

# MÜŞTEREK MÜLKİYETİN KAT MÜLKİYETİ KURULARAK GİDERİLMESİ

Davacı vekili dava dilekçesinde, Balkaroğlu Tatil Sitesi adıyla inşa edilmiş bulunan altı bloklu ana taşınmaz üzerindeki ortaklığın 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 10: ve 12. maddeleri uyarınca kat mülkiyeti kurulması suretiyle tapuya tescile karar verilmesini istemiş, mahkemece anataşınmazdaki bağımsız bölümlerin kat irtifakı kurulmak suretiyle tesciline karar verilmiştir.

Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, özellikle tapu kaydı içeriğinden; dava konusu anataşınmazın üzerinde kat irtifakı kurulu olduğu ancak sitenin projesine uygun şekilde inşa edilmediği anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 10. maddesinin son fıkrasına göre kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz mal üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, ortak maliklerden biri paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse hakim, o taşınmazın mülkiyetinin 12. maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir. Yasanın 12. maddesinde de istemin ne şekilde yapılacağı, hangi belgelerin aranacağı açıkça gösterilmiştir. Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarına göre kat irtifakı kurulmuş taşınmaz mallarla ilgili olarak 634 Sayılı Yasanın 10. maddesinin son fıkrası hükmüne dayanılarak kat mülkiyeti kurulması istenilemez. Aynı Yasanın 7. maddesinin birinci fıkrası da kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazlarda ortaklığın giderilmesinin istenemeyeceği açıkça hüküm altına alınmıştır. Dava konusu anataşınmaz üzerindeki sözkonusu anlaşmazlığın 634 Sayılı Yasanın 10 ve 12. maddeleri uygulanması suretiyle çözüme kavuşturulması öncelikle kurulmuş bulunan kat

irtifakının sona erdirilmesiyle mümkündür.

Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir (18. HD. 7.7.2008, 6722/8099).

Paydaşların herbirinin kendilerine birer bağımsız bölüm özgülenmesini isteyip istemedikleri sorulup sonucuna göre ve yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda payların denkleştirilmesi ve kat mülkiyeti kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilmesi gerekirken tarafların iradesine aykırı olarak ana ilkeler gözetilmeden davanın kabulü yolunda hüküm kurulması doğru değildir (18. HD. 9.10.2006, 6218/7548).