

gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında kanunun * maddesinde yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Tarifler başlıklı 2. maddesi arsa payının tanımını yapmıştır. Buna göre "Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payı" arsa payı olarak ifade edilmiştir. Yine aynı kanunun Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği başlıklı 3. maddesi arsa payının nasıl kurulacağını açıklamaktadır;

"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur."

Arsa Payı bağımsız bölümden ayrı olarak devredilebilir mi?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı başlıklı 5. maddesi "Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz." demek suretiyle arsa payının bağımsız bölümden ayrılamayacağı, yine

aynı maddede “Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar” denilmek suretiyle ayrı bir hakka veya borca konu olamayacağı belirtilmiştir. Arsa payı bağımsız bölüm ile birlikte hareket etmekte, bağımsız bölümün kendisinden ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Arsa payının bağımsız bölümden ayrı devredilmesi mümkün değildir.

Her bir bağımsız bölüme arsa payı verilmesi gerekir mi, bağımsız bölüme bağlanmamış arsa payı (açığa arsa payı) bırakılabilir mi?

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı başlıklı 5. maddesi “Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz” demek suretiyle kat irtifakı kurulmuş devredilebilir hak niteliğine kavuşmuş her bir bağımsız bölüme arsa payı bağlanması gerektiği belirtilmiştir. Bağımsız bölüm kavramının oluşması için arsa payı kavramı kurucu unsur niteliğindedir. Bu nedenlerle arsa payı verilmeyen bağımsız bölüm düşünölemeyeceği gibi açığa bırakılmış arsa payı da düşünölemez. Ancak uygulamada kanun hükmü aksine, hesaplamadan kaynaklı veya bağımsız bölüm niteliği olmayan yerlere arsa payı verilmesi suretiyle açığa pay bırakıldığına şahit olunmaktadır.

Arsa payına bağlanan ortak yerlerden yararlanmaya veya ortak gidere katılmaya ilişkin haklar ve borçlar nelerdir?

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Ortak Yerler Üzerinde başlıklı 16. maddesinde “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

“Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma” başlıklı 20.

maddesi; “Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

1. a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
2. b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.”

Buradan da anlaşılmaktadır ki; arsa payı çok olan gayrimenkul sahibi ortak alanlardan daha çok yararlanma hakkına sahiptir. Bununla birlikte genel giderlere de daha çok katılacaktır.

Anagayrimenkule bağımsız bölüm ilave edilebilir mi, ilave durumunda arsa paylarının dağılımı nasıl belirlenecektir?

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “Bağımsız Bölüm İlavesi” başlıklı 44. maddesi anagayrimenkule yapılacak ilavelerin oybirliği ile yapılması gerektiğini karara bağlamıştır. Anılan kanun, aynı şekilde anagayrimenkulde bütün bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa paylarının belirlenmesini de oybirliği ile alınacak karara bağlamıştır.

“Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

1. a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
2. b) Ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi şarttır.”

“Davanın konusu, çatı katın tam kata çevrilmesi ve hasıl olacak yeni duruma göre tapudaki arsa paylarının düzeltilmesi isteminden ibarettir. Çekme katın tam kata çevrilebilmesi için ilk iki koşuldan biri, kat malikleri Kurulunun buna oybirliği ile karar vermesi ve ana gayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre yapılan yeni ilavelerde dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesidir.” (YARGITAY HUKUK GENEL KURULU, E. 1976/5-1992, K. 1977/374, T. 13.4.1977)