

**mahkeme tüm kanıtları
değerlendirerek bağımsız
bölümün değeri ile bölüme
özümlenen arsa payını
karşılaştırıp denklik
sağlamaya çalışmalıdır. Söz
konusu işlem yapılırken de
bağımsız bölümlerin cinsi,
bulunduğu kat, alanı, ısıtma
sistemi, aydınlanması, mimari
kullanımı ve konumu, cephesi
ve manzarası gibi hususlar
değerlendirme için esas
alınır. Değerlendirmeye esas
alınacak tarihten sonraki
imar durumu ile cins ve
manzara değişiklikleri, bakım
ve onarım çalışmaları**

nedenleriyle meydana gelen değer artış ve eksilmeler

avalı ..., karşı taraftan davacılar geldiler, başka gelen olmadı, açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Daha sonra dosya içindeki tüm belgeler incelenip, gereği düşünöldü:

K A R A R

Davacı vekili 22/09/2014 tarihli dilekçesinde, ada, 73, 3 parsel sayılı 841 m2 arsa üzerindeki taşınmazın arsa paylarının düzeltilmesi talep edilmiş, mahkemece; arsa paylarının tapuda hakkaniyetli bir şekilde dağıtılmadığı, davacının iddiasında haklı olduğu gerekçesi ile davanın kabulü ile, 1098 ada, 73, 3 parsel sayılı 841 m2 arsa üzerindeki taşınmazdaki arsa paylarının bilirkişilerin 21/01/2016 tarihli raporlarında belirtilen şekilde; yeni arsa payı miktarlarında düzeltilmesine, tapuya bu şekilde tesciline karar verilmiş, hüküm davalı ..., davalı ..., davalı ... vekili, davalı ... vekili ve davalı ... vekili tarafından tarafından temyiz edilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesi hükmüne göre; “kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa payının düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir.” Kanun gereğince; arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları

değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlamaya çalışmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısıtma sistemi, aydınlanması, **mimari** kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır. Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki **imar** durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları nedenleriyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz.

Somut olayda; dava konusu taşınmazda 1977 yılında kat irtifakı kurulduğu, 1986 tarihinde de kat mülkiyetine geçildiği, bilirkişi raporunda kat irtifakının kurulduğu tarihi olan 1977 yılında arsa paylarının orantılı olarak dağıtılmadığı belirtilmişse de; bağımsız bölümlerin değerinde ve dolayısıyla arsa paylarının tespitinde dikkate alınmayan bu nedenle arsa payları arasında orantısızlığa yol açan somut ve haklı nedenler ortaya konulmamıştır.

Dava konusu taşınmazda 1977 yılında kat irtifakı kurulduğu dikkate alındığında aradan geçen süre zarfında taşınmazda arsa paylarına herhangi bir itiraz olmadığı, bağımsız bölümlerin, kat irtifakının kurulduğu tarihteki değerlerinin yukarıda açıklanan unsurları ve bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlışlık olduğu konusunda mahkemece herhangi bir değerlendirme ve gerekçe içermeyen soyut ve genel ifadeli bilirkişi raporu esas alınarak hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; bir kısım davalılar vekillerinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün **BOZULMASINA**, temyiz harcının istek halinde iadesine 26/09/2017 günü oy birliği ile karar verildi.