

Arsa payı düzeltme davası kimlere karşı açılır

Arsa payının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı yahut doğru tahsis edilmediği durumlarda hakkı ihlal edilenlerin başvurabileceği yollar nelerdir?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği" başlıklı 3. maddesi "Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır." demek suretiyle hakkının ihlal edildiğini düşünen her bir kat maliki ve kat irtifakı sahibine mahkemelerde dava açmak suretiyle arsa payını düzenleme hakkı, yetkisi verilmiştir.

Arsa payı düzeltme davasını ana gayrimenkulde bağımsız bölüm sahibi olan herkes açabilir. Burada dikkat edilmesi gereken arsa paylarının tescili sırasında anagayrimenkulde malik olan ve tescilden haberdar olan kişinin bu davayı açamayacağıdır. Bu kişinin bağımsız bölümünü devri halinde yeni malikin dava açma hakkı saklıdır. Kiracı veya irtifak hakkı sahibinin dava açma hakkı yoktur.

"...Davacının arsa payının düzeltilmesini istediği 13 numaralı bağımsız bölümün tescili esnasında anataşınmazda kat maliki olup verilen arsa payından haberdar olduğu anlaşılacakla yerinde olmayan bütün temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun hükmün HMK 370/1. maddesi gereğince ONANMASINA..." (YARGITAY 20. HD E. 2019/2849, K. 2019/5582, T. 7.10.2019)

Arsa payı düzeltme davalarında, davacı dışında kalan tüm

bağımsız bölüm maliklerinin davalı konumunda gösterilmesi zorunludur. Aksi halde taraf teşkili sağlanamadığından davanın reddi gerekecektir. Burada zorunlu dava arkadaşlığından bahsedilecektir.

“Davanın niteliği gereği yargılamanın sonunda verilecek karar, dava konusu anataşınmazdaki tüm bağımsız bölümlerin tapuda kayıtlı maliklerinin hukukunu da yakından ilgilendirdiğinden, hükmün infazının sağlanabilmesi açısından usul ekonomisi ilkesi gözetilerek, dava konusu anataşınmazın bağımsız bölümlerinin tamamını gösterir son tapu kayıtları celbedilip, bağımsız bölüm maliklerinin davaya dahil edilmesi ve sonrasında tarafların tamamının iddia ve delilleri doğrultusunda oluşacak sonuca göre hüküm kurulması gerekirken...” (YARGITAY 20. HD, E.2017/5442, K. 2019/1190, T. 20.2.2019)