



T.C.  
YARGITAY

18. Hukuk Dairesi

Esas No: 2007/9977

Karar No: 2008/2372

Karar Tarihi: 03-03-2008

TAPUDAK ARSA PAYLARININ DÜZELTİLMESİ - DAVA KONUSU  
YERDE KAT MÜLK YETLİ VEYA KAT İRTİFAKI BA İMSİZ  
BÖLÜMLERDEN BAHSEDİLEMeyeCE - ORTADA DEĞERLER  
BELİRLENECEK BA İMSİZ BÖLÜMLER BULUNMADIĞI - HÜKMÜN  
ONANMASI

ÖZET: Kat Mülkiyeti Yasasına göre, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde her kat maliki veya kat irtifakı sahibi arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Dava konusu yerde kat mülkiyetli veya kat irtifakı bağımsız bölümlerden bahsedilemeyeceğine göre, uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Yasası'nın 3. maddesini uygulamak mümkün değildir. Çünkü ortada değerleri belirlenecek bağımsız bölümler bulunmamaktadır. Arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ilişkin davalar ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir. Bu davaların açılması herhangi bir hak düşürücü süre ile de sınırlandırılmamıştır.  
(634 S. K. m. 3)

Dava ve karar 1. dava dilekçesinde, tapudaki arsa paylarının düzeltilmesi istenilmiştir. Mahkemece davanın reddine, karar 1. davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz isteminin süresi içinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği dünüldü:

Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlarla yasal gerektirici nedenlere ve özellikle kanıtların takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.

Ancak;

Davacılar vekili dava dilekçesinde, kat mülkiyetli ana tapınmazın arsa paylarının yeniden tespit ve tescilini istemi; mahkemece kat mülkiyetinin kurulduğu davanın açıldığı tarihten itibaren on yıllık hak düşürücü sürenin dolduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden; dava konusu ana tapınmazda 11.03.1997 günü kat mülkiyetinin kurulduğu 17.08.1999 tarihinde meydana gelen deprem sonucu ana yapının tamamen yıkılıp enkazının kaldırıldığı, dava konusu yerde mütekerrek mülkiyet hükümlerine göre tapu oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 3. maddesine göre, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde her kat maliki veya kat irtifakı sahibi arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Dava konusu yerde kat mülkiyetli veya kat irtifakı bağımsız bölümlerden bahsedilemeyeceğine göre, uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Yasası'nın 3. maddesini uygulamak mümkün değildir. Çünkü ortada değerleri belirlenecek bağımsız bölümler bulunmamaktadır. Arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ilişkin davalar ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir. Bu davaların açılması herhangi bir hak düşürücü süre ile de sınırlandırılmamıştır. Asıl dava yönünden mahkemece verilen karar yukarıda açıklanan nedenlerle ve sonucu itibarıyla doğru ise de gerekçesi yanlış bulunduğundan, değiştirilmemesiyle ve bu gerekçe ile ONANMASINA, 03.03.2008 gününde oybirliği ile karar verildi. (m)