

dava konusu ana taşınmazda kat irtifakının kurularak 41 adet bağımsız bölüm oluşturulduğu ve davacılar dışında başkaca malikler bulunduğu anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince, kat irtifakı kurulan taşınmazlarda bağımsız bölümler kat irtifakı maliklerine ait olup, ortak alanlarda ise bütün kat irtifakı maliklerinin payları bulunmaktadır. Başka bir anlatımla; taşınmazdaki ortak bölümler müşterek mülkiyet hükümlerine tâbidir. Bu

nedenle, taşınmazdaki bazı bağımsız bölümlerin tahdit dışına çıkartılmış olması davacıların taleplerini tam olarak karşılamadığı gibi, esasen verilen kararın infaz kabiliyeti de bulunmamaktadır. Zira, aynı taşınmazın hisseli olarak hem kişiler adına, hem de orman olarak Hazine adına kayıtlı olması sonucunu doğuracağından, karar bu hali ile infaza elverişli olmadığı gibi tapu sicil tekniğine de uygun değildir.

20. Hukuk Dairesi

2014/5538 E. , 2014/7132 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ : Tekirdağ Kadastro Mahkemesi

TARİHİ : 25/03/2014

NUMARASI : 2013/36-2014/9

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davacılar M.. S.. ve S.. H.. ile davalı Orman Yönetimi tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

K A R A R

Davacı R.. A.., tapu kaydına dayanarak yörede 2005 yılında ilk kez yapılan ve 12.07.2005 tarihinde ilân edilen orman kadastro ve 2/B uygulaması sırasında maliki olduğu, 21 numaralı bağımsız bölümün içinde bulunduğu Çorlu İlçesi, Y. Köyünde 101 ada 18 sayılı parselin orman sınırı içine alınması işleminin yanlış olduğunu ileri sürerek, bu yere ait sınırlamanın iptali istemiyle dava açmıştır.

Mahkemenin birleşen 2005/83 Esas sayılı dosyasında H.. Ş.. 27; 2005/110 Esas sayılı dosyasında M. A. 5 ve 6; 2005/115 Esas sayılı dosyasında davacı M.. S.. 13, 14, 15 ve 16; 2005/113 Esas sayılı dosyasında davacı S.. H.. 40 ve 41 numaralı bağımsız bölümlerin malikleri olduğu iddiasıyla, 101 ada 18 parsel sayılı taşınmazın orman sınırları içine alınma işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle dava açmıştır.

Yargılama sırasında M. A. 5 ve 6 numaralı bağımsız bölümleri G.. T..'a satmış, mahkemece G.. T.. davaya dahil edilmiştir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne kısmen reddine, dava konusu 101 ada 18 parsel sayılı taşınmazın bilirkişi heyetinin 16/11/2013 tarihli raporunda (a2) ile gösterilen 2046,43 m²'lik bölümünün orman sayılmayan yerlerden olması nedeniyle orman tahdidi dışına çıkarılmasına, (a1) ile gösterilen 3465,54 m²'lik bölümün orman sayılan yerlerden olması nedeniyle bu bölüme yönelik davanın reddine karar verilmiş, hüküm davalı Orman Yönetimi tarafından (a2) ile işaretli bölüme, davacı M.. S.. ve S.. H.. tarafından ise (a1) ile işaretli bölüme yönelik temyiz edilmiştir.

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, altı aylık süre içinde açılan orman kadastro itiraz niteliğindedir.

Dosya kapsamından, dava konusu ana taşınmazda kat irtifakının kurularak 41 adet bağımsız bölüm oluşturulduğu ve davacılar dışında başkaca malikler bulunduğu anlaşılmaktadır. Kat

Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince, kat irtifakı kurulan taşınmazlarda bağımsız bölümler kat irtifakı maliklerine ait olup, ortak alanlarda ise bütün kat irtifakı maliklerinin payları bulunmaktadır. Başka bir anlatımla; taşınmazdaki ortak bölümler müşterek mülkiyet hükümlerine tâbidir. Bu nedenle, taşınmazdaki bazı bağımsız bölümlerin tahdit dışına çıkartılmış olması davacıların taleplerini tam olarak karşılamadığı gibi, esasen verilen kararın infaz kabiliyeti de bulunmamaktadır. Zira, aynı taşınmazın hisseli olarak hem kişiler adına, hem de orman olarak Hazine adına kayıtlı olması sonucunu doğuracağından, karar bu hali ile infaza elverişli olmadığı gibi tapu sicil tekniğine de uygun değildir.

Müşterek mülkiyete tâbi taşınmazlar için müşterek menfaatlerin korunmasına yönelik davaların müşterek maliklerden biri tarafından açılabileceği, 21.06.1944 gün ve 13/30 – 24 sayılı içtihadı birleştirme kararı ile kabul edilmiştir. Bu tür davalarda yargılama sonucu verilecek karar kat maliklerinin hukukunu da yakından ilgilendirdiğinden mahkemece usûl ekonomisi de gözetilerek ana taşınmazdaki tüm kat malikleri davaya dahil edilip, taraf teşkili sağlandıktan

sonra işin esasına girilerek ana taşınmazın tamamı hakkında karar verilmesi gerekirken, eksik taraf teşkili ile taşınmazın kısmen orman tahdit sınırları dışına çıkartılması şeklinde hüküm kurulması isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; davacı M.. S.. ve S.. H.. ve davalı Orman Yönetiminin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, bozma kararına göre diğer hususların incelenmesine yer olmadığına, temyiz harcının istek halinde yatırırlara iadesine 08/09/2014 gününde oy birliği ile karar verildi.