bahisle bağımsız bölümün mesken olan eski hale getirilmesi ve kiracının tahliyesine karar verilmesi istenmiş, yargılama sırasında ileri sürülen iddia ve gösterilen şahit beyanlarından ayrıca bu faaliyetin diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edici boyutlara ulaştığı ileri sürülmüştür.

Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesine yönelik olarak yerleşmiş uygulamaya göre meskenin doktor muayenehanesi olarak kullanılmasına yönetim planına aksine bir hüküm bulunmadığı takdirden cevaz verilmekte ise de, bu konudaki davalarda mesken niteliğindeki bağımsız bölümün kullanım tarzının “doktor muayenehanesi” deyimine uygun olup olmadığının tespiti gerekir.

Tababet ve Şuabatı Hakkındaki Kanun ile bu kanun esas alınarak çıkarılan yönetmeliklerde her bir uzmanlık alanındaki muayenehanelerde, hangi işlerin yapılabileceği, hangi işlerin yapılamayacağı belirtilmiştir. Fizik tedavi uzmanı olduğu anlaşılan davalının muayenehane olarak kullandığı bildirilen yerde uzmanlığının gerektiği tüm aletlerin bulunduğu ve gerekli fizik ortamının (yatak, kabul odaları vs.) sağlandığı, tedavide kullanılan yardımcı personelin dahi görev aldığı anlaşılmaktadır. Tedavi de dâhil tüm uzmanlık faaliyetlerini kapsadığı anlaşılan bu yerdeki kullanımın, yukarıda sözü edildiği üzere muayenehane niteliğinde olup olmadığı, fizik tedavi uzmanlarının muayenehanelerde yapmalarına müsaade edilen faaliyetlerin karşılaştırılması ile açıklığa kavuşacaktır. O nedenle yukarıda sözü edilen yasa ve yönetmelik hükümlerinin uygulanmasından sorumlu görevlerde bulunan uzman bir kişinin marifeti ile yeniden keşif yapılarak bu konuda hâsil olacak uygun sonuca göre karar verilmelidir.

Bundan ayrı; meskenin tapu kaydına uygun eski hale getirilmesi ve tahliyeye ilişkin talep, dava dilekçesi ve dosya içeriğinden anlaşıldığına göre yapıdaki diğer bağımsız bölümleri mesken olarak kullanan maliklerin bu faaliyetten duydukları rahatsızlığa dayandırılmaktadır.

Yargılama sırasında ileri sürülen iddia ve şahidin beyanına göre spastik çocukların tedavisinin yapıldığı yerde bu sebeple meydana gelen ses ve bağırtılar ayrıca rahatsızlık verecek boyutlara ulaşmaktadır. Çoğun içinde azın da dikkate alınması gerekeceği ilkesi

doğrultusunda, yukarıda önerilen tahkikat sonucunda dava konusu bağımsız bölümün muayenehane niteliğinde kullanıldığı anlaşılrsa bile, ileri sürülen ve mevcudiyeti anlaşılan rahatsızlığın giderilmesine yönelik önlemler ve yasaklamalar dahi belirlenmeli ve Kat Mülkiyeti Kanununun 33.maddesi hükmü uyarınca gerekli karar verilmelidir.

Mahkemece öncelikte tapu kayıtları getirilip dava konusu yerin niteliği, davacı ve davalıların sıfatları tespit edilmeli ve ondan sonra açıklanan istikametlerde tahkikat ikmal edilip hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir.

SONUÇ:Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önüne 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 edene iadesine, 22.4.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.