

noter belgesiyle, müteahhitlerin arsa payları hariç, diğer paylarda bir değişiklik yapmayan arsa payı sözleşmesi ile arsa payları yeniden düzenlenmiş olup; B Bloktaki 16 bağımsız bölüme verilecek arsa payları, müteahhitlerin A Bloktaki 2 adet bağımsız bölümün arsa payları 16/82 şer pay azaltılarak toplamda 32 payın yeni bağımsız bölümlere 2 şer hisse olarak dağıtılması

**20. Hukuk Dairesi 2017/876 E. , 2017/3125 K.
"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki arsa payı düzeltilmesi davasının yapılan yargılaması sonunda kurulan 17/11/2015 günlü hükmün Yargıtayca duruşmalı olarak incelenmesi davalılar ... ve arkadaşları vekili Av. ... tarafından istenilmekle, tayin olunan 11/04/2017 günü için yapılan tebligat üzerine, temyiz eden davalılar ... ve

arkadaşları vekili Av. ... ile karşı taraftan davacılar ... ve arkadaşları vekili Av. ... geldiler, başka gelen olmadı, açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Daha sonra dosya içindeki tüm belgeler incelenip, gereği düşünüldü:

K A R A R

Davacı, davaya konu ve kat mülkiyetine tabi anataşınmazda arsa paylarının hatalı olarak tespit edildiğini ileri sürerek yeniden düzenlenmesini istemiş; mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3.maddesinde; kat mülkiyeti veya kat irtifakının, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulacağı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin arsa payının düzenlenmesi için mahkemeye başvurabileceği hükme bağlanmıştır. Arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlamaya çalışmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de, bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, **imari** kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır; değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki **imar** durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları sebebiyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz.

Somut olayda; kat mülkiyetli anataşınmaz üzerinde bulunun iki bloktan 9 bağımsız bölümlü A Blokun (... Apt.) 13/01/1969

tarihinde yapıldığı, A Blok maliklerinin bağımsız bölümlerini müteahhitlerden satın alırken anataşınmazın bir kısmında hakları olmadığına, arsa paylarının bu bölümü kapsamadığına ve müteahhitlerce bu bölümde serbestçe tasarruf edilebileceğine dair muvafakatname verildiği, aynı zamanda A Blokte 2 bağımsız bölüm maliki olan müteahhitler tarafından bu muvafakatnameye ve mahkeme kararına dayanarak, anataşınmazın sözü edilen kısmına, 20 yıl sonra 13/06/1989 tarihinde **imar** mevzuatındaki değişiklikten faydalanılarak 16 bağımsız bölümden oluşan B Blokun (... Apt.) yapıldığı anlaşılmıştır. Bu sırada A Blok malikleri ve müteahhitlerce 01/03/1991 tarih 15594 sayılı noter belgesiyle, müteahhitlerin arsa payları hariç, diğer paylarda bir değişiklik yapmayan arsa payı sözleşmesi ile arsa payları yeniden düzenlenmiş olup; B Bloktaki 16 bağımsız bölüme verilecek arsa payları, müteahhitlerin A Bloktaki 2 adet bağımsız bölümün arsa payları 16/82 şer pay azaltılarak toplamda 32 payın yeni bağımsız bölümlere 2 şer hisse olarak dağıtılmasıyla oluşturulmuştur.

Buna göre davacıların **imar** kanunundaki değişiklikten yararlanarak arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyiniyetli sayılamayacakları, aksine; A Blok (... Apt.) maliklerinin bağımsız bölümlerini alırken arsa paylarının korunacağına yönelik iyiniyetlerinin korunması gerektiği ve davalıların bağımsız bölümlerini alırken arsa paylarını bildiklerinin kabulü gerekeceği, ayrıca; kat irtifakının 1991 yılında kurulduğu tarihten bu yana geçen süre içerisinde arsa paylarına herhangi bir itiraz da ileri sürülmediği düşünüldüğünde; arsa payının düzeltilmesi davasının reddi yerine, yazılı gerekçeyle kabulü doğru görülmüştür.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle; temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, Yargıtaydaki duruşma tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre takdir edilen 1.480 TL vekalet ücretinin davacılarından alınarak kendisini vekil ile temsil ettiren davalılardan ... ve ark. verilmesine, temyiz harcının istek halinde iadesine 11/04/2017 günü oy birliği ile karar verildi.