

Arsa payının düzeltilmesi – kat mülkiyeti kurulması

T.C.

Yargıtay

18. Hukuk Dairesi

Esas No:2005/1500

Karar No:2005/3483

K. Tarihi:11.4.2005

Dava dilekçesinde arsa payının düzeltilerek B Bloкта bulunan 11 nolu dükkanın kat mülkiyetinin tescili istenilmiştir. Mahkemece davanın kabulü cihetine gidilmiş, hüküm davalı Tapu Sicil Müdürlüğü vekili tarafından temyiz edilmiştir.

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

Davacı vekili dava dilekçesinde, anataşınmazın onaylı mimari projesinde gösterilen ve müvekkilinin satış vaadi sözleşmesi ile satın almış olduğu B Blok 11 nolu dükkana arsa payı ayrılmadığını ve tapuya da bağımsız bölüm olarak kaydedilmediğini ileri sürerek sözü edilen bağımsız bölüme arsa payı verilerek kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesini, böylece arsa paylarının düzeltilmesini istemiştir.

Dosyada toplanan bilgi ve belgelerden, özellikle tapu kayıtları ve bilirkişi raporu içeriğinden davaya konu edilen B Blok 11 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümün 1992 yılında düzenlenip belediyece onaylanan mimari projesinde gösterilmiş olmasına karşın anataşınmazda kat mülkiyeti kurulurken bu bağımsız bölümün tapuya tescil edilmediği ve arsa payı özgülenmediği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasasının 3. maddesi hükmüne göre kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan

anayapının bağımsız bölümlerinin her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, (somut olayda olduğu gibi) doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak özgülenen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur.

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oranlı olarak özgülenmediği ya da somut olayda olduğu gibi bağımsız bir bölüme arsa payı özgülenmediği hallerde ilgili kat malikinin arsa paylarının yeniden düzeltilmesi için mahkemeye başvurma hakkı vardır. Yine anılan yasanın 13-maddesi hükmü uyarınca kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anataşınmazın kayıtlı

bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter, ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Anılan yasa maddeleri hükmü çerçevesinde somut olay incelendiğinde; kat mülkiyetinin kurulmasına esas olan ana-taşınmazın onaylı mimari projesinde dükkan nitelikli bağımsız bölüm olarak gösterilen B Blok 11 nolu bağımsız bölümün kat mülkiyeti kurulurken çliğer bağımsız bölümlerle birlikte gözönünde tutularak her bir bağımsız bölümün (bu bağlamda dava konusu dükkanın) o tarihteki değerleri ayrı ayrı belirlenip bu değerleriyle oranlı olarak her birine arsa payının özgülenmesi ve tapuya tescili gerekirken, dava konusu bağımsız bölüme arsa payı özgülenmediği ve tapuya tescil de edilmediği anlaşıldığına göre; mahkemece öncelikle bu bağımsız bölümün kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değeri ile oranlı olarak arsa payının belirlenmesi, buna bağlı olarak anayapıdaki diğer bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarının da yeniden düzenlenmesi, böylece dava konusu bağımsız bölüm de dahil anayapıdaki diğer bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının saptanması için bilirkişiden ek rapor alınması, gerektiğinde yeni bir bilirkişi kurulu oluşturularak yerinde yapılacak inceleme ile yukarıdaki eksikliğin giderilmesi yolunda ayrıntılı ve denetime elverişli rapor alınması, bundan sonra

dava konusu bağımsız bölümün arsa payını gösterir biçimde tapuya tescili, bu cümleden olarak diğer bağımsız bölümlerin de arsa paylarının düzeltilmesi ile ilgili değişikliğin tapuya tescili yolunda hüküm kurulması gerekirken; yetersiz araştırma ve eksik inceleme sonucu salt dava konusu bağımsız bölümün tesciline karar verilmiş olması 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), 11.04.2005 gününde oybirliğiyle karar verildi.