



T.C.  
YARGITAY

5. Hukuk Dairesi

Esas No: 2024/5440

Karar No: 2025/3986

Karar Tarihi: 25-03-2025

ARSA PAYLARININ DÜZELTİLMESİ DAVASI - BİLİRKİMLİ KURULUNDAN  
YENİDEN EK RAPOR ALINMASI VE ARSA PAYLARININ DÜZENLENMESİNİN  
GEREKTİĞİNİ REÇEK BİR HUSUSUN OLUP OLMADIĞININ ARAŞTIRILIP  
SONUCUNA GÖRE BİR KARAR VERİLMESİ GEREĞİNİN - HÜKMÜN  
BOZULMASI

ÖZET: Dava konusu ana gayrimenkulde ... yılında kat irtifakının tesis edildiği anlaşılmaktadır. Dosyada mevcut bilirkişi raporunda hesaplanan bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulduğu tarihteki değerlerinin bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlışlık olduğu açıkça saptanmamış, ayrıca bağımsız bölümlerin binada buldukları yerleri ve yüzölçümleri açıkça belirtilmesine karşın her bir bağımsız bölümün kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değerlerine etkili olabilecek diğer unsurlar tek tek yazılıp açıklanmamış ve bu bağımsız bölümlerin değerleri ayrı ayrı hesaplanmamış, soyut bir biçimde güncel değerlendirmeye yapılarak arsa payları yeniden belirlenmemiştir. Bağımsız bölümlerin güncel ve kat mülkiyeti tarihindeki bedellerinin hangi kriterlere göre belirlendiği açıklanmamıştır. Mahkemece, öncelikle tapınmazın kat irtifakının kurulduğu ... tarihli belgelerinin dosyaya temini ile yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda arsa paylarının belirlenmesinde esas alınacak olan bağımsız bölümlerin kat irtifakı kurulduğu tarih itibarı ile değerlerini olumlu veya olumsuz etkileyen tüm unsurların incelenip irdelenmesi, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki, cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısıtma ve aydınlatma süreleri, mimari kullanımı ve konumu, cephesi, manzarası gibi hususların yeniden değerlendirilmesi için bilirkişi kurulundan yeniden ek rapor alınması, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadığının araştırılıp, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme sonucu davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.

(6100 S. K. m. 369, 370, 371) (634 S. K. m. 33, 49)

Taraflar arasındaki arsa paylarının düzeltilmesi davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; süre, temyiz artı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verilmiştir.

Davalı ... vekilince temyiz incelemesinin durdurulması olarak yapılmasının istenilmesi üzerine, işin duru maya tâbi olduğu anlaşılmış ve duru maya için 25.03.2025 günü tayin edilerek taraflara tebligat gönderilmiştir.

Duru maya günü davacı asil ..., ... vekili Avukat ... ve davalı ... vekili Avukat ... gelmiş, diğer davalı taraf duru maya katılmamıştır.

Duru maya bağlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlendikten sonra duru maya son verilmiştir.

Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği dâhilce açıklanmıştır.

## I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçelerinde özetle; arsa paylarının düzeltilmesini ve düzeltimin tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

## II. CEVAP

Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulduğu tarihteki değerleri ile oranlı olarak arsa paylarının belirlendiğini, davanın tüm kat maliklerine karşı açılması gerektiğini, davaya konu taşınmazdaki bağımsız bölümlerin değerleri dikkate alındığında davalıya ait cadde üzerinde bulunan dükkan vasfındaki bağımsız bölümlerin diğer taşınmazlara oranla daha değerli olduğunu anlaşıldığından, bu nedenle davanın öncelikle dava konusu olan hukuki yarar yokluğundan reddini mahkeme aksi kanaatte ise davanın esastan reddini istemiştir.

## III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

## IV. İSTİNAF

### A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

### B. İstinaf Sebepleri

Davalı ... vekili istinaf dilekçesinde özetle; raporda kat irtifakının kurulduğu tarihteki mimari proje rapora esas alınmadığı için söz konusu raporlarda eksik değerlendirme yapıldığını, tarafına ait bağımsız bölümlerin net kullanım alanlarının bilirkişiler tarafından doğru bir şekilde hesaplanmadığını, bağımsız bölümlerin cadde üzerinde bulunan dükkanlar olduğunu, taşınmazdaki diğer bağımsız bölümlerden daha değerli olduğunu, ve diğer maliklere göre daha fazla emlak vergisi ödediğini, rapora esas olan keşif tarihinde dava konusu taşınmazların bilirkişiler tarafından gezilmediğini, fotoğraflanmadığını ve taşınmazda bulunan her bir bağımsız bölümün arsa paylarının yeniden tespit edilmediğini, diğer bağımsız bölüm maliklerinin huzurdaki davada davalı sıfatına haiz olacağından diğer bağımsız bölümler de uyuşmazlık konusu olup mahallinde yeniden bilirkişiler incelemesi yapılarak tüm bağımsız bölümlerin bilirkişiler tarafından rapora konu edilmesi gerekirken mahkemenin itirazlarını değerlendirmede, aradan uzunca bir zaman geçmesine rağmen mevcut arsa paylarına herhangi bir itiraz olmaksızın ana taşınmazdan kaynaklanan yükümlülüklerle yıllarca bu oran üzerinden ifa edildikten sonra son yıllarda gündeme gelen kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde davanın açılmasının iyiniyet kuralları ile bağdaşmadığını belirterek kararın kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

### C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmaz üzerinde 24 bağımsız bölümün bulunduğu, yönetim planının 18.12.2013'te onaylanmış olduğu ve kat irtifakı kurularak arsa paylarının belirlenmiş olduğu, mahkemece tarafların sunduğu deliller ile resen toplanan delillerin, ana taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin değerlendirildiği, mahallinde uzman bilirkişilerden oluşan heyetle keşif yapıldığı, dosyada kök ve ek rapor alındığı, rapora göre arsa

paylarının ba ımsız bölümlerin de erleri ile oransız olarak belirlenmi oldu unun anla ıldı ı, mahkemece bilirki i heyetinin raporlarına itibar edilerek ba ımsız bölümlerin arsa paylarının yeniden düzenlendi i ve hükme esas alınan bilirki i raporunun hüküm kurmaya yeterli ve elveri li oldu u anla ıldı ından davalının istinaf ba vurusunun yerinde olmadığı gerekçesiyle ba vurunun esastan reddine karar verilmi tir.

## V. TEMYİZ

### A. Temyiz Yoluna Ba vuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına kar ı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmu tur.

### B. Temyiz Sebepleri

Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde özetle; istinaf sebeplerini tekrar ederek ayrıca bilirki i heyetinde gayrimenkul de erleme uzmanının bulunması gerekti ini, taraflara tebli edilmesi gereken dilekçeler ve bilirki i raporlarının usulüne uygun tebli edilmedi ini, davanın ilk olarak müvekkile kar ı açıldı ını, di er davalıların davaya dahil edilmesinin mümkün olmadığı ını, di er davalılara kar ı ayrı dava açılıp bu dosya ile birle tirilmesi gerekti ini bu nedenlerle Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasını talep etmi tir.

### C. Gerekçe

#### 1. Uyu mazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyu mazlık, arsa paylarının tespiti ile tapu siciline tescili istemine ili kindir.

#### 2. İlgili Hukuk

1. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 369 uncu maddesinin birinci fıkrası ile 370 ve 371 inci maddeleri.

2. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33 üncü ve 49 uncu maddeleri.

#### 3. De erlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlı ı hâlinde mümkündür.

2. Dava konusu ana gayrimenkulde 2013 yılında kat irtifakının tesis edildi i anla ılmaktadır.

3. Dosyada mevcut bilirki i raporunda hesaplanan ba ımsız bölümlerin kat irtifakının kuruldu u tarihteki de erlerinin bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlı lık oldu u açıkça saptanmamı , ayrıca ba ımsız bölümlerin binada buldukları yerleri ve yüzölçümleri açıkça belirtilmesine kar ın her bir ba ımsız bölümün kat irtifakı veya kat mülkiyeti kuruldu u tarihteki de erlerine etkili olabilecek di er unsurlar tek tek yazılıp açıklanmamı ve bu ba ımsız bölümlerin de erleri ayrı ayrı hesaplanmamı , soyut bir biçimde güncel de erlendirme yapılarak arsa payları yeniden belirlenmi tir. Ba ımsız bölümlerin güncel ve kat mülkiyeti tarihindeki bedellerinin hangi kriterlere göre belirlendi i açıklanmamı tir.

4. Mahkemece, öncelikle ta ınmazın kat irtifakının kuruldu u 2013 tarihli belgelerinin dosyaya temini ile yukarıda açıklanan hususlar do rultusunda arsa paylarının belirlenmesinde esas alınacak olan ba ımsız bölümlerin kat irtifakı kuruldu u tarih itibari ile de erlerini olumlu veya olumsuz etkileyen tüm unsurların incelenip irdelenmesi, ba ımsız bölümlerin kat mülkiyeti kuruldu u tarihteki, cinsi,

bulundu u kat, alanı, ısıtma ve aydınlatma süreleri, mimari kullanımı ve konumu, cephesi, manzarası gibi hususların yeniden de erlendirilmesi için bilirki i kurulundan yeniden ek rapor alınması, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadı ının ara tırılıp, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik ara tırma ve inceleme sonucu davanın kabulüne karar verilmesi do ru görülmemi tir.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına kar ı istinaf ba vurusunun esaslan reddine ili kin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Davalı ... kendisini vekil ile temsil ettirdi inden 03.10.2024 tarihinde yürürlü e giren Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gere ince belirlenen 28.000,00 TL duru ma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak davalıya ödenmesine,

Davalı ...'tan pe in alınan temyiz harcının istek hâlinde iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örne inin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

25.03.2025 tarihinde oybirli iyle karar verildi. (m)