



T.C.
YARGITAY

18. Hukuk Dairesi

Esas No: 2008/10404

Karar No: 2009/700

Karar Tarihi: 05-02-2009

ANATA İNMAZIN BA İMSİZ BÖLÜMLER NE A T ARSA PAYLARININ DE ERLER NE GÖRE YEN DEN BEL RLENEREK TAPUYA TESC L STEM - KAT MÜLK YET N N KURULU UN DAN ÖNCE KAT RT FAKININ KURULU OLUP OLMADI İ - KAT RT FAKİ KURULMU SE BUNUN TAR H N N ESAS ALINMASI GERE

ÖZET: Anata ınmazda kat mülkiyetinin kurulu undan önce kat irtifakının kurulu oldu unun tespiti halinde, kat irtifakının hangi tarihte kuruldu unun Tapu Sicil Müdürlü ü'nden ayrıca ve açıkça sorulup de erlendirmenin bu tarih esas alınarak yapılması gerekir.
(634 S. K. m. 3)

Dava: Dava dilekçesinde, anata ınmazın ba ımsız bölümlerine ait arsa paylarının de erlerine göre yeniden belirlenerek tapuya tescili istenilmi tir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmi , hüküm davalılardan brahim ve F.Hasan vekili ile Özcan vekili tarafından temyiz edilmi tir.

Temyiz istemlerinin süresi içinde oldu u anla ıldıktan sonra, dosyadaki bütün ka ıtlar okunup, gere i dü ünüldü:

Karar: Dava, ba ımsız bölümlere özgülenen arsa paylarının yeniden düzenlenmesi istemine ili kindir.

Mahkemece, yapılan ara tırma ve inceleme ile alınan bilirki i raporu hüküm kurmaya yeterli de ildir.

öyle ki;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 5711 sayılı Yasa'yla de i ik 3. maddesi hükmüne göre;

Yasa gere ince; arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk artı, arsa paylarının ba ımsız bölümlerin de erleriyle oransız olarak belirlenmi olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları de erlendirerek ba ımsız bölümün de eri ile bölüme özgülenen arsa payını kar ıla tırıp denklik sa lanmalıdır. Söz konusu i lem yapılırken de ba ımsız bölümlerin cinsi, bulundu u kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası, kullanma amacı (konut, i yeri vs.), eklentileri, güne ten yararlanma, rüzgar ve di er di etkenlerden etkilenme olayı gibi hususlar de erlendirme için esas alınır. De erlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara de i iklikleri, bakım ve onarım çalı maları nedenleriyle meydana gelen de er artı ve eksilmeleri dikkate alınmaz. Öte yandan, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulması sırasında arsa payları bizzat kendileri tarafından düzenlenmi olan kat maliki veya maliklerinin sonradan arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyiniyetli olup olmadıklarının ve ayrıca arsa paylarının düzeltilmesini isteyen kat malikinin bu isteminde korunmaya de er bir hukuki yararının bulunup bulunmadı ının mahkemece dikkatle de erlendirilmesi gerekir.

Açıklanan bu yasal durum çerçevesinde somut olayda;

1- Anata ınmazda kat mülkiyetinin kurulu undan önce kat irtifakının kurulu olup olmadığı, kurulu ise kat irtifakının kim veya kimler tarafından kuruldu u Tapu Sicil Müdürlü ü'nden sorulup, buna ili kin akit tablosu ve ilgili di er belgeler dosyaya getirilerek davacıların iyiniyetli olup olmadıklarının ve davayı açmakta korunmaya de er hukuki yararlarının bulunup bulunmadı ının incelenmemi olması,

2- Anata ınmazda kat mülkiyetinin kurulu undan önce kat irtifakının kurulu oldu unun tespiti halinde, kat irtifakının hangi tarihte kuruldu unun Tapu Sicil Müdürlü ü'nden ayrıca ve açıkça sorulup de erlendirmenin bu tarih esas alınarak yapılması gerekti inin dü ünülmemi olması,

3- Ba ımsız bölümler, kat irtifakının kuruldu u tarihteki de erlerinin tespiti açısından tek tek ve yukarıda açıklanan unsurları esas alınarak incelenmek, bu incelemenin sonucuna göre olması gereken arsa payları belirlenmek ve bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlı lık olup olmadı ı saptanmak suretiyle düzenlenecek bir rapora dayalı olarak karar verilmesi gerekti i dü ünülmeden, salt kat mülkiyetine geçme tarihindeki de erleri dikkate alan soyut ve genel ifadeli bilirki i raporu esas alınarak karar verilmi olması,

Do ru görülmemi tir.

Mahkemece; yukarıda (1) ve (2) nolu bentlerde yapılan açıklama do rultusunda ara tırma yapıldıktan sonra bilirki iden (3) nolu bentteki ekilde ek rapor alınmalı, bu ek raporun bozma ilamına ve yasaya uygunlu u denetlenmen ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmelidir.

Sonuç: Bu itibarla, yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı ekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde oldu undan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gere ince BOZULMASINA, temyiz pe in harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 05.02.2009 gününde oybirli i ile karar verildi. (๙๙)