

sitenin kurulduğu arazinin eski maliki, diğer davalı ...'in ise sitenin müteahhidi olduğunu, onaylı projede bekçi evi olarak belirtilen ve halen 1 parselde 1/28'er arsa paylı 15 ve 16 no'lu bağımsız bölüm olarak gözüken yerlerde kat irtifakı kurulurken usulsüz, yasaya, ruhsata, imara ve projesine aykırı olarak kendi adına bağımsız bölüm olarak tescil ettirdiğini, 15 nolu bağımsız bölümü ise aralarında yapılan anlaşma ile diğer davalı müteahhit ...'e devrettiğini, bekçi evi olarak yapılan ve

bu isimle onaylı projede zikredilen bölümün ortak yer olduğundan arsa payı verilemeyeceği ve bağımsız bölüm olarak hiçbir kimsenin adına tescil edilemeyeceğini ileri sürerek, davalılar adına arsa payı verilerek bağımsız bölüm adı altında tescil edilen bekçi evi olarak tescilli kısımların arsa paylarının iptali ile tapu kaydının bu şekilde düzeltilerek ortak yer olarak tesciline karar verilmesi

20. Hukuk Dairesi

2017/866 E. , 2017/6506 K.

“İçtihat Metni”

Taraflar arasındaki davanın yapılan yargılaması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi davacı ... vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 19/09/2017 günü için yapılan tebligat üzerine, temyiz eden davacı ...

öneticiliğine izafeten Av. ... ile karşı taraftan davalılar ... 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 düşünüldü:

K A R A R

Davacı dava dilekçesinde özetle; davalılardan sitenin kurulduğu arazinin eski maliki, diğer davalı ...'in ise sitenin müteahhidi olduğunu, onaylı projede bekçi evi olarak belirtilen ve halen 1 parselde 1/28'er arsa paylı 15 ve 16 no'lu bağımsız bölüm olarak gözüken yerlerde kat irtifakı kurulurken usulsüz, yasaya, ruhsata, **imar** ve projesine aykırı olarak kendi adına bağımsız bölüm olarak tescil ettirdiğini, 15 nolu bağımsız bölümü ise aralarında yapılan anlaşma ile diğer davalı müteahhit ...'e devrettiğini, bekçi evi olarak yapılan ve bu isimle onaylı projede zikredilen bölümün ortak yer olduğundan arsa payı verilemeyeceği ve bağımsız bölüm olarak hiçbir kimsenin adına tescil edilemeyeceğini ileri sürerek, davalılar adına arsa payı verilerek bağımsız bölüm adı altında tescil edilen bekçi evi olarak tescilli kısımların arsa paylarının iptali ile tapu kaydının bu şekilde düzeltilerek ortak yer olarak tesciline karar verilmesini istemiş, mahkemece davaya konu 15 ve 16 nolu bağımsız bölümlerin bulunduğu sitenin 1907 ada 1 parsel ile aynı yerde 675 ada 1 parsel üzerine kurulu olduğu görülmüş, yapılan açık yargılama sonucunda bağımsız bölümlerin bulunduğu sitenin iki parsel üzerine kurulu olduğu, bu nedenle davada 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanamayacağı, davayı bakmada görevin asliye hukuk mahkemesine ait olduğu gerekçesi ile görevsizlik kararı verilmiş, kararının temyizi üzerine, "Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 19.9.2005 gün ve 2005/6564-8011 karar sayılı ilamı ile "...Dava konusu 15 ve 16 nolu bağımsız bölümlerin 1907 ada 1 parsel üzerinde bulunduğu ve bu taşınmazda kat irtifakı kurulu olduğunun anlaşıldığı,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun ek-1. maddesi bu kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın Sulh Hukuk Mahkemelerinde çözümleneceğini öngördüğü, mahkemece işin esasına girilerek daya ile ilgili tüm deliller toplandıktan sonra oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerektiği.." gerekçeleri ile bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyulduktan sonra yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak 1907 ada 1 parsel üzerinde kurulu bulunan ve dava konu edilen 1/28 arsa paylı 15

ve 16 nolu bağımsız bölümlerin bulunduğu yerin kapıcı dairesi yeri olarak ayrıldığı, davalılardan 15 nolu bağımsız bölümü tapuda kendi adına tescil ettirdiği, 16 nolu bağımsız bölümü ise diğer davalı ...'e devrettiği, bu şekilde bağımsız bölümlerin davalılar adına tapuda tescillerinin yapıldığı anlaşılmış ve kat irtifakına göre, her iki bağımsız bölümünde projede ortak yerlerden sayılan kapıcı dairesi yeri olarak belirlenip dava konusu bağımsız bölümlerin ortak yerler kapsamında olduğu, ortak alanlar olarak projelendirilen yerlere tapuda arsa payı ayrılamayacağı ve özel kullanıma ve mülkiyete konu olamayacağı, bu itibarla, 1/28 arsa payları ile tapuda tescili yapılan 15 ve 16 nolu bağımsız bölümlerin yasa ve yönetmeliklerde açıklanan ortak yer vasfında bulunması sebebiyle tapularının iptali ile arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerektiği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalılar vekilince temyizi üzerine Yargıtay 18.Hukuk Dairesinin 30/10/2007 tarih 2007/7986 Esas ve 2007/8922 Karar sayılı bozma ilamı ile "Arsa payının değiştirilmesi istemi ile açılan davanın sonunda dava konusu edilen bağımsız bölümün arsa payının değişmesi, diğer bağımsız bölümlerin paylarında da artmaya yada azalmaya neden olacağından ve bu durumun bütün kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiği ve husumetin kat maliklerinin tümüne yöneltilmesi ve buna göre taraf teşkilinin sağlanması gerektiği.." yönündeki gerekçeye istinaden bozulmuş, mahkemece bozmaya uymakla söz konusu diğer bağımsız bölüm malikleri de davaya dahil edilerek davanın kabulüne karar

verilmiştir. Kararın temyizi üzerine Yargıtay 18.Hukuk Dairesinin 25/01/2011 gün ve 2010/12612 E.-2011/554 K. sayılı ilamında "...Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden 24/12/1995 tarihli projeye göre 12 dubleks daire, 2 dükkan ve 2 bekçi evi nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 16 bağımsız bölüm için yapı ruhsatı alındığı, 04/08/1998 tarihinde tek malik olan tarafından gerçekleştirilen ve belediyece onaylanan proje değişikliği esas alınarak ve projeye göre 15 ve 16 nolu nolu bağımsız bölümler mesken niteliği ile arsa payı ayrılarak kat irtifakı kurulduğu ve projeye uygun biçimde yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, dava konusu 15 ve 16 numaralı bağımsız bölümlerin mesken niteliği ile dava konusu 1907 ada 1 parsel üzerindeki 12 dubleks daire ve iki dükkanla birlikteadına tescil edildiğinin anlaşıldığı, kat irtifakı kurulmasına esas olan 04/08/1998 tarihli tadilat projesinin Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi kapsamında yapıldığı tarihinde ki tek malik onayını içerdiği gözetilerek, bu projeye göre inceleme yapılması ve bunun sonucuna göre karar verilmesi gerekirken 24/12/1995 tarihli projeye göre değerlendirme yapan bilirkişi raporu doğrultusunda hüküm kurulmasının doğru olmadığı..." gerekçesiyle bozulmuş, bu defa mahkemece bozma ilamına uyulmakla kat irtifakı kurulmasına esas olan 04/08/1998 tarihli tadilat projesinin Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi kapsamında yapıldığı tarihteki tek malik onayını içerdiği bu projeye göre arsa paylarının doğru olduğu ve dava konusu taşınmazların mesken olduğu anlaşılmakla davanın reddine karar verilmiştir.

Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, yerinde görülmeyen bütün temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA, Yargıtaydaki duruşma tarihinde yürürlükte bulunan'ne göre 1480 TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak kendisini vekil ile temsil ettiren davalılarve arkadaşlarına verilmesine, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 19/09/2017 günü oybirliği ile karar verildi.