



T.C.  
YARGITAY

20. Hukuk Dairesi

Esas No: 2017/2387

Karar No: 2018/7153

Karar Tarihi: 07-11-2018

YARGITAY KARARI

YARGITAY KARARI

MAHKEMES :Sulh Hukuk Mahkemesi

DAVACILAR: ...-...

DAVALILAR: ...

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı ... vekili tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

**K A R A R**

Davacı dava dilekçesi ile, kendi adına asaleten ve ... adına vekaleten ... ilçesi, Kefçedede mah. Halima a sokak 413 ada 50 parsel sayılı yerde bulunan anagayrimenkulün 4 numaralı bağımsız bölümünün müvekkiline, 5 numaralı bağımsız bölümün ise kendisine ait olduğunu, 03.10.2012 tarihi itibarı ile Halk Bankasından satın aldığını, dava konusu taşınmazın 1 dükkan ile 4 adet daireden ibaret olduğunu, davalı bankanın daireler için 2/13 arsa payı, dükkan için, 5/13 arsa paylarını bizzat belirlemesinden yaklaşık 30 yıl sonra, davalı Halk Bankasının, bağımsız bölümleri satışa çıkarmasından 2 ay öncesinde dairelerin arsa paylarını 1/9'a indirip, kendisine bıraktığı dükkanın arsa payını 5/9'a çıkardığını, davalı bankanın gerçekleştirdiği bu işlemin kötü niyet olduğunu, Yargıtay kararlarında taşınmazda sonradan oluşan değer azalmasının veya değer artırımının dikkate alınmayacağı belirtilmiş, davalı bankanın bizzat yaptığı arsa payı düzeltilmesinin hukuken korunmayacağı beyan ederek, taşınmazın ilk arsa paylarına dönülmesini, bu talebinin kabul edilmemesi halinde ise, kat irtifakı kurulurken var olan artırlar dikkate alınarak yeniden arsa paylarının düzenlenmesini talep ve dava etmiştir.

Mahkemece anagayrimenkulün, bodrum + zemin + 4 normal katlı, kargir apartmanın her bir katında 1 daire olmak üzere 5 adet bağımsız bölümden oluştuğu, binanın tamamının daha önceden davalı bankaya ait iken banka yönetiminde 25.01.2012 tarihinde düzenlenen ve tapuya tescil ettirilen yönetim planının çerçevesinde bankanın açtığı ihale ile davacılar tarafından satın alınan 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin ihale öncesindeki eski arsa paylarına dönüştürülmesi ve yeniden hesaplama yapılması istendiği, ancak bağımsız bölümlerin önceki arsa paylarının hakkaniyete uygun olmadığı gerekçesiyle ... ilçesi, Kefçedede mahallesi, Halima a sokak 413 ada 50 parselde tapuda kayıtlı taşınmazın mevcut arsa paylarının iptali ile, yeniden arsa payları hesaplanarak hüküm kurulmuş, karar davalı T.Halk Bankası A.Ş. vekilince temyiz edilmiştir.

Dava, arsa payının düzeltilmesi istemine ilgilidir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3.maddesi hükmüne göre; "kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anapayının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değer ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin

de eri ile oranlı olarak tahsis edilmedi i hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa payının düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir." Yasa gere ince; arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk artı, arsa paylarının

ba ımsız bölümlerin de erleriyle oransız olarak belirlenmi olmasdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları de erlendirerek ba ımsız bölümün de eri ile bölüme özgülenen arsa payını kar ıla tırıp denklik sa lamaya çalı malıdır. Söz konusu i lem yapılırken de ba ımsız bölümlerin cinsi, bulundu u kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası 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.

Somut olayda dava konusu ta ınmazda 25.01.2012 tarihinde kat mülkiyeti kuruldu u, bilirki i raporunda kat irtifakına geçildi i tarih belirlenerek bu tarih esas alınmak suretiyle inceleme yapılması gerekirken kat mülkiyetine geçi tarihi olan 25.01.2012 tarihinde arsa paylarının orantılı olarak da ıtılmadı ı belirtilmi se de; ba ımsız bölümlerin de erinde ve dolayısıyla arsa paylarının tespitinde dikkate alınmayan bu nedenle arsa payları arasında orantısızlı a yol açan somut ve haklı nedenler ortaya konulmamı tır.

Dava konusu ta ınmazda 2012 yılında kat mülkiyeti kuruldu u dikkate alındı ında aradan geçen süre zarfında ta ınmazda arsa paylarına herhangi bir itiraz olmadı ı, ba ımsız bölümlerin, kat mülkiyetinin kuruldu u tarihteki de erlerinin yukarıda açıklanan unsurları ve bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlışlık oldu u konusunda mahkemece herhangi bir de erlendirme ve gerekçe içermeyen soyut ve genel ifadeli bilirki i raporu esas alınarak hüküm kurulması do ru görülmemi tir. Mahkemece kat irtifakı kurulması sırasında esas alınan arsa payı düzenlenmesine dair liste ve bu listede davacıların onayının olup olmadı ı, ayrıca anata ınmazda kat irtifakı kurulmayıp do rudan kat mülkiyetine geçilmi ise buna ili kin belgelerin de belediye ba kanlı ı ve tapu müdürlü ünden getirtilerek mukayeseli olarak alınacak rapor ile kar ıla tırılması, olu acak sonuca göre hüküm kurulması gerekir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle; davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün **BOZULMASINA**, temyiz harcının istek halinde iadesine 07/11/2018 günü oy birli i ile karar verildi.