T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYI

Nergis DURMAZGEZER

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi İlknur SERDAR

İZMİR- 2019

YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAY SAYFASI

Üniversite	: Dokuz Eylül Üniversitesi
Enstitü	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
Adı ve Soyadı	: Nergis DURMAZGEZER
Öğrenci No	: 2014800714
Tez Başlığı	: Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı
Savunma Tarihi	: 26/07/2019
Danışmanı	: Dr.Öğr.Üyesi İlknur SERDAR

JÜRİ ÜYELERİ

Ünvanı, Adı, Soyadı	Üniversitesi	İmza
Dr.Öğr.Üyesi İlknur SERDAR	- Dokuz Eylül Üniversitesi	
Dr.Öğr.Üyesi Beşir ACABEY	- Dokuz Eylül Üniversitesi	
Prof.Dr.Ayşe HAVUTÇU	- Yaşar Üniversitesi	

Nergis DURMAZGEZER tarafından hazırlanmış ve sunulmuş olan bu tez savunmada başarılı bulunarak oy birliği(X) / oy çokluğu( ) ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr. **Metin ARIKAN**
Müdür

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum "Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı" adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

..../..../.....

Nergis DURMAZGEZER

İmza

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı

Nergis DURMAZGEZER

Dokuz Eylül Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Programı

Tezin konusunu Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında arsa payı oluşturmaktadır. Çalışmamızın kapsamını sınırlandırmak adına toplu yapı hükümleri çalışmamıza dahil edilmemiştir. Tezin birinci bölümünde, arsa ve arsa payı kavramları ile arsanın oluşum süreci genel hatlarıyla ele alınmıştır. Ayrıca bu bölümde arsa payının kat irtifakı ve kat mülkiyeti aşamasında belirlenmesi ve arsa payının özellikleri üzerinde durulmuştur. Tezin ikinci bölümünde, arsa payına bağlanan hukuki sonuçlara ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile yakın ilişkili olduğunu düşündüğümüz Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a, bu kanun içerisinde yer alan arsa payı ile ilgili düzenlemelere ve arsa payına bağlanan hukuki sonuçlara değinilmiş, iki kanun arasındaki arsa payına ilişkin ortak ve farklı yönler üzerinde durulmuştur. İlk olarak Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat malikleri kurulu toplantılarından ve bu toplantılarda arsa payı ile alınan kararlar irdelenmiş, bu noktada çoğunluk veya oybirliği ile alınan kararlar üzerinde durulmamıştır. Ardından, kat maliklerine tanınan hak ve yükümlülükler ile kat mülkiyetinin sona erme hallerinden bahsedilmiştir. İkinci olarak ise bu konuların Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki yansımalarına yer verilmiştir. Tezin üçüncü bölümünde, arsa payının yeniden düzenlenmesini gerektiren haller incelenmiştir. Bu bölümde arsa paylarının kat mülkiyeti kanunu kapsamında yeniden değerlendirilme süreci ile kentsel dönüşüm kapsamına alınan bir yapıya ilişkin arsa paylarının yeniden düzenlenmesi arasındaki fark ortaya konularak, yıkım sonucu ortaya çıkabilecek bazı önemli sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arsa, Arsa payı, Arsa payının belirlenmesi, Arsa payı düzeltme davası, Arsa payının özellikleri, Kat mülkiyeti, Kat irtifakı, Kentsel dönüşüm, Yıkım

ABSTRACT

Master's Thesis

Land Share Within Condominium Law

Nergis DURMAZGEZER

Dokuz Eylül University

Graduate School of Social Sciences

Department of Private Law

Private Law Program

The subject of the thesis is the land share within the scope of the Condominium Law. In order to limit the scope of our study, the collective structure provisions were not included in our study. In the first part of the thesis, the concepts of land and land share and the formation process of the land are discussed in general terms. In this section, the determination of the land share at the floor easement and condominium stage and the characteristics of the land share are discussed. In the second part of the thesis, the legal results related to the land share and the Law on Transformation of Areas at Disaster Risk, which we think are closely related to the Condominium Law, the regulations related to the land share in this law and the legal results related to the land share are mentioned. Different directions are emphasized. Firstly, the decisions taken by the floor owners' board meetings and the decisions taken with the land share within the scope of the Condominium Law were examined, and the decisions taken by majority or unanimity were not discussed at this point. Then, the rights and obligations granted to the floor owners and the expiration of the ownership have been mentioned. Secondly, the reflections of these issues within the scope of the Law on Transformation of Areas at Disaster Risk are included. In the third part of the thesis, the circumstances that require the rearrangement of the land share are examined. In this section, the difference between the re-evaluation process of the land shares within the scope of the condominium law and the rearrangement of the land shares related to a structure included in the scope of urban transformation has been put forward and some important problems that may arise as a result of demolition have been tried to be solved.

Keywords: Land, Land share, Determination of land share, Land share correction case, Properties of land share, Condominium ownership, Floor easement, Urban transformation, Demolition

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYI

İÇİNDEKİLER

YEMİN METNİ iii

ÖZET iv

ABSTRACT v

İÇİNDEKİLER vi

KISALTMALAR x

GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI İLE ARSA PAYININ BELİRLENMESİ

I. ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI 3

A. Arsa 4

1. Arsa Kavramı 4

2. Arsa Oluşum Süreci ve İlgili Mevzuat 4

B. Arsa payı 8

II. ARSA PAYININ BELİRLENMESİ 12

A. Kat İrtifakı Kurulması Aşamasında 14

B. Kat Mülkiyeti Kurulması Aşamasında 15

III. ARSA PAYININ ÖZELLİKLERİ 18

A. Arsa Payının Bağımsız Bölümün Değeri ile Oranlı Olması 18

B. Arsa Payının Tek Başına Devredilememesi 19

C. Açıkta Arsa Payı Bırakılamaması 21

D. Arsa Payının Bağımsız Bölüme Tabi Sayılması 22

E. Tapuya Tescil Edilmiş Önceki Hakların Kat Mülkiyetini De Kayıtlaması 22
F. Ortak Yerler ve Eklentiler İçin Arsa Payı Ayrılmaması 23

İKİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYINA BAĞLANMIŞ HUKUKİ SONUÇLAR

I. KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYINA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR 26
A. Kat Malikleri Kurulu'nda Alınacak Kararlar Bakımından 26
1. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı 26
2.Yönetici Seçimi 28
3. Denetçi Seçimi 29
4. Ortak Yerlerde Yenilik ve Eklemeler Yapılması 30
5. Proje Değişiklikleri 31
6. Isı Yalıtım, Yakıt ve Merkezi/Ferdi Sistem Dönüşümleri 32
7. Ortak Yerleri Kiraya Verme 33
B. Kat Maliklerine Tanınan Hak ve Yükümlülükler Bakımından 34
1. Ortak Yerlerden Yararlanma Hakkı 35
2. El Atmanın Önlenmesi ve Eski Hale İade Hakkı 36
3. Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü 38
4. Arsa Payının Devrini İsteme Hakkı 42
C. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Sona Ermesi Bakımından 45
1. Maliklerin İstemi ile Kat Mülkiyeti Sonlanan Anataşınmazda 45
2. Arsasıyla Birlikte Yok Olan Anataşınmazda 47
3. Kamulaştırılan Anataşınmazda 47
4. Harap Olan Anataşınmazda 48
a. Anayapının Tümünün Harap Olması 49
b. Bağımsız Bölümlerden Birinin Harap Olması 49
(1) Kat Malikinin Bağımsız Bölümünü Yeniden Yaptırma Sürecinde Arsa Payı 49
(2) Kat Malikinin Arsa Payını Devretme Zorunluluğu 50
c. Birden Çok Bağımsız Bölümün Harap Olması 51

II. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYINA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR 52
A. Arsa Sahipleri Kurulu'nda Alınacak Kararlar Bakımından 53
1. Üçte İki (2/3) Çoğunluğun Hesaplanması 53
2. Üçte İki (2/3) Çoğunluğun Projeye ve Şekline Karar Vermesi 57
3. Üçte Bir (1/3) Azınlığa Ait Arsa Payının Doğrudan Satılması 60
B. Kat Maliklerine Tanınan Hak ve Yükümlülükler Bakımından 62
1. Riskli Yapı Tespiti İsteme Hakkı 62
2. Azınlığa Ait Arsa Payını Satın Alma Hakkı 64
C. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Sona Ermesi Bakımından 66

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

I. KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ 68
A. Arsa Paylarının Anlaşma (Rızai) Yolu ile Yeniden Düzenlenmesi 68
1. Hatalı Değerlendirme veya Oranlama Nedeniyle 68
2. Bağımsız Bölüm İlavesi Nedeniyle 69
B. Arsa Paylarının Yargısal (Kazai) Yol ile Yeniden Düzenlenmesi 72
1. Genel Olarak 72
2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası 73
a. Hukuki Niteliği 75
b. Tarafları 77
c. Görevli ve Yetkili Mahkeme 78
d. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre 79
II. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ 81
A. Arsa Paylarının Anlaşma (Rızai) Yolu İle Yeniden Düzenlenmesi 81
B. Arsa Paylarının Yargısal (Kazai) Yol ile Yeniden Düzenlenmesi 82
1. Genel Olarak 82
2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası 83
a. Davanın Açılma Saiki 83
b. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre 84

(1) Beş (5) Yıllık Kat İrtifakı Süresinin Dolması Halinde 84
(2) Yapının Riskli Alan İçinde Olması Halinde 85
(3) Henüz Terkini Sağlanmamış Yolsuz Tescilin Varlığı Halinde 86
(4) Yıkım Halinde 87
C. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasının Yıkım Kararına Etkisi 87
D. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasında İhtiyati Tedbir ve Geçici Tescil Şerhi 89
E. Arsa Payı Hesaplamalarında Geçmişe Yönelik Delil Bulma Sorunu 90
SONUÇ 93
KAYNAKÇA 104

KISALTMALAR

Bkz.	: Bakınız
çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
C.	: Cilt
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
ss.	: Sayfalar Arası
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu
vd.	: Ve devamı
Y.	: yıl
UAÜHFD	: Uluslararası Antalya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
vd.	: Ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Ülkemizde büyük şehirlerin gelişmesi ve nüfusun hızla artması ile başlayan kat mülkiyeti sistemi, kişilerin birbiriyle uyumlu bir şekilde bir arada yaşamasını ve mülkiyet haklarına bağlı bazı haklarını ortak kararlar neticesinde kullanmalarını gerektirmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen bu hak, görev ve yetkilerden bazıları kat irtifak hakkı sahiplerinin veya kat maliklerinin arsa payları ile bağlı tutulmuş; bir kattan yararlanma hakkı veya kat mülkiyeti, bağımsız bölümlerine özgülenen arsa payları ile oranlı tutulmuştur. Hakların arsa paylarına bağlanması neticesinde, binanın kısmen veya tamamen yıkılması halinde hak kayıplarının yaşanmaması sağlanmıştır. Çalışmamızın konusunu da bahsi geçen bu haklar oluşturmaktadır.

Çalışmamızın ilk bölümü, arsa ve arsa payı kavramlarına, arsa payının belirlenmesinde dikkate alınan objektif kriterlere ve arsa payının hukuki özelliklerinin incelenmesine ayrılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak, bir arsanın hukuken oluşum süreci ve onu bağ, bahçe, tarla gibi vasıflardan ayırıcı nitelikleri hakkında genel hatlarıyla bilgi verilmiştir. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş yapılarda kat irtifakı kurulma aşamasında arsa payı belirlenmesinin ardından, kat mülkiyeti kurulması aşamasında arsa payının belirlenmesi ele alınmış, ayrıca kat mülkiyetine tabi bir yapının arsa paylarına ilişkin özelliklerinin ortaya konmasına gayret edilmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, arsa payına bağlanan hukuki sonuçlar üzerinde detaylı şekilde durulmuştur. Ortak yaşamın bir gereği olarak kat malikleri ile birlikte alınması gereken kararlardan sadece arsa payına ilişkin olanlar incelenmiş; çoğunluk ve oybirliği ile alınacak kararlar çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır. Sonrasında kat maliklerine tanınan hak ve yükümlülükler, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin sona ermesi hallerinde arsa payına bağlanan hukuki sonuçlar ayrı ayrı ele alınmış, Yargıtay kararları ile uygulamada karşılaşılan sorunlar aktarılmaya çalışılmıştır. Bu bölümde ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu ile yakından ilgili olduğunu düşündüğümüz 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu'nu ile karşılaştırma yapılmış ve arz ettiği önem dolayısıyla bu kanun kapsamında arsa payına bağlanan hukuki sonuçlara da yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, arsa paylarının anlaşma ve yargı yoluyla olmak üzere hem Kat Mülkiyeti Kanunu hem de Kentsel Dönüşüm Kanunu açısından yeniden düzenlenmesi incelenmiş, yıkım kararlarının arsa payı düzeltilmesi davası üzerindeki etkileri ile ortaya çıkabilecek bazı önemli sorunlara çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM
ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI İLE ARSA PAYININ BELİRLENMESİ

I. ARSA VE ARSA PAYI KAVRAMLARI

Arsa payı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu[1]'nun hemen hemen birçok maddesinde yer almış ve sahipliğine birçok hukuki sonuç bağlanmıştır. Arsa payının hukuki tanımı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda *"Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa Payı) denir"* (KMK. m.2/1-d)[2] olarak ifade edilmiş; arsa payı kavramının temelini oluşturan "arsa" ise, hem oluşum süreci bakımından hem de üzerine yapılacak resmi ve özel nitelikli, değişik çeşitlerdeki, değişik amaçlara özgülenecek yapıların taşıması gereken özellikler bakımından İdare Hukuku kapsamında değerlendirilmiştir[3].

Hukukumuzda kat mülkiyetinin konusunu oluşturan yapılar için, arsa üzerine yapılacak yapının, bağlı olduğu imar düzeni kurallarına uygun yapılması zorunluluğu bulunduğundan[4] öncelikle hangi toprakların arsa niteliğinde olduğunun incelenmesi gerekmiştir.

---

1 Kat Mülkiyeti Kanunu, Kanun No: 634, Resmî Gazete 02.07.1965, S. 12038.

2 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 2: "*Bu Kanuna göre: a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki); b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatiyle paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı); c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi) d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı); e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); denir."*

3 İlker Hasan Duman, **İnşaat Hukuku,** Güncellenmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018, s. 62; Halil Kalabalık, **İmar Hukuku,** Cilt 1, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2010, s. 837; Halil Akdeniz, **İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi,** AÜ SBE Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2000, s. 166.

4 Duman, **s.** 62.

A. ARSA

1. Arsa Kavramı

Hukuki anlamda arsa, *"imar hakkı ile donatılmış kentsel (kent yapılaşmasına uygun) topraklar"*[5] dır. Yapılaşmasına izin verilen ya da izin verilmeyen tüm kentsel ve tarımsal topraklar arazi kavramı içinde sayılırken, bu topraklardan sadece imar hakkı ile donatılmış olan toprakların arsa olarak sayılması, arsa topraklarını arazi topraklarından ayıran en büyük özellik olarak karşımıza çıkmaktadır[6]. Bir toprağa imar hakkı tanınabilmesi ise hukuki bir süreç gerektirmektedir.

2. Arsa Oluşum Süreci ve İlgili Mevzuat

Arsa oluşum sürecinin ilk aşaması 3402 sayılı Kadastro Kanunu[7] ve ilgili mevzuatı uyarınca yapılacak kadastro çalışmalarıdır. Kadastro, *"ülke topraklarının koordinat sistemine göre bölünerek geometrik bir şekilde düzene oturmasını, arazi, arsa ve mülklerin yerlerinin, alanlarının, sınırlarının, değerlerinin ve hukuksal durumlarının saptanmasını sağlayan çalışmalar"*[8] dır.

---

5 Kalabalık, s. 839. *Akdeniz,* arsa kavramını daha geniş yorumlamış ve arsayı "*Gelişme alanı ve belediye sınırları içinde belediyelerce, gelişme alanı dışında ise valiliklerce imar hakkı ile donatılmış kadastro ya da imar parseli*" olarak tanımlamıştır, bkz. (Akdeniz, s. 166).

6 Kalabalık, s. 839; Türk Dil Kurumu da arazi kavramını "*Yeryüzü parçası, yerey, toprak"* olarak daha geniş kapsamda tanımlanmakta, arsa kavramı daha özel bir tanıma indirgeyerek *"Üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer"* olarak tanımlanmaktadır, Türk Dil Kurumu Sözlüğü, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bc1d5c6d290b8.57852997, (13.10.2018).

7 Kadastro Kanunu, Kanun No: 3402, Resmî Gazete 09.07.1987, S. 19512.

8 Kalabalık, s. 935; Mustafa Reşit Karahasan, **İnşaat, İmar, İhale Hukuku**, Cilt 2, Beta Yayınevi, İstanbul, 1997, s. 2306; Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası,** İmge Kitabevi, Ankara, 1990, s. 192; Şükran Yalpır ve Mesut Ekiz, Eşdeğerlilik Esaslı Arazi Ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı, **Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi,** Cilt 6, Sayı, Yıl 2017, s.59; Aslı Tuba İlhan, **Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi,** Mart 2017, http://www.aduas.gov.tr/dersnotu-tubailhan.pdf, (21.03.2019), s.6. 3402 sayılı Kadastro Kanunu m.1 düzenlemesine göre kanunun amacı, *"Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır."* Bu amaç ile zaman içerisinde tapulu taşınmazlar yenilenmiş ve tapusuz taşınmazların tapuya bağlanması sağlanmıştır. Tapulama çalışmalarının uygulanması ile yeni bir hukuki ve geometrik yapıya kavuşan taşınmazlarla ilgili diğer kayıtlar ve kadastro öncesi sistem geçerliliğini ve uygulanabilirliğini yitirmiştir. Eski kayıtlar, yeni oluşan mülkiyet hakkından doğan davalar için yalnızca ispat hukuku açısından bir dayanak ve delil olabilme durumuna düşmüş,

Kadastro sonucu tespit edilen taşınmazların tescil altına alınması, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri, siciller üzerindeki değişikliklerin takibi, denetlenmesi, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunması, tapu planlarının yenilenmesi, mekânsal bilgi sistemi alt yapısının ve harita üretim izleme merkezinin oluşturulması ikinci aşama olarak 2644 sayılı Tapu Kanunu[9] ve ilgili mevzuatı uyarınca yapılan tapulama çalışmalarıyla sağlanır[10]. Tapu kayıtları sayesinde taşınmazın yapılı durumdan yapısız duruma/yapısız durumdan yapılı duruma geçtiği; bağ, bahçe, tarla, arazi, arsa vb. niteliklerden hangisini taşıdığı, imar planları kapsamında olup olmadığı, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurulup kurulmadığı, malikleri, arsa payları, değişiklikleri, terkinleri, kayıt değişikliklerini gerektiren hukuki veya teknik sebepleri (TST. m. 52/2)[11], mahkeme kararları (TST. m. 55)[12], ortaklaşa kullanılan yerlerin ve ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangi ada, parsel veya bağımsız bölüme ortak olduğu (TST. m. 29/3)[13], eklentileri (KMK. m. 6/2)[14], kat irtifakı kurma taahhütleri, harap olan kata düşen arsa payları (KMK. m. 47/2, 60,

---

kadastro ve sicil müdürlüklerinde işleme esas alınabilecek kayıtlar olmaktan çıkmıştır. İşlemlere geçerlilik tanınması hali çifte tapuya yol açacağından dolayı, eski tapuya dayalı olarak yapılan işlem sonucu oluşturulan kayıtlar, geçersiz ve yolsuz tescil olarak sayılmış, hukuken geçerli herhangi bir sonuç doğurmamıştır. Böylelikle, tescile tabi olsun veya olmasın taşınmazların tespit günündeki hukuksal durumu, yüz ölçümü, türü ve hak sahipleri de kayıt altına alınmış; hizmet malları, orta malları, yol, meydan ve köprü gibi taşınmazların paftasında gösterilmesi sağlanmış; orman arazilerinin statüsü ayrı tutularak değerlendirilmesinin özel kanunlarında yer alan hükümler kapsamında yapılması gerektiği belirtilmiş; ve tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlaması mümkün olan yerler var ise bu yerlerin hazine adına tespit edilmesi öngörülmüştür, bkz., Süleyman Sapanoğlu**, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu,** 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, ss. 1-4; Lale Sirmen, **Eşya Hukuku,** 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2017, ss. 143-149.

9 Tapu Kanunu, Kanun No: 2644, Resmî Gazete 29.12.1934, S. 2892.

10 Erol Can, **Tapu Kanunu Uygulaması,** http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/tapu-sicil/102-tapu-kanunu-uygulamasi, (14.02.2019); Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tarihsel Gelişimi,** https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tarihce-gorevler, (14.02.2019).

11 Tapu Sicil Tüzüğü, Resmi Gazete 17.08.2013, Sayı 28738.
Madde 52/2: *"Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukuki veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti hâlinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir."*

12 Tapu Sicil Tüzüğü,
Madde 55: *"Müdürlüğün, hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararlarından yazılı olarak bilgisi olursa, bu durum taşınmazın kütüğünün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır."*

13 Tapu Sicil Tüzüğü,
Madde 29/3: *"Yararlanan taşınmazların kütük sayfasının beyanlar sütununa, ortaklaşa kullanılan taşınmazın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümle ortak olduğu belirtilir."*

14 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 6: *"Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir."*

61) gibi durumların tespiti mümkün hale gelir[15]. Kat mülkiyetinin söz konusu olabilmesi için arsanın veya anataşınmazın[16] tapuya kayıtlı olması gerekir.

Tapusuz arsalarda yapılan binalarda KMK'nın uygulanması mümkün değildir. Kat mülkiyetinin söz konusu olabilmesi için arsanın veya anataşınmazın tapuya kayıtlı olması gerekir. Tapusuz arsalarda yapılan binalarda 634 sayılı kanunun uygulanması mümkün değildir [17].

Kadastrosu yapılan yerlerin mülkiyet sınırlarının kadastro idaresi tarafından planlama ebatlarının yazılarak tespit edilmesi ve tapuda tescilinin sağlanmasının ardından üçüncü aşama, oluşan kadastro parsellerinin imar parsellerine çevrilmesidir[18]. Her kadastro parselinin imar parseline dönüşme zorunluluğu olmasa da[19], imar parsellerine dönüştürülecek kadastro parsellerinin 3194 sayılı İmar Kanunu[20], 5393 sayılı Belediye Kanunu[21], 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu[22] ve ilgili mevzuatı çerçevesinde düzenlenmesi; imar planları[23] esaslarına

---

[15] Behlül Aksay, **Hukuki Açıdan Arazi ve Arsa Düzenlemesi**, Mahalli İdareler Derneği Yayını, Ankara, 2005, s. 266; Ayan, **Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili,** Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, (Zilyetlik ve Tapu Sicili) s. 423. Kemal Çelik, **Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi,** Devran Matbaası, Ankara, 2006, s.188; Kalabalık, ss. 853-854; Hüseyin Koçak ve Metin Beyaz, **İmar Uygulamaları, İmar Uygulamaları Ankara, 2006,** s.42; Şevkiye Şence Türk, **Türkiye'de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı**, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 2003, s.36.

[16] Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütününe anataşınmaz denilmektedir (KMK m. 6/1-a). Burada kast edilen TMK m. 718 anlamında taşınmaz mülkiyetinin kapsamıdır. Bu bakımdan anataşınmaz kavramı, kat mülkiyetine konu arsa ile birlikte onun üzerindeki binaları, binaların eklentilerini, sair tesisleri ve arsa üzerindeki ağaçları, hatta varsa arsadaki TMK m. 750 anlamında su kaynaklarını da kapsamaktadır, bkz., Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku,** Fakülteler Yayınevi, İzmir 2014, s. 429.

[17] Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti,** Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 18.

[18] Kalabalık, s. 935; Karahasan, s. 2306; Keleş, s. 192.

[19] Özellikle, kadastro parselinin bulunduğu adanın tamamının imar planıyla kamu alanı veya hizmetlerine ayrılması durumunda 18. Madde Yönetmeliği m. 12: "*Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya dinlenme tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir."* düzenlemesi gereğince, o adaya denk gelen kadastro parsellerinin hiçbirine kadastro parselinin bulunduğu yerden imar parseli verilememekte, böyle bir durumda düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında maliklere pay verilerek ilgili alanda kamulaştırma yapılmaktadır. Kadastro parselinin yüzölçümünün veya şeklinin elverişli olmadığı durumlarda da ilgili alan imar parseli durumuna getirilmeden kadastral parsel olarak bırakılmaktadır bkz., Kalabalık, s. 935.

[20] İmar Kanunu, Kanun No: 3194, Resmî Gazete 09.05 1985, S. 18749.

[21] Belediye Kanunu, Kanun No: 5393, Resmî Gazete 13.07.2005, S. 25874.

[22] Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Kanun No: 5216, Resmî Gazete, 23.07.2004, S. 25531.

[23] İmar planları üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla, mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planlarıdır. İmar planları ise; temelde nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ikiye ayrılır bkz., Suat Şimşek, **Hukuk Unsurları Açısından Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemleri (Parselasyon) Bu İşlemlere Karşı İtiraz ve Dava**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, ss.

uyum sağlar şekilde oluşturulması gerekir[24]. Bu şekilde oluşan imar parsellerinin cinsi "arsa" sayılır[25]. İmar planı içerisinde kalmış olmakla birlikte henüz parselasyon

---

29-33. İmar planı yapma yetkisi olan kurumlar; bayındırlık ve iskân bakanlığı, kültür ve turizm bakanlığı, toplu konut idaresi başkanlığı, organize sanayi bölgeleri ve başbakanlık özelleştirme yüksek kurulu gibi istisnai kurumlarla birlikte belediyeler, valilikler ve büyükşehir belediyeleridir. İmar planlarını yapma yetkisi, 3195 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda ayrı ayrı değerlendirilmiş; İmK. 8/1-b maddesi: *"İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer (...) Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer."* düzenlemesini, BBK 7/1-b ve 7/1-c maddeleri: *"Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak(...),c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak"* düzenlemesini, İl Özel İdaresi Kanunu 6/4 maddesi: *"İl çevre düzeni plânı; valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılır. İl çevre düzeni plânı belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylanır. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır."* düzenlemesini içerir. Buna göre, büyükşehir kapsamında olan illere ait nazım imar planları büyükşehir belediyesi tarafından, uygulama imar planlarının (denetimi büyükşehir belediyesinde olmak üzere) il ve ilçe belediyeleri tarafından; büyükşehir kapsamında olmayan illerin hem nazım hem de uygulama imar planlarının il belediyesi, ilçe belediyeleri, il özel idaresi ve valinin iş birliği ile yapılır.

24 İmar parsellerine ilişkin tanım, İmar Kanunu m.5/5 düzenlemesinde: *"İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir."* olarak yapılmıştır. Öte yandan, imar planı içerisinde olmasına rağmen üzerinde yapılaşma olanağı bulunmayan yerler arsa olarak değil, arazi olarak değerlendirilir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin T. 06.07.1999, E. 1999/8847, K. 1999/12160 sayılı kararına konu olayda, *"Dava konusu taşınmaz 1/25000 ölçekli imar planına göre tarımsal niteliği korunacak sulama alanında kalmaktadır. Belirtilen bu özellik itibariyle taşınmazlarda yapılaşma olanağı mevcut değildir. Bu niteliğine göre 17/04/1998 gün ve 1996/3-1998/1 sayılı İçtihadı Birleştirme kararı uyarınca arsa olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Taşınmazın bazı ticari binalara yakınlığı arazi olarak biçilen değerinde Kamulaştırma Kanunu'nun 1 1/3-i maddesi uyarınca objektif değer artırıcı unsur olarak kabul edilebilir. Arazi niteliğindeki taşınmaza arsa kabul edilerek değer biçen bilirkişi raporlarına göre hüküm kurulması doğru görülmemiştir.*" (Yargıtay Bilgi Bankası).

25 Celal Karavelioğlu, **3194 İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi-Parselasyon,** Topkar Matbaacılık, Trabzon, 1999, s. 27; Hüseyin Koçak, **İmar Parselleri Cinsinin "Arsa" Yapılması,** http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/544-imar-parsellerinin-cinsinin-arsa-yapilmasi, (14.02.2019); Ayrıca, imar planında işyeri veya mesken olarak ayrılan alanlara isabet eden imar parsellerinin de "arsa" vasfıyla tescil edileceğine ilişkin bkz., Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.01.1997 tarihli ve 267 sayılı "İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Vasfı" konulu Talimatı, http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_74.pdf, (14.02.2019).

işlemi gerçekleştirilmeyen kadastral parseller de "arsa" niteliğini taşır[26]. Bu sayede, kat mülkiyeti zabıt defterine tescili sağlanmak suretiyle henüz kadastrosu olmayan yerlerde de kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmuş olur (KMK m.11/2)[27]. İmar Kanunu'na aykırı inşa edilmiş yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz[28].

B. ARSA PAYI

Arsa payı, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır (KMK m.2/1-d) ve kat malikleri, anataşınmazın bütün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktir (KMK m. 16/1).

Kanunda yer alan "ortak mülkiyet" kavramı önem taşır. Hukukumuzda mülkiyet hakkı, konusunu oluşturan eşyanın türüne göre "taşınmaz mülkiyeti" ve "taşınır mülkiyeti" olmak üzere iki temel ayrıma tabi tutulur[29]. Taşınır mülkiyeti, Türk Medeni Kanunu'muzun 762 ve 768. maddeleri arasında ele alınırken, taşınmaz

---

[26] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun T. 17.03.2010, E. 2010/14-145, K. 2010/155 sayılı kararına konu olayda, *"Davacılar, davalı ile aralarında, 27.12.2001, 12.02.2001 ve 18.03.2002 tarihli usulüne uygun olarak düzenlenen noter satış vaadi sözleşmeleri ile, davalının 3/20 payının bulunduğu 461 ada 2 parsel sayılı taşınmazda yapılan binadan, daire ve daireye isabet eden arsa payını satın almayı kabul ederek, dairelere isabet eden arsa paylarının adlarına tescilini istemişlerdir. Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesinin son fıkrası "Veraset yolu ile intikal eden, bu kanun hükümlerine göre şüyulandırılan, kat mülkiyeti kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz" hükmünü içermektedir. Somut olayda, dosya içerisindeki belgelerden dava konusu 461 ada 2 sayılı parselin, o bölgede yapılan 29.07.2003 onaylı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme bölgelerini kapsayan imar planında kısmen konut alanında, kısmen de yolda kaldığı, yörenin 3194 sayılı Yasanın 18. madde uygulama alanı olarak belirlenmesinin, Sarıyer Belediye Encümeninin 23.06.2005 tarih ve 595 sayılı kararı ile kabul edilmiş olduğu, çalışmaların devam ettiğinin bildirildiği anlaşılmıştır. Görüldüğü üzere, dava konusu kadastral parsel ise de, imar planı içerisindedir.3194 sayılı yasanın 18/son fıkrası ise, imar planı olmayan yerlerde yapılaşmaya yönelik olarak arsa ve parsellerin hisselere ayrılarak satışı ve satış vaadini yasaklamaktadır. Daha açık bir ifade ile; 3194 sayılı Yasanın uygulanması için imar planının yapılmış olması yeterli olup, planın uygulanması koşulunu aramaya gerek bulunmamaktadır."* şeklinde karar vermiştir (Yargıtay Bilgi Bankası).

[27] Kemal Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku,** Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984, s. 180.

[28] Yarg. 23. HD., T. 15.09.2015, E. 2014/10194, K. 2015/5890*, "... inşaa edilen binanın tümüyle kaçak olması nedeniyle üzerinde kat irtifakı-kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir. Bu itibarla, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca suç teşkil eden ve kamu düzeni gereğince re'sen dikkate alınması gereken böyle bir yapıya meşruiyet kazandıracak şekilde bağımsız bölüme isabet edecek metre kare belirlenip bunun tesciline karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır."* (Sinerji Mevzuat).

[29] Ayan, **Eşya Hukuku II, Mülkiyet,** Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016 (Mülkiyet)**,** s. 51; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 470.

mülkiyeti 704-761. maddeleri arasında yer alır, taşınmaz mülkiyetinin bir türünü oluşturan "kat mülkiyeti" ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenir. Maliklerin sayısından hareketle eşyanın mülkiyetinin sadece bir kişiye ait olması durumunda "tek kişi mülkiyeti", aynı anda birden fazla kişi bulunması durumunda "birlikte mülkiyet" söz konusu olur, "ortak mülkiyet" terimi, "topluluk mülkiyeti" terimi ve "adi mülkiyet" terimleri ise birlikte mülkiyet terimiyle eş değer kullanılır[30].

Birlikte mülkiyet kendi içinde "paylı (müşterek) mülkiyet" ve "elbirliği (iştirak) mülkiyeti" olmak üzere ikiye ayrılırken; Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde belirtilen ortak mülkiyet kavramı Kanun'un 3. maddesi[31]ne göre kendine özgü bir yapıda tutularak yeni tanımlamalara, anlatımlara, hüküm ve sonuçlara tabi kılınmıştır[32]. Kanun içerisinde özel bir düzenlemenin varlığına rağmen, kat mülkiyetinin ve arsa payının hukuki niteliği konusunda üç farklı görüş oluşmuştur:

---

[30] Ortak mülkiyet terimi için, bkz., Mahir Ersin Germeç, s. 48; Etem Saba Özmen ve Berna Çakmak, 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, **İstanbul, Barosu Dergisi,** C. 87, S. 5, Eylül 2013, s. 728; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 424; Ergun Özsunay, **"6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler",** İstanbul Barosu Dergisi, C. 88, S. 6, Kasım 2014, s. 44. Topluluk mülkiyeti için bkz., Akipek ve Akıntürk, **Eşya Hukuku,** Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 388. Adi mülkiyet terimi için bkz., Etem Saba Özmen ve Mehmet Şengül, **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler,** Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2018 (Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti)**,** s. 41.

[31] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,
Madde 3: "(1) *Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. (2) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. 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. (3) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir."*

[32] *Tekinay'*a göre, "ortak mülkiyet/ortak malikler" kavramlarının kullanılması yanlışlık eseridir. "Ortaklık" elbirliği mülkiyetine (iştirak halinde mülkiyete) özgü bir kavramdır. Paylı mülkiyette paydaşlar arasında aynı şeye birlikte malik olmaktan başka bir hukuki ilişki yoktur. Herhalde müşterek mülkiyetin doğumu paydaşlar arasında bir ortaklık ilişkisinin kurulmasına bağlı değildir. Bu sebeple, "müşterek mülkiyet/müşterek malikler" kavramlarının kullanılması daha doğrudur bkz., (Tekinay, s. 4). *Özmen ve Şengül*'e göre, "ortak mülkiyet" kavramı paylı mülkiyet sendromu adını verdikleri korkudan ileri gelmiştir. KMK hükümleri inşa edilirken paylı mülkiyet teriminden kaynaklanan başarısızlıklar nedeniyle kanun koyucu paylı mülkiyet teriminden uzak durmuş ve ortak mülkiyet kavramını ortaya atmıştır. KMK'nın söylediği türde ortak mülkiyet adı altında bir mülkiyet türü yoktur ve KMK paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyeti dışında ayrı bir mülkiyet türü yaratamaz, (Özmen ve Şengül, **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti**, s. 166. Aynı yönde bkz., Abdülkadir Arpacı, **Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve**

Birinci görüşe göre, kat mülkiyetinde arsa payı esastır ve paydaşlara bağımsız bölümler üzerinde tanınan yetki, paylı mülkiyete dayanmaktadır[33]. Bağımsız bölümler bakımından dahi ayrı bir mülkiyet hakkı söz konusu değildir[34]. Sadece kat mülkiyetinde paydaşların pay üzerinde sahip bulundukları hakların katlarda yerelleşmesi söz konusudur[35]. Böylece, paydaşlara bağımsız bölümden tek başına yararlanma yetkisi verilmek istenmiştir[36]. Bu nedenle, tapu kütüğünde açılacak sayfalar katlara değil, bağımsız bölümlerden yararlanma hakkı veren arsa paylarına tahsis edilmelidir[37].

İkinci görüşe göre, kanunda bağımsız bölümler esas alınmaktadır. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o sahip olur[38]. Nitekim, tapu kütüğüne kaydedilecek olan arsa payı değil, bağımsız bölümün kendisidir[39].

Üçüncü görüşe göre ise, kat mülkiyeti kendine özgü özellikleri bulunan bir mülkiyet hakkıdır[40]. Netice itibariyle mülkiyetin içeriği toplumsal ihtiyaçlara göre değişmektedir, fikir ayrılıkları daha çok tapu sicil tekniğini ilgilendirir ve bunun dışında pratik bir sonuç doğurmaz[41]. Bir taşınmazda belli bir paya sahip olmadan bir binanın bağımsız bölümlerinden biri üzerinde kat maliki olmak imkânsızdır[42]. Arsa üzerindeki paylı mülkiyetle, binanın bağımsız bölümleri üzerindeki mülkiyet birbirine bağlıdır. Bu nedenle kat mülkiyeti, her kat üzerinde kurulmuş bir bağımsız bölüm değildir ve kat mülkiyetinin bireysel mülkiyet hakkı olduğundan bahsedilmesi

---

Yönetim, İstanbul 1990 (Müşterek Mülkiyet), s. 2; Etem Saba Özmen ve Hafize Kır, **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi,** İstanbul, 2010, s. 5.

33 Ali Arcak, **Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti,** Olgaç Basımevi, Ankara, 1983, s. 115; Arpacı, **Müşterek Mülkiyet,** s.2; Mehmet Ayan, s. 448; Germeç, s. 48.

34 *Özmen ve Şengül*'e göre, kat mülkiyetinin niteliği arsa payı olarak ifade edilse de, asla paylı mülkiyet kurumundan bağımsız değerlendirilemez, (Özmen ve Şengül, s. 167).

35 Sungurbey, s. 115.

36 Sungurbey, s. 115; Arpacı, s.2.

37 Germeç, s. 48.

38 M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku,** Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012, s. 610; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 426; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 446; Safa Reisoğlu, **Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları,** Ankara, 1963, s. 58.

39 Reisoğlu, s. 58.

40 Ayşe Arat, "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması", **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 6, S. 1, Haziran 2016, s. 35; Peren Arslan Sanrı, **Arsa Payı Düzeltme Davası,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 34, 53; Ayan, **Mülkiyet,** s. 457; Germeç, s. 72; Tekinay**,** s. 4; Jale Akipek ve Turgut Akıntürk, s. 418.

41 Tekinay**,** s. 4.

42 Tekinay**,** s. 4

isabetli sayılmaz[43]. Sadece bağımsız bölüme dair konular "tek kişi mülkiyet" esaslarına; bağımsız bölümün ana taşınmaz içinde sahip olduğu hak ve değerlere ait konular ise bağımsız bölüme özgülenen arsa payı neticesinde "paylı mülkiyet" esaslarına tabidir[44]. Kanımızca da, kat mülkiyeti kendine özgü özellikleri bulunan bir mülkiyet hakkıdır ve bağımsız bölümde sahip olunan haklar ile ana taşınmazın ortak yerlerine ilişkin haklar ayrı değerlendirilmelidir.

Kat mülkiyetine tabi arsa payı ile birden fazla maliki olan arsada her bir malike ayrılan pay birbiriyle karıştırılmamalıdır[45]. Şayet, arsanın birden fazla maliki var ise ve yapı yapılıp kat irtifakı ya da kat mülkiyetine geçilecek ise, ortakların arsa üzerindeki pay oranları ile yapılaşma sonrası elde edecekleri bağımsız bölümlere özgülenen arsa pay oranları birbiriyle uyumlu olmalıdır[46]. Diğer bir ifadeyle, ayrılan paylar ortaklara değil bağımsız bölümlere özgülenir, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmadan önce paylı mülkiyete paydaş statüsünde olan malikler kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasından sonra arsa payının özgülendiği bağımsız bölümlerin bireysel maliki haline gelirler[47]. Arsa üzerinde pay sahibi olan kişilerle bağımsız bölümde pay sahibi olan kişiler birbirinden farklı olamaz[48].

Kanundaki tanımda belirtildiği üzere, arsaya tek başına sahip olan kimse de yaptırdığı yapının katları üzerinde kendi lehine ayrı ayrı mülkiyet hakları kurdurabilir. Bu halde dahi, bağımsız bölümlere özgülenecek arsa paylarının

---

43 Tekinay**,** s. 4.

44 Arat, s. 35; Arslan Sanrı, s. 34, 53; Ayan, **Mülkiyet,** s. 457; Germeç, s. 72; Tekinay**,** s. 4; Jale Akipek ve Turgut Akıntürk, s. 418.

45 *Tekinay*'a göre, arsa payı deyimi isabetli değildir. Zira, paylara ayrılan, "arsa" olmayıp "mülkiyet"tir, bkz. (Tekinay**,** s. 12). *Özmen ve Şengül*'e göre kat mülkiyeti, arz mülkiyeti ve yapıların yok olmasına bağlı olarak geçici bir kurumdur. TMK m. 717/2 hükmüne tabi olarak arazi mülkiyetinin yok olması ile veya KMK m. 47 hükmünün getirdiği düzenlemeyle arazi mülkiyetinden bağımsız olarak üzerindeki yapıların ömrü ile sınırlıdır. Oysa arz üzerindeki paylı mülkiyet ilişkisi, taşınmaz yok olmadığı sürece kalıcıdır. KMK m. 9 atfıyla ortak mülkiyete ilişkin esasların saptanmasında paylı mülkiyeti düzenleyen TMK m. 688 vd. hükümlerin uygulanacağına şüphe yoktur, (Özmen ve Şengül, s. 167).

46 *Germeç*'e göre, birden fazla maliki olan arsada arsanın kendisi paylara bölünür ve paylar kişilere özgülenirken; kat mülkiyetine tabi arsa paylarında mülkiyet durumları paylara ayrılır ve paylar bağımsız bölümlere özgülenir, bkz. (Germeç, s. 72).

47 El birliği mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda kat mülkiyetinin kurulabilmesi için öncelikle elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi gerektiği yönünde, bkz. Ayan, **Mülkiyet,** s. 467; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 617; aksi yönde, bkz. Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku,** İstanbul, 1991, s. 169. Tekinay, ss. 60-61.

48 Erkan Alpöğünç, "Arsa Payı Kavramının, Önemi, Hesaplanması, Düzeltme Davası**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi,** C.23, S. 89, Temmuz 2010, s. 494; Tekinay**,** s. 5.

belirlenmesi zorunludur[49]. Arsa payları bağımsız bölüme özgülenmediği sürece kat irtifakı ya da kat mülkiyeti oluşmaz[50].

II. ARSA PAYININ BELİRLENMESİ

Arsa payının belirlenmesi, tarihsel dönemlere göre farklılık arz etmiştir. Arsa payı ilk olarak, 1965-1983 yılları arasında irade özgürlüğüne dayalı olarak kat malikleri tarafından belirlenmiş ve paylı mülkiyete dayalı değişmezlik sonucuna tabi kılınmıştır[51]. Ardından, 1983-2007 yılları arasında KMK m. 3/2 hükmüne tabi olarak ikinci dönem başlamış, kat maliklerinin irade özgürlüğüne ve fakat hâkimin müdahalesine tabi kılınmıştır[52]. Üçüncü olarak ise, 5711 sayılı kanun değişikliği sonrası kat maliklerinin irade özgürlüğüne bağlı olmadan proje müellifi ve idarenin onayı ile kurulan fakat hâkimin müdahalesine tabi olan bir dönem başlamıştır[53].

Yürürlükteki KMK m.3/2 düzenlemesine göre, arsa payının belirlenmesi ve özgülenmesi, tahsis edileceği bağımsız bölümün bütün içinde sahip olduğu değer oranına göre sağlanır[54]. Bağımsız bölümün değeri, beyana göre değil, konumu ve büyüklüğüne göre objektif olarak hesaplanır. Konum[55] ve büyüklük kapsamında

---

[49] Tekinay, s. 4.

[50] Germeç, s. 73; Ali Haydar Karahacıoğlu, **Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu,** 7. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006, s. 60; Ahmet Yılmaz ve Hülya Demir, **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu",** http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1f3c4b393f52801_ek.pdf, (08.10.2018).

[51] Kat Mülkiyeti Kanunu'nun değişiklik yapılmadan önceki m.3/2 hükmü, *"Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir."* düzenlemesini içermekte idi.

[52] Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2814 sayılı kanunla değiştirilmiş m. 3/2 hükmü, *"Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi halinde ise, bu tarihteki değeri ile orantılı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur."* düzenlemesini içermekte idi.

[53] Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5711 sayılı kanunla değiştirilmiş yürürlükteki m. 3/2 hükmü, *"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle oluşur. 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."* düzenlemesini içermektedir.

[54] Arat, s. 38; Ayan, **Mülkiyet,** s. 454. Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 425.

[55] *Özmen ve Şengül'e* göre, *"konum*" olarak adlandırılan ölçüt, büyüklük dışında yegane kriter haline gelmiştir. Konum ifadesi kullanılırken *"ticarileşmiş değer"*i yansıtan ve yapının bulunduğu yere bağlı olarak objektif bir biçimde değer artışına yol açan tüm kriterler göz önüne alınmalıdır. Ayrıca, hâkimin müdahalesine tabi bir belirlemenin teknik bilgi uyarınca proje müellifi tarafından

değerlendirilen hususlar; her bir bağımsız bölümün cinsi, yüz ölçümü, biçimi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, cadde ve sokağa olan cephesi, mimari kullanımı, güneşten yararlanma imkânı, manzarası, rüzgâr, gürültü ve diğer dış etmenlerden etkilenme durumu gibi unsurlardır[56].

Değerlendirmeye esas alınacak an, kat irtifakının kurulduğu tarih veya doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmişse bu geçişin gerçekleştirildiği andır[57]. Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu, cins ve manzara değişiklikleri ile bakım ve onarım çalışmaları sebebiyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz[58]. Arsa payları yapının kat irtifakı, kat mülkiyeti ya da kentsel dönüşüm sürecinde olmasına göre farklı usullerde belirlenir.

---

yapılması uygun değildir. Bu konuda projenin amacı arsa payını belirlemek değildir. Proje müellifi mimar ve mühendislerin uzmanlığına bu konu girmemektedir, değerlendirme uzmanlarının varlığı gerekmektedir, (Özmen ve Şengül**,** ss. 168-169). Aynı yönde bkz., Özmen ve Kır, ss. 1-7; Etem Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **Kat İrtifakı,** Yenilenmiş 2. Bası, On İki Levha Yayınları İstanbul, 2015, ss. 110-111.

56 Turhan Esener ve Kudret Güven, **Eşya Hukuku,** 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 288; Germeç, s. 75.

57 5711 sayılı kanunla değiştirilen mevcut hükümde, hangi tarihin esas alınacağı belirtilmemiştir. Fakat yine, Yargıtay'ın yerleşik içtihatları doğrultusunda, değişiklik öncesinde yer alan kat irtifakının kurulduğu tarih veya doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmişse bu geçişin gerçekleştirildiği tarih düzenlemesi esas alınmaya devam etmiştir bkz, Yarg. 20. HD., T. 06.12.2018, E. 2017/2556, K. 2018/7917 (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 14.01.2019, E. 2018/6173, K. 2019/18 (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 06.12.2018, E. 2017/2293, K. 2018/7962 (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 30.11.2018, E. 2017/3188, K. 2018/7717 (Yargıtay Bilgi Bankası).

58 Yarg. 20. HD., T. 17.01.2019., 2017/5335, K. 2019/215 *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinde; kat irtifakına konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise kat mülkiyetine geçildiği tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kat irtifakının veya kat mülkiyetinin 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 orantısız 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, mimari kullanımı ve konumu, cephesi, 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"* (Yargıtay Bilgi Bankası). Aynı yönde; Yarg. 20. HD., T. 14.01.2019, E. 2017/2776, K. 2019/5 (Yargıtay Bilgi Bankası).

A. Kat İrtifakı Kurulması Aşamasında

Kat irtifakı; bir arsa üzerine yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde yapı bitirildikten sonra [59] geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere kurulan arsa payına bağlı bir irtifak türüdür[60].

Kat mülkiyetine geçmeden önceki ara bir süreç olan kat irtifakının amacı, arsa payı sahibi olan maliklerin bağımsız bölümleri tamamlanana kadar payları oranında arsa tapusuna sahip olmalarını sağlamaktır[61]. Bununla birlikte, kat irtifakı alacaklısının yapının sözleşmede öngörülen sürede tamamlanması, tamamlanmış ise kat mülkiyetine çevrilmesini talep etme hakkı doğar; kat irtifakı borçlusunun ise arsa payını devretmesi durumunda devralan yeni paydaşın "taşınmazı yapma borçlusu" olması sağlanır[62]. Böylece paydaşlar, hem taşınmazın üzerine yapı yapılmasına kadar geçecek sürede hem de yapının tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyetine çevrilmesine kadar geçecek sürede korunur[63].

Henüz kat irtifakı aşamasında olan tamamlanmamış bir yapının arsa payı hesapları, tapu müdürlükleri ve belediye imar müdürlüklerine teslim edilen projeler

---

[59] Tamamlanmış bir bina üzerinde mahiyeti gereği kat irtifakı kurulamayacağına ilişkin bkz., Ayan, **Mülkiyet,** s. 471; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 424; Tekinay, s.14.

[60] *Ertaş'*a göre, kat irtifakının diğer irtifaklardan farkı, bir binanın bir katından yararlanmaya yönelik olarak kurulan diğer irtifakların arsa payına bağlı olmamasıdır, bkz. (Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 427). *Tekinay*'a göre, kat irtifakı Eşya Hukuku'nda düzenlenmiş olan irtifak haklarından değildir. Sadece "eşyaya bağlı bir borç" tur. Bu irtifak paydaşlara mülkleri dolayısıyla bir şeyi yapma borcu yükler, oysa ki bu durum irtifak kavramıyla bağdaşmaz, bir şeyi yapma borcu başlı başına irtifak hakkının konusunu teşkil etmez, nitekim TMK. m. 779/2 de: *"Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir."* hükmünü içerir, bkz. (Tekinay, ss. 12, 23); aynı yönde, bkz. Arat, s. 46; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 430; Şeref Ertaş, **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi,** Bilge Yayınevi, Ankara, 2014 (Kat Mülkiyeti), s. 32; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 446; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, ss. 614, 632; Sirmen, s. 449; Şafak N. Erel, Eşyaya Bağlı Borç**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları,** 100. Doğum yılında Atatürk'e Armağan Dizisi, Ankara, 1982, ss. 253-255. *Reisoğlu*'na göre ise, kat irtifakı kendine özgü bir ayni haktır, bkz. (Reisoğlu, s. 14). Aynı yönde bkz. Akipek ve Akıntürk, s. 420; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s. 220; Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, **Sınırlı Ayni Haklar,** II. Baskı, İstanbul, 1982-1983, s. 204 vd.; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 202. Kat irtifakının kendine özgü bir irtifak hakkı olduğuna ilişkin bkz., Abdüssamed Uslu, **Kat İrtifakı,** Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 64-65.

[61] Alpöğünç, s. 494; Arslan Sanrı, s. 15; Sirmen, s. 455; Uslu, s. 7 vd.

[62] Her paydaşın diğer paydaşlardan yapının yapılmasını talep edebilmesi kendi borcunu yerine getirmiş olmasına bağlıdır, bkz. Arat, s. 45; Arslan Sanrı, ss. 15, 19; Esener ve Güven, s.293; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 448; Germeç, s. 79; Karahacıoğlu, ss. 122, 766. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 632.

[63] Arat, s. 46; Ayan, **Mülkiyet, s**. 469; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 432; Tekinay, s. 40.

üzerinden yapılır[64]. Bu konuda, taşınmaza tek malik olunması durumunda ilgili malikin başvurusu; birden fazla olunması durumunda tüm maliklerin başvurusu ile resmi senet düzenlenir ve tapu kütüğüne tescil edilir[65].

Kat irtifak hakkı sadece arsa payına bağlı olarak arsa payı sahibi olan lehine kurulabildiğinden, hangi paya bağlı kat irtifakının hangi bağımsız bölüme ait olduğu belirtilmeli ve lehine irtifak hakkı kurulmamış pay bırakılmamalıdır[66].

B. Kat Mülkiyeti Kurulması Aşamasında

Kat mülkiyeti, Kanun'da *"arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir"* şeklinde tanımlanır (KMK m.3/1). Bu tanımlama, *"tamamlanmış yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı*[67] *ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulun maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir"* (KMK m. 1) hükmü ile tamamlanır. Bu hükümlere göre kat mülkiyeti kısaca, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyettir[68].

Bir taşınmazdaki yapının veya yapıların bağımsız bölümlere ayrılarak kat mülkiyetinin kurulması; hukuki bir işlemle, yargısal bir kararla ya da tapu idaresinin kararıyla olmak üzere üç şekilde sağlanır:

Kat mülkiyetinin hukuki işlem yoluyla kurulması[69]; paydaşlar arasında resmi senet düzenlenmesi ve bu resmi senedin tapuda kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesiyle gerçekleşir (KMK m. 10/1)[70]. Bağımsız bölümlerin her birinin değeri ile

---

64 Arat, s. 40; Arslan Sanrı, s. 17; Ayan, **Mülkiyet,** s. 461; Germeç, **s**s. 80-84; Karahacığlu, ss. 68, 277.

65 Arslan Sanrı, s. 15; Ayan, **Mülkiyet,** s. 461; Germeç, ss. 80-84; Karahacığlu, ss. 68, 277; Sirmen, s. 456.

66 Arat, s. 48; Ayan, **Mülkiyet,** s. 461; Tekinay, s. 28.

67 *Aybay ve Hatemi'*ye göre, bölümün yapının öteki bölümlerinden ayrılabilir bir hacim ve alan olması şarttır. Diğerleriyle karışmış bir bölüm kat mülkiyetine konu olmaz. Kat mülkiyetine konu olan alan ve hacim, binanın öteki bölümlerinden kapı, cam, duvar gibi maddi engellerle, fiilen ve fizik özellikleriyle ayrılmış olmalıdır. Kanun'da kat, daire, depo gibi ibaresi, bu ayrılığı belirtmek üzere kullanılmıştır. Şu halde, bir odanın farazi bir çizgi ile veya bir kumaş perde ile bölünmüş olması, bu anlamda bir ayrılma sayılmaz, bkz. (Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, **Eşya hukuku,** 3. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 221).

68 Akipek ve Akıntürk, s. 416; Arat, s. 35; Aybay ve Hatemi, s. 221; Esener ve Güven, s.289; Tekinay, s.6; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 444; Sirmen, s. 448; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 607.

69 Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 449; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 437.

70 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,

bu bölümlere değerleri oranında tahsis edilecek arsa payları, bu resmi senette ayrı ayrı ve açıkça belirtilir (KMK m.12/1-a)[71].

Kat mülkiyetinin yargısal bir kararla kurulması; taşınmazın taksimine veya ortaklığın giderilmesine ilişkin bir dava veya sözleşmenin ifasını amaçlayan bir dava ile gerçekleşir[72]. Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın giderilmesi davasında, mirasçılardan veya ortak maliklerden birinin paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını istemesi halinde, mahkeme tarafından, taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi ve arsa paylarının denkleştirilmesi suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisi yönünde karar verilebilir (KMK m. 10/7)[73]. Denkleştirme gereği, dürüstlük kuralına aykırı sayılan haller[74] istisna olmak üzere,

---

Madde 10/1: *"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar."*

[71] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 12: *" Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir: a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi. b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı."*

[72] Arat, s. 42; Esener ve Güven, s.293; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 449; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 69-71. *Tekinay'*a göre, madde metninde sadece ortaklığın giderilmesi davasından söz edilmesi isabetli değildir. Bağımsız bölümlerin arsa paylarına göre tahsisi istenilen bir davada toplu mülkiyet rejimine son verilmesine yönelik bir istemden bahsedilemez, Tekinay, s. 35.

[73] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 10/6: *"Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir."*

[74] Yarg. HGK., T. 11.09.1974, E. 1973/6-1080, K. 1974/926, "*Kat Mülkiyeti Kanununda arsa payına bağımlı bir nitelik verilerek 5. madde ile şu düzenlemede bulunulmuştur; Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz O halde tarafların karşılıklı hakları borçları onların sözleşmeye vücut veren ve birleşen iadelerine göre tayin olunmalıdır. Dayanılan sözleşmelerde ödenmesi gereken para bağımsız bölümün görünen ve herkesçe bilinen niteliklerine göre tespit olunmuştur. Tespiti tamamen ihtisasa dayalı özel bilgiye gerektiren arsa payının herhangi bir nedenle yanlış gösterilmiş olması gerçek durumu değiştiremez. Bunun sonucu olarak arsa payının gerçeğe aykırı olarak gösterilmiş olması halinde kat mülkiyetinin kuruluşunda bağımsız bölümlere ilişkin arsa payları denkleştirilirken bir ivaz ödenmesi gerekmez. Diğer taraftan bağımsız bölüm satılarak fiilen teslim edildikten sonra kat mülkiyetinin kuruluşunda arsa paylarının*

arsa payı azalan paydaşa, TMK m. 699/2[75] kapsamında azalan payı miktarınca parasal bir karşılık ödenir[76]. İnşaatı yapan müteahhidin alıcılara önce arsa paylarını temlik ettiği, ardından bu paylara karşılık gelen daireleri fiilen teslim ettiği hallerde; alıcının satış bedelini ona fiilen tahsis edilen bağımsız bölüm için "görünen ve herkesçe bilinen niteliklere göre tespit edildiği" kabul edildiğinden, bu tip durumlarda kat mülkiyetinin kuruluşunda arsa paylarının denkleştirilmesi nedeniyle ivaz ödenmesi gerekmez[77].

Kat mülkiyetinin tapu idaresinin kararıyla kurulması ise; kat irtifakının tesciline ait resmi senede, yapının tamamlanmasından sonra düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine, belediyeden onaylı projesine ve yönetim planına dayalı olarak arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi üzerine veya resen gerçekleşir (KMK m. 3/3)[78]. Yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde belgelerin Belediye'den Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilmesi üzerine kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilmiş olur[79].

---

denkleştirilmesi nedeniyle taraflarca bir ivaz istenilmesi objektif iyiniyet kuralları ile de bağdaştırılamaz." (Sinerji Mevzuat).

75 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,
Madde 699: *"(1) Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir. (2) Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir."*

76 Arat, s. 42; Sirmen, s. 454; Tekinay, 37. Aksi görüş için, bkz. Reisoğlu, s, 14.

77 Tekinay, s. 37.

78 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 3/3: *"Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir".* Yarg. 23. HD. T. 12.12.2018, E. 2016/1541, K.2018/5782 *"Davacı vekili, müvekkili arsa sahibi ile davalı yüklenici arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, sözleşmeye göre inşaatın bitmiş ve dairelerin teslim edilmiş olmasına rağmen davalının iskân ruhsatını almadığı için kat mülkiyetine çevirerek tapuya tescil işleminin yapılamadığı gerekçesiyle taşınmazın arsa paylarına isabet eden bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis edilerek müvekkiline ait dairenin kat mülkiyeti kütüğüne tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, davanın reddini savunmuştur. Mahkemece iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi Kat Mülkiyeti Yasası'nın 5912 Sayılı Yasa ile değişik 3. maddesi uyarınca Tapu Sicil Müdürlüğünce resen veya kat irtifakı sahiplerinin tapu memuruna başvurusu üzerine yapılacak idari bir işlem olup dava yoluyla mahkemede istenmesinin mümkün olmadığı, gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kararı davacı vekili temyiz etmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir"* (Yargıtay Bilgi Bankası).

79 Yarg. 20. HD., T. 05.06.2017, E. 2017/1799, K. 2017/4927 *"Yapı kullanma izin belgesinin ve onaylı mimari projenin araştırılarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14 / son maddesine göre yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait Resmî senede ve 12. belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği*

Üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan ana taşınmazın tapu kütüğündeki kaydı bu durum belirtilerek kapatılır, kat mülkiyetine konu her bir bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına veya kat mülkiyeti zabıt defterine[80] o bölüme ait arsa payı gösterilmek suretiyle kaydedilir[81]. Kütüğe kaydedilen her bir bağımsız bölüm, ayrı ayrı ayni haklara konu oluşturabilecek niteliğe bürünür[82]. Kat mülkiyetinin kurulmasından önce ana taşınmazın kütük sahifesinde bulunan tescil ve şerh edilmiş hak var ise bu hakların her bir bağımsız bölüme arsa payları ile oranlı şekilde intikali sağlanır[83]. Bölünemeyen nitelikli geçit irtifakı, manzara kapatmama irtifakı gibi irtifak hakları ise bölünmeleri beklenemeyeceğinden tüm arsa payı sahiplerinin yükümlülüğü devam edecek şekilde intikal ettirilir[84].

III. ARSA PAYININ ÖZELLİKLERİ

A. Arsa Payının Bağımsız Bölümün Değeri ile Oranlı Olması

Arsa payının bağımsız bölümün değeri ile oranlı olması özelliğinin temeli, yukarıda *"Arsa Payının Belirlenmesi"* başlığı altında incelediğimiz hususlara dayanmaktadır[85]. Bir bağımsız bölümün değerinin hesaplanması ve bu bağımsız bölüme özgülenen arsa payının değerlendirilmesine ilişkin hususlar burada da geçerlidir. Bağımsız bölümün değeri ile bağımsız bölüme özgülenen arsa payı karşılaştırılıp denklik sağlanmaya çalışılmalıdır. Bağımsız bölümün değeri ile oranlı

---

tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılacağı hususlarının araştırılması gerekmekte olup eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiştir." (Yargıtay Bilgi Bankası).

80 Tescilin, kadastrosu yapılmış yerlerde kay mülkiyeti kütüğüne, kadastrosu yapılmamış yerlerde kat mülkiyeti zabıt defterine yapıldığına ilişkin detaylı bilgi için, bkz. Ayan, **Mülkiyet,** s. 471; Uslu, s. 88-89.

81 Arat, s. 41; Ayan, **Zilyetlik ve Tapu Sicili,** s. 271, Ayan, **Mülkiyet,** ss. 463, 472.

82 *Tekinay*'a göre, kanun tanımında yer alan "ayrı ayrı" sözcüklerine gerek yoktur, çünkü kanunun 10/2. Maddesinde yer alan *"Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir."* hükmüne göre aynı malike ait bitişik bölümleri ayıran duvarın kaldırılması ve iki bağımsız bölümün birleştirilerek kullanıma elverişli hale getirilmesi mümkündür, (Tekinay, s. 11).

83 Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 32; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 617; Uslu, s. 35.

84 Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 617.

85 Bkz. Birinci Bölüm, *"II. Arsa Payının Belirlenmesi"*.

olmaması hali, ileride bahsedeceğimiz arsa payı düzeltim davasının koşullarından biri olarak değerlendirilir.

B. Arsa Payının Tek Başına Devredilememesi

Arsa payının tek başına devredilememesi, Kanun'un 5. maddesine[86] dayanır. Buna göre, kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer[87]. Arsa payı ile bağımsız bölümün, birbirinden ayrılamaz unsurlar olduğu kabul edilir, bir kimsenin arsa payı ile kat mülkiyetini ayırarak ayrı ayrı tasarruf etmesi mümkün olmaz[88].

Kat mülkiyetinin devrine yönelik sözleşmeler, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmeler olduğundan, geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır (TMK m. 706/1)[89]. Ancak, kat mülkiyeti kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan bir taşınmazda, alıcının tüm borçlarını ifa etmesi ve satıcının bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına izin vermesi -fakat tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması- halinde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu İçtihadı Birleştirme Kararında, geçerli bir sözleşme olmamasına

---

86 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 5: "(1) Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemiyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz. (2) Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. (3) Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. (4) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz. (5) Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar."

87 Yargıtay'ın 20. HD., T. 30.11.2018, E. 2017/3549, K. 2018/7725 sayılı kararına konu olayda, yerel mahkeme tarafından, taşınmaza ilişkin dosyada derdestlik konusu tartışılmış, dava konusunun ve sebebinin her iki dosyada da aynı olduğu, tarafların aynılığı konusuna gelince ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 5. Maddesinde yer alan kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde ona bağlı arsa payının da birlikte geçeceği hükmü karşısında arsa payının, taşınmazın aynına ilişkin olduğu; taşınmazın aynına ilişkin olup kesinleşen ilk kararda 7 numaralı bağımsız bölüm hissedarlarından ...'nun davalılar arasında gösterilmemiş olmasını diğer maliklerin herhangi bir hak kaybına uğratmadığı, esasen ...'in söz konusu kararda ismen yer almasının da sonucu değiştirmeyeceği değerlendirmelerinde bulunulmuş, söz konusu karar Yargıtay tarafından onanmıştır (Yargıtay Bilgi Bankası).

88 Arslan Sanrı, s. 47; Esener, Güven, s. 288; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 430; Karahacığlu, s. 122; Uslu, s. 35; Yılmaz ve Demir, **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu",** http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1f3c4b393f52801_ek.pdf, **(**08.10.2018); Tekinay, s. 34.

89 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,
Madde 706/1: ""Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır."

rağmen olayın özelliğine göre hâkimin dürüstlük kurallarını gözeterek açılan tescil davasını kabul etmesi gerektiği yönünde karar verilmiştir[90]. Bu haller dışında gerçekleşen devirler geçersizdir.

Devir işlemleri iradi olarak gerçekleşen satış, trampa, bağış gibi işlemler olabileceği gibi cebri icra veya miras yoluyla gerçekleşen irade dışı devir işlemleri de olabilir[91]. Her iki devir türünde de bağımsız bölüm devredildiği anda, arsa payı da başka hiçbir işleme gerek kalmaksızın devredilmiş sayılır. Bağımsız bölümü paylı mülkiyete konu eden kısmi devirlerin de tabi olduğu durum aynı olup yeni paydaşın devraldığı arsa payı devraldığı mülkiyet payı ile eşittir[92]. Aynı şekilde arsa payı da kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemez, miras yoluyla geçemez ve başka bir hakla kayıtlanamaz[93].

Satış vaadi sözleşmelerinde ise, henüz mevcut olmayan bir kata ilişkin satış vaadi imkânsızlık nedeniyle hükümsüz olmayıp, sadece alıcıya devredilecek bağımsız bölümün belirlenmesi yeterlidir. Bu noktada, arsa payının gösterilmesi zorunlu değildir, uyuşmazlık halinde hâkimin bilirkişi incelemesi yaptırarak ilgili bağımsız bölüme düşen arsa payı oranın ne olmasını gerektiğini tayin etme imkânı vardır[94].

---

[90] Yarg. HGK, T. 30.09.1988, E. 1987/2, K. 1988/2 *"Sonuç: Tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceğine; bununla beraber Kat Mülkiyeti Kanununa tâbi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre hâkimin M.K.nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine ilk iki toplantıda üçte iki çoğunluk sağlanamadığından 30.9.1988 günlü üçüncü toplantıda salt çoğunlukla karar verildi"* (Sinerji Mevzuat).

[91] Tekinay, s. 30.

[92] Arslan Sanrı, s. 47; Ayan, **Mülkiyet,** 455.Germeç, s. 134.

[93] Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 452.

[94] Yarg. 14. HD., T. 18.05.1977, E. 1977/2049, K. 1977/3137 *"Davacı vekili tarafından davalıları aleyhine 21.05.1975 gününde verilen dilekçe ile 6495 parseldeki binanın ikinci katının satış vaadi sözleşmesi gereğince müvekkili adına tescili istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda; Davanın reddine dair verilen 12.11.1976 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:* ***Satışı vaadolunan bir bağımsız bölümün arsa payının satış vaadi sözleşmesinde gösterilmemiş olması sözleşmenin bu nedenle geçersizliğini gerektirmez. Arsa payı belli ise veya belli edilebilirse sözleşmenin infaz olanağı var demektir. Mahkemenin geçersizliğe ilişkin gerekçesinde isabet görülmemiştir.*** *Ancak; Davacıya satışı vaadolunan kat ile birlikte taşınmazın tümünün halen müşterek mülkiyet mevzuu olduğu ve davalılardan başka paydaş da bulunduğu dosyadaki tapu karşılık yazısından anlaşılmaktadır. Tüm paydaşların yer almadığı bir dava ile arsa payının tespiti istenemez. Dava konusu kat için tefrik edilmiş arsa payı bulunmadığına arsa paysız kat tescili de*

C. Açıkta Arsa Payı Bırakılamaması

Açıkta arsa payı bırakılamaması, Kanun'un 5. maddesinde yer alan "*Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz."* düzenlemesine dayanır. Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için anataşınmazın tamamının bağımsız bölümlere ayrılması zorunlu olduğu gibi, her bağımsız bölüme arsa payı tahsis edilip, karşılıksız arsa payı bırakılmaması bir zorunluluktur[95].

Bağımsız bölüm gösterilmeksizin arsa payının saklı tutulması örneğin, bir binaya ileride ilave kat yapılabilmesi için arsa payı ayrılması mümkün değildir[96].

Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmadan önce ortakların taşınmaz üzerindeki arsa payları, kat irtifakına veya kat mülkiyetine geçilmekle kendilerine ayrılan bağımsız bölümlere özgülenen arsa paylarına dönüşür, böylece bağımsız bölümlerin arsa payları ile ortak yerlerin bağlantısı kurulur, hak ve sorumlulukların paylaşımında boşluk olmaz[97].

Bir yapıda karşılıksız arsa payı bırakılması veya sonradan böyle bir yer çıkması halinde[98] bu kısmın iptali ile diğer bağımsız bölümlere arsa payı oranında tahsisi suretiyle arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekir[99].

---

mümkün olmadığına göre mahkemece davanın reddine dair verilen karar doğru olup buna karşı ileri sürülen itirazları yerinde görülmemiştir. Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle hükmün ONANMASINA ve onama harcının temyiz edene yükletilmesine 18.05.1977 gününde oybirliği ile karar verildi." (Sinerji Mevzuat).

95 Karahacığlu, s. 122; Ayan, **Mülkiyet,** s. 454; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 428; Esener, Güven, s.288; Reisoğlu, s. 134; Sirmen, s. 449; Beyza Canbolat ve Murat Tezcan, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi,** C. 31, S. 138, Eylül 2018, s.116; Yılmaz ve Demir, s. 107.

96 Esener ve Güven, s. 288.

97 Arslan Sanrı, **ss**. 47, 73.

98 Yarg. 20. HD., T. 27.11.2018, E. 2017/2261, K. 2018/7575 *"Dosyada toplanan bilgi ve belgelerden özellikle tapu kaydı içeriğinden ve bilirkişi raporundan; dava konusu 284 ada 32 parsel sayılı taşınmazda kayden kat mülkiyetinin kurulu olduğu ve üzerinde A, B ve C bloklarından oluşan 3 blok bulunduğu, bunlardan A ve B blokların depremde tamamen yıkıldığı ve henüz yerine herhangi bir yapının yapılmadığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 5. maddesi hükmüne göre bir anataşınmazda kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz. Aynı Kanunun 47. maddesinin ikinci fıkrasında ise anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (beyanlar) hanesine işaret olunur, arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya*

D. Arsa Payının Bağımsız Bölüme Tabi Sayılması

Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkı ile bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı arasındaki sıkı ilişki gereği, arsa payının kaderi bağımsız bölüme tabi kılınır[100]. Bu durum Kanun'un 5. maddesinde "*Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar."* şeklinde belirtilir. Buna göre, bağımsız bölüm üzerinde yapılacak ipotek, irtifa, intifa gibi her türlü tasarruf işlemi, kendisine tahsis edilmiş arsa paylarını kendiliğinden etkiler[101]. Aynı şekilde, bir bağımsız bölümün mülkiyetini kazanan kişi, arsanın üzerinde de paylı mülkiyete sahip olur[102]. Bu ilke, yukarıda bahsedilen arsa payının tek başına devredilememesi ilkesi ile bir bütünlük arz eder ancak; satış, miras gibi mülkiyetin el değiştirmesi sonucunu içermemesi, sadece taşınmazda üçüncü kişilere sonradan birtakım kısıtlayıcı haklar tanınması noktalarında bu ilkeden ayrılır.

E. Tapuya Tescil Edilmiş Önceki Hakların Kat Mülkiyetini De Kayıtlaması

Kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının kurulmasından önce anataşınmazın tapu siciline şerh edilmiş olan haklar, sonrasında oluşturulacak bağımsız bölümleri arsa payları oranında kendiliğinden kayıtlar[103]. Bu özellik, Kanun'un 5. maddesinde yer alan *"Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar."* düzenlemesinin sonucudur. Örneğin; ipotekli bir arsa üzerine kat mülkiyeti kurulduğunda, ipotek alacaklısı her bir bağımsız bölümde alacağının tamamı kadar hak sahibi olmaz, alacak miktarı her

---

veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun üçüncü maddesinin ikinci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar. Bu fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır." (Yargıtay Bilgi Bankası)

99 Ayan, **Mülkiyet,** 454; Karahacıoğlu, s. 122.

100 Ayan, **Mülkiyet,** ss. 455, 464; Karahacıoğlu, s. 122; Esener ve Güven, s.290.

101 Ayan, **Mülkiyet,** 455; Arslan Sanrı, s. 48; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 68.

102 Ayan, **Mülkiyet,** ss. 455, 479.

103 Arslan Sanrı, s. 48; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 426; Karahacıoğlu, s. 122.

bir bağımsız bölüme arsa payı oranında intikal ettirilir ve böylece ipotek hakkı sahibinin bağımsız bölüm sahiplerinden talep edebileceği hak sınırlı ve oranlı olur[104]. İpoteğin anataşınmazın tamamına değil, borçluya ait belli bir payına konulması halinde, ipotek ileride borçlunun payına karşılık gelen bağımsız bölüm üzerine kayıtlanır[105].

Anataşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anataşınmazın lehine veya aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anataşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün de beyanlar hanesinde belirtilir[106].

F. Ortak Yerler ve Eklentiler İçin Arsa Payı Ayrılmaması

Ortak yerler, anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp korunma, faydalanma ve ortaklaşa kullanıma yarayan yerler (KMK m. m.2/1-b); eklentiler ise bağımsız bölümün dışında kalıp doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerdir (KMK m. m.2/1-a)[107]. Ortak yerler Kanun'un 4. maddesinde iki şekilde belirlenmiştir. İlk olarak, Kanun ortak yerlerin belirlenmesini kat maliklerinin iradesine bırakmamış ve sözleşme yapma özgürlüğünü kısıtlayarak bazı yerlerin her halde ortak yer olması gerektiğini belirtmiştir. Buna göre, Kanun gereği ortak yerler;

- Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar[108], bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

---

[104] Germeç, s. 136; Karahacıoğlu, s. 263.
[105] Arat, s. 41; Arcak, s. 200; Arslan Sanrı, s. 65; Karahacıoğlu, s. 122.
[106] Ayan, **Mülkiyet,** s. 464; Esener ve Güven, s.288.
[107] Alpöğünç, s. 497; Arat, s. 39; Ayan, **Mülkiyet,** s. 457; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 429.
[108] Bağımsız bölümlerin içinde de ortak yer olarak nitelendirilebilecek alanlar bulunduğu, örneğin taşıyıcı nitelikteki bölme duvarların ortak yer sayılması gerektiği yönünde, bkz. Arslan Sanrı, ss. 53-54.

- Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri,
- Çatılar, bacalar, genel dam terasları[109], yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri,
- Yukarıda sayılanların dışında, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler anataşınmazın ortak yerleridir.

İkinci olarak, sözleşme ile ortak yer olduğu belirtilen yerlerdir. "Sözleşme" ifadesinden anlaşılması gereken, Kanun'un m. 2/1-e düzenlemesi gereğince kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmasına ait resmi senettir. Tüm kat maliklerinin onayı ile düzenlenen proje ile[110], veya yönetim planı ile de ortak yer belirlemesi yapılabilir[111]. Bu sözleşmelerin çelişmesi halinde, örneğin, resmi senetle projenin çeliştiği; resmi senette kendisine arsa payı verilen bir deponun projede ortak yer olarak gösterildiği bir halde, resmi senet üstün tutulur ve depo kendi lehine pay ayrılan malikin bağımsız bölümü olur[112].

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun m.2/1-a ve m.3/2'de yer alan arsa paylarının yalnızca bağımsız bölümlere özgüleneceğine ilişkin hükümler gereği, arsa payları sadece bağımsız bölümlere ayrılır, ortak yer ve eklentilere arsa payı ayrılmaz. Ortak yer ve eklentilere ait payların zaten bağımsız bölümlere ait paylar içerisinde olduğu kabul edilir[113]. Ortak yer ve eklentilere arsa payı ayrılması halinde, bu payların iptali ile diğer bağımsız bölümlere arsa payı oranında tahsisi suretiyle arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekir[114]. Onaylı projesinde ortak yer olarak belirtilmeyen,

---

[109] Bazı terasların çatı ya da çekme katın bir bölümü olduğuna, bu yerlerin ortak yer mi yoksa bu yerlerin bir parçası mı olduklarının sözleşmede ya da tasdikli projeden anlaşılabileceğine, şayet anlaşılamıyorsa projeye uygun ve çekme kattan girilebilen terasın kural olarak bu bölüme ait olduğuna, sadece çekme kattan değil de ortak bir yerden girilebiliyorsa ortak yerlerden sayılacağına ilişkin görüş ve detaylı bilgi için bkz., Tekinay, s. 20; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 37. Aksi yönde, terasın kural olarak ortak yer sayılıp sadece yararlanma hakkının çekme kat sahibine ait olduğuna ilişkin görüş için bkz., Arcak; ss. 177-178.

[110] Tekinay, s. 23.

[111] Ayan, **Mülkiyet,** s. 458. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 644; Esener ve Güven, s.289.

[112] Tekinay, 23.

[113] Akipek ve Akıntürk, s. 417; Arat, s. 39; Arslan Sanrı, ss. 32, 73; Ayan, **Mülkiyet,** s. 459; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 452; Germeç, s. 134 Esener ve Güven, s. 289; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 644; Ertaş, **Eşya Hukuku,** 443; Reisoğlu, ss. 135-136; Yarg. 5. HD. T. 14.03.1991, E. 1990/ 26550, K. 1991/8730 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[114] Arslan Sanrı, s. 60; Ayan, **Mülkiyet,** ss. 454, 469; Karahacıoğlu, s. 122; Tekinay, s. 25.

ortak yer olduğuna dair herhangi bir kayıt bulunmayan alanlara arsa payı verilmiş olması ise iptal sebebi sayılmaz[115].

[115] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin T. 08.11.2010, E. 2010/10709, K. 2010/14767 *"Dosya içerisindeki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporlarının incelenmesinde; gerek tapudan gönderilen 04.07.1964 tarih ve 3886 sayılı, gerekse Belediyeden gönderilen 09.12.1964 tarih 7802 sayılı projelerinde anataşınmazın üçüncü bodrum katında dava konusu depoların gösterildiği, 18.10.1966 tarihinde kat mülkiyetine geçilirken Tapu Sicil Müdürlüğüne verilen tüm kat maliklerinin birlikte düzenleyip imzaladıkları bağımsız bölüm listesinde üçüncü bodrum katta E. H. D. adına depolar için 8/100 arsa payı verildiği 13.07.1965 tarihli yapı muayene raporunda da üçüncü bodrum kattaki bu depolardan söz edildiği, kat mülkiyetine geçilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne verilen 18.10.1966 tarihli kat mülkiyetine geçilme istemini içeren tüm maliklerin imzaladığı dilekçede de üçüncü bodrum katta 1 nolu bağımsız bölüm olarak 8/100 arsa paylı deponun gösterildiği, keza 18.10.1966 tarihli akit tablosunda da (Resmî senet) üçüncü bodrum kattaki ortak yerlerin tek tek sayıldığı, bunların kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak, sığınak mutfağı ve duşu olarak gösterildiği ve depoların ortak yerler içerisinde sayılmadığı, bunların akit tablosunun üçüncü sayfasında arsa payı verilerek yukarıda belirtildiği şekilde (1) nolu bağımsız bölüm olarak yazıldığı anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası 4. ve 6 maddelerine göre de ortak yerler arasında sayılmayan ve ortak yer olduğuna dair bir kayıt bulunmayan, eklenti olarak da gösterilmeyen depolara arsa payı verilip bağımsız bölüm niteliği kazandırılmış olması yasaya uygundur. Bu durumda (1) numaralı bağımsız bölümün depo niteliği ile arsa payı da verilmek suretiyle davalı adına tapuya tescil edildiği, ortak yer olarak gösterilmediği halde davalının mülkiyet hakkını ortadan kaldırır şekilde bu bağımsız bölümün tapusunun iptali ile arsa paylarının diğer bağımsız bölümlere eklenmesine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir"* (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

İKİNCİ BÖLÜM
ARSA PAYINA BAĞLANMIŞ HUKUKİ SONUÇLAR

Arsa payının hukuki sonuçları; kat maliklerinin yapılacak olan toplantılarda usulüne uygun karar almalarının sağlanması, hak ve yükümlülük sınırlarının belirlenmesi ve kat mülkiyetinin sona ermesi hallerinde ortaya çıkacak sorunların çözümlenmesi bakımından oldukça önemlidir. Bu düzenlemeler kat maliklerini doğrudan etkileyen düzenlemelerdir. Ne var ki, arsa payına bağlanmış hukuki sonuçlar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen sonuçlar ile sınırlı değildir. Arsa payının ön plana çıktığı bir diğer kanun olan 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında da arsa payına çeşitli hukuki sonuçlar bağlandığı görülmektedir. Deprem güvenliği taşıyan yapılara kavuşmak isteyen kat maliklerinin bu amaçlarına bir an önce ve sorunsuzca kavuşmalarını sağlamak için Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında olan kat mülkiyetlerini sona erdirip yeni yapılarla yeniden kat mülkiyetine geçmek istemeleri halinde yapacakları toplantıları, hak ve yükümlülükleri ve diğer konuları Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre değil 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu'na göre değerlendirmeleri gerekecektir. Bu sebeple, bu bölüm altında ilk olarak Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında arsa payına bağlanmış hukuki sonuçlar incelenecek, sonrasında Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında arsa payına bağlanmış hukuki sonuçlara değinilecektir.

I. KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYINA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR

A. Kat Malikleri Kurulu'nda Alınacak Kararlar Bakımından

1. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Kat malikleri kurulunun toplanma ve karar alma usulü, Kanun'un 30. maddesinde[116] düzenlenir. Buna göre, kat malikleri kurulu kat maliklerinin sayı ve

[116] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 30: *" (1) Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasiyle toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.(2) Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk*

arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. 'Sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanmak' deyiminden, toplanma konusunda sayıca çoğunluğun yeterli olmadığı anlaşılmaktadır. Toplantıya katılanların sayıca çoğunlukları yanında, bunların temsil ettikleri bağımsız bölümlere özgülenen arsa payları toplamının tüm arsa paylarının toplamının yarısından fazla olması gereklidir [117]. Yeterli sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, sayı ve arsa payı çoğunluğundan vazgeçilerek ikinci toplantı katılanlarla yapılır ve bu katılanların salt çoğunluğu ile karar alınır (KMK m. 30/2). *Tekinay*'a göre, ilk toplantıda çağrı yapılırken, ikinci toplantının tarihi bildirilmiş değilse, sonradan 15 günlük süreye uyularak yapılacak ikinci çağrı üzerine toplanacak genel kurulda "sayı ve arsa payı çoğunluğu" aranmalıdır[118]. Toplanma ve karar yeter sayıları sadece ilk veya ikinci toplantı olmasına göre değişiklik gösterir, olağan veya olağanüstü toplantı olması karar ve yeterlilik sayılarını etkilemez[119].

Kullanılan oyların geçersiz olması veya vekil ile kullanılan oyların kanuni sınırı aşması hallerinde, hesaplanan sayı ve arsa payı çoğunlukları doğrudan etkilenir[120]. Her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın her bir bağımsız bölümü için bir tek oy hakkına sahiptir ve malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte biriyle sınırlıdır (KMK m. 31)[121]. Kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir ve bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez (KMK m.31/4).

---

toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. (3)Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır."

117 Alpöğünç, s. 498; Germeç, s. 731; Karahacıoğlu, s. 850.

118 Tekinay, s. 107.

119 Germeç, s. 731; Karahacıoğlu, s. 850.

120 Tekinay, s. 107.

121 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 31: *"(1) Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. (2) Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz. (3)Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder. (4) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.(5) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir."*

2. Yönetici Seçimi

Kat malikleri, anataşınmazın yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir yöneticiye veya üç kişilik[122] bir yönetim kuruluna verebilir, sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip anataşınmazda yönetici seçimi zorunludur ve yönetici ataması kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla sağlanır (KMK m. 34)[123].

Yargıtay, sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadan alınan yönetici atamasına ilişkin kararların, toplantıya katılmamış diğer kat malikleri tarafından iptal ettirilinceye kadar geçerli sayılacağı ve hüküm doğuracağı yönünde karar vermektedir[124].

---

[122] *Ertaş'*a göre, üç kişilik ifadesi yönetim kurulu üye sayısının asgari sayısını belirtmektedir, daha fazla belirlenmesi mümkündür, bkz. (Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 465).

[123] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 34: *"(1) Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir. (2) Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir. (3) Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır. (4) Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. (5) Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir. (6) Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur. (7) Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir. (8) Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir. (9) Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir."*

[124] Yarg. 20. HD., T. 02.11.2017, E. 2017/3962, K. 2017/8805 *"Mahkemece, davalının ana taşınmaz malikler kurulunun kararına göre hareket ettiği, yasal prosedürler gereği takipler yaptığı, davalar açtığı, davacıların davalının Kasaba sitesini temsile yetkisi olmadığı ve davacılardan aidat alacağı talep edemeyeceği yönündeki iddialarının açılan itirazın iptali davalarında göz önüne alınması gerektiği, haksız çıkanın inkar tazminatı v.s yaptırımlar ile karşı karşıya kalacağı göz önüne alındığında davalının yaptığı takip ve açtığı davalar nedeniyle davacıların ayrıca manevi ve maddi tazminat talep etmelerinin mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye, davalı 25.10.2009 tarihli toplantıda yönetim kuruluna seçildiğine, bu karar iptal edilene kadar geçerli olduğuna ve davalının yönetim kurulu üyesi olarak site adına yaptığı işlemlerden davacıların karşılanması gereken bir zararının bulunmadığı tespit edildiğine göre,*

Sadece kat mülkiyetinde değil, kat irtifakında da yönetici seçimi mümkündür (KMK m. 17)[125]. Kat irtifakı kurulan yapılarda yönetici seçimi kanunda iki farklı durum için ayrı ayrı düzenlenmiştir. Kat irtifak hakkı sahipleri 'yapının tamamlanması için' yönetici atamak istedikleri takdirde herhangi bir çoğunluk aranmamıştır. Kanımızca, bu konuda özel bir düzenleme bulunmadığı için, adi çoğunluk yeterli kabul edilmelidir. Kat irtifak hakkı sahiplerinin, *'fiilen tamamlanmış, bağımsız bölümlerinin üçte ikisi kullanılmaya başlanmış fakat kat mülkiyetine geçilmemiş yapıya'* yönetici atamak istemeleri halinde ise, taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı düzenlendiğinden dolayı, bu taşınmazlara yönetici atanması konusunda sayı ve arsa payı çoğunluğu aranacaktır [126].

3. Denetçi Seçimi

Kat malikleri kurulu, yöneticinin görevlerini yerine getirirken yaptığı işleri devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin ortaya çıkması durumunda onu her zaman değiştirebilir[127]. Denetçi seçimi Kanun'un 41. maddesinde[128] düzenlenir. Buna

---

yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına karar verildi" (Yargıtay Bilgi Bankası).

[125] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 17*: "(1) Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler. (2) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin gör, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır. (3) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır."*

[126] Arslan Sanrı, ss. 19-20; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 457; Karahacığlu, s. 312; Tekinay, s. 61. Tamamlanan ve fiilen üçte ikisi kullanılan kat irtifaklı taşınmazlarda yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu m. 34'e göre atanacağı yönünde, bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, T. 12.10.2011, E. 2011/18-633, K. 2011/620 (Yargıtay Bilgi Bankası). Tamamlanmayan binalarda ihtilaflara bakma görevinin asliye hukuk mahkemelerine ait olduğu ve genel hükümlere göre karar verilmesi gerektiği yönünde, bkz. Yarg. 20. HD., T. 03.10.2017, E. 2017/4143, K. 2017/7215 (Yargıtay Bilgi Bankası).

[127] Ayan, **Mülkiyet,** s. 543; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 615; Sirmen, s. 475.

[128] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 41: *"(1) Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir. (2) Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir. (3) Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim*

göre, kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir [129].

Denetçi veya denetleme kurulunun yönetimin denetlenmesine ilişkin raporunun olumsuz olursa, kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alıp yöneticiyi değiştirmeleri mümkündür[130].

4. Ortak Yerlerde Faydalı Yenilik ve İlaveler Yapılması

Ortak yerlerin düzgün, kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün faydalı yenilik ve ilavelerde kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar aranır (KMK m.42/1)[131]. Örneğin, ortak yer olan bahçenin çiçeklendirilmesi, oturma yerleri yapılması, kapalı ve otomatik açılıp kapanan otopark yapılması, asansör eklenmesi, kalorifer dilimlerinin artırılarak ısının çoğaltılması, ısı ölçer takılması, ısının korunması için çatıya yalıtım yapılması faydalı olan yenilik ve

---

planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir. (4) Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler."

[129] Yarg. 18. HD., T. 23.09.2008, E. 2008/6229, K. 2008/9720 *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 41. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, kat malikleri denetim işini kendi aralarında sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçi veya denetim kuruluna verebilir. Yasanın bu açık hükmünden de anlaşılacağı gibi bir anataşınmazda denetici olabilmek için mutlaka kat maliki olmak gerekir. Ayrıca kat malikleri arasında çıkacak sorunların halli için öncelikle kat malikleri kuruluna, gerektiğinde mahkemeye başvurmak gerekir. Yasa koyucu tarafından kat maliklerine tanınmış olan ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın çeşitli maddelerinde düzenlenmiş bulunan bu haklardan kat maliklerini mahrum edecek şekilde onların aleyhine kat malikleri kurulu kararı oluşturulamaz. Mahkemece bu hususlar dikkate alınarak 05.03.2006 günlü kat malikleri kurulu kararının denetici seçimine ilişkin 5. maddesi ile yukarıda değinilen sözcüklerin yer aldığı 6/d maddesinin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru görülmemiştir."* (Yargıtay Bilgi Bankası). Aynı yönde, bkz. Yarg. 20. HD., T. 14.01.2019, E. 2017/5319, K. 2019/44; Yarg. 20. HD., T. 15.10.2018, E.2017/3264, K. 6384; Yarg. 20. HD., T.02.07.2018, E. 2017/2584, K. 2018/5078; Yarg. 20. HD., T. 14.05.2018, E. 2018/101, K. 2018/3740 (Yargıtay Bilgi Bankası).

[130] Ayan, **Mülkiyet,** s. 544; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 461.

[131] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 42/1: *"Kat malikleri,anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır."*

ilavelerdir[132]. Bu kararlar, yönetim planının veya mimari projenin değişmesini gerektiren, mülkiyet hakkına müdahale eden, kamu düzenine aykırılık teşkil eden nitelikte olmamalıdır[133]. Ayrıca yeni oluşturulacak kullanım kat maliklerinden herhangi birinin hakkını ihlal etmemelidir[134].

5. Engellilerin Yaşamı İçin Proje Değişiklikleri

Engellilerin yaşam içerisindeki mücadelesini destekleyen 42/2 ve 42/3. madde düzenlemeleri[135], engelliler için zorunluluk gösteren durumlarda kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı karar doğrultusunda proje

---

[132] Yarg. 20. HD., T. 24.01.2018, E. 2017/1365, K. 2018/467; Yarg. 20. HD., T. 14.12.2014, E. 2014/17411, K. 2014/ 17587 (Yargıtay Bilgi Bankası)

[133] Yarg. 20. HD., T. 30.10.2018, E. 2017/3426, K. 2018/6880 *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesine göre yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Anayasamızla teminat altına alınmış mülkiyet hakkına somut olayda olduğu gibi müdahale niteliğindeki imalatlar yönünden oybirliği gerekmektedir. Her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesine göre ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılmakta ise de, bu değişikliklerin kanunda düzenlenmiş ve oybirliğini gerektiren diğer maddelerine aykırılık teşkil etmemesi, kamu düzenine ilişkin bulunmaması, Anayasa ile teminat altına alınmış hakların özünü zedelememesi gerekir. Mahkemece somut olayın bu özelliği dikkate alınarak davanın kabulü ile oybirliği ile alınmamış 30/06/2015 tarihli "üst evlerin bahçe altlarına kapalı garaj ve alt evlerin batı bahçe üstüne açık garaj yapılması ve mevcut yapılanlara ruhsat alınabilmesi için müsaade edilmesi" kararının iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle reddi yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir."* (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 19.03.2018, E. 2017/2408, K. 2018/1917 *"iptali istenen kat malikleri kurul toplantısında alınan "balkon ve çatı genişletilmesine" ilişkin kararın mimari projenin değişikliğini gerektiren, mülkiyet hakkına ilişkin ve oybirliği ile alınması gereken kararlardan olup bu konuda oybirliği ile alınan bir karar da bulunmadığına göre, mahkemece ilgili toplantının sadece "balkon ve çatı genişletilmesine" ilişkin kararının iptaline karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir"* (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 18.06.2015, E. 2014/20786, K. 2015/10588; Yarg. 20. HD., T. 09.06.2014, E. 2014/8682, K. 2014/10065;

[134] Ayan, **Mülkiyet,** s. 494; Halil Yılmaz, Kat Mülkiyeti Yasasını Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları, **Terazi Hukuk Dergisi,** C. 2, S. 10, Haziran 2007, s.56.

[135] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 42/2 ve 42/3: *"...(2) Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir. (3) Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir."*

değişikliği yapılabilmesine ilişkindir[136]. Kanunen, üç ay içerisinde toplantısı yapılmayan veya olumlu karara bağlanmayan proje değişiklikleri, ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildiren komisyon raporunun ardından ilgili mercilerden alınır; inşaat, onarım ve tesis bu proje değişikliği veya krokiye göre yaptırılır[137]. İlgili merciler tarafından tasdikli proje değişikliği veya kroki talepleri en geç altı ay içinde sonuçlandırılır. Komisyonun teşkili ve süreç ile ilgili esaslar Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik[138]'e göre belirlenir.

Bu işlerin giderleri kanun gereği, yeniliklerden faydalananlar tarafından faydalanma oranlarına göre ödenir (KMK m. 42/3)[139].

6. Isı Yalıtım, Yakıt ve Merkezi/Ferdi Sistem Dönüşümleri

Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi sağlanabilir.[140] Kat maliklerinden birinin istemi üzerine,

- Isı yalıtımı yapılması,
- Isıtma sisteminin yakıt dönüşümü (örneğin, kömürden doğalgaza dönüşüm),
- Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme (kombiye) dönüşümü,

---

[136] Sirmen, s. 470.

[137] Yarg. 20. HD., T. 06.12.2018, E. 2017/4411, K. 2018/7960; Yarg. 20. HD., T. 03.07.2018, E. 2018/5238, K. 03.07.2018; Yarg. 20. HD., T. 20.06.2017(Yargıtay Bilgi Bankası).

[138] Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Resmî Gazete 22.04.2006, S. 26147.

[139] *Ertaş*'a göre; bu durum özürlüler için yapılacak masrafın sadece özürlülerden alınması sonucunu doğurmaktadır ve bu durumu adil bulmak mümkün değildir, (Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 617).

[140] Dilay Şenyüz, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar, **Bursa Barosu Dergisi,** C. 41, S. 96, Mart 2016, ss. 81-96. Isı giderlerinin paylaştırılması esaslarına ilişkin detaylı inceleme için bkz., Mehmet Şengül, Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaştırılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları, **İstanbul, Barosu Dergisi,** C. 87, S. 2, Mart 2013, ss. 54-88. Yarg. 20. HD., T. 26.03.2018, E. 2017/2861, K. 2018/2262; Yarg. 20. HD., T. 03.02.2014, E. 2013/13541, K. 2014/1318; Yarg. 20. HD., T. 21.03.2018, E. 2017/2440, K. 2018/2058 (Yargıtay Bilgi Bankası).

- Isıtma sisteminin ferdi sistemden (kombiden) merkezi sisteme dönüştürülmesi işlemleri kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır[141].

Karara katılsın veya katılmasın, bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri bütün kat malikleri tarafından arsa payı oranına göre ödenir (KMK m.42/4)[142]. Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş kendiliğinden değişmiş sayılır ve eski hükümler uygulanmaz[143].

7. Ortak Yerleri Kiraya Verme

Ortak yerin, sığınak, otopark gibi kanunda sayılan zorunlu ortak yerlerden olmaması halinde, amaçları dışında kullanılma imkânları varsa kiraya verilmesi mümkündür. Örneğin, anayapının[144] dış duvarlarının, çatı veya damının reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri bütün kat maliklerinin oybirliğiyle vereceği karar üzerine yapılabilir (KMK m. 45)[145]. Burada mutlak şekilde ortak yer

---

[141] Yarg. 20. HD., T. 06.02.2013, E. 2012/18-547, K. 2013/*209 "Bir anataşınmazda hem merkezi ısıtma hem de ferdi ısıtmanın bir arada bulunması olanaklı değildir. Öte yandan 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19.maddesinde düzenlenen, "...Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir." hükmü gözetildiğinde, davalının bağımsız bölümü içerisinde bulunan kombinin kal'inin söz konusu olmayacağı da açıktır. Hal böyle olunca, yukarıdaki açıklama da gözetilerek, davalıya ait bağımsız bölümdeki ısıtma sisteminin merkezi ısıtma sistemine dönüştürülmesine ilişkin asıl davanın kabulü gerektiğini belirten bozma ilamı yerindedir."* (Yargıtay Bilgi Bankası)

[142] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 42/4*: "Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir."*

[143] Karahacıoğlu, s. 1076.

[144] Anayapı, KMK m. 2/a düzenlemesine göre, kat mülkiyetine konu taşınmazın sadece bağımsız bölümleri içeren yapı (bina) kısmını ifade etmektedir, bkz. Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 429.

[145] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 45: "*Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının,*

vasfında olan ve bu özelliği değiştirilemeyecek yerler söz konusudur[146]. Bu yerlerden elde edilen kira gelirlerinde her kat maliki arsa payı oranında hak sahibidir[147].

Mutlak olmayan ortak yerlerin kiraya verilmesi konusunda kanunda bir düzenleme yoktur. *Şenyüz*'e göre, yönetim planında da özel bir düzenleme yoksa, KMK. m. 9: *"Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanun hükümlerine göre karara bağlanır."* düzenlemesi gereğince, TMK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri dikkate alınarak sonuca varılmalıdır[148]. Bu gibi yerlerde kiraya verme veya kira sözleşmesini fesih işlemlerinin TMK. m. 691[149] uyarınca, sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapılması gerekir.

B. Kat Maliklerine Tanınan Hak ve Yükümlülükler Bakımından

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hemen hemen birçok maddesinde kat irtifak hakkı sahiplerine ve kat maliklerine tanınan hak ve yükümlülüklere yer verilmiş ancak, bu hak ve yükümlülüklerin tamamı arsa payıyla ilişkilendirilmemiştir. Bu bölüm

---

çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir."

[146] Yargıtay uygulamasında belli bir amaç için yapılmış ortak yerlere, *"özel tahsisli ortak yerler"* adı verilir ve bu kabil yerlerin başka bir amaç için kullanımı veya buna yabancı düşebilecek bir ek tesisi yapımının doğru olmayacağı sonucuna varılır, bkz. Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 28; Yarg. 20. HD., T. 11.12.2018, E. 2017/3067, K. 2018/8161 *"Somut olayda **pasaj alanı özel amaca tahsisli ortak yer olmakla**, niteliği gereği ekonomik bir yarar sağlamayacağı gözetilerek (...)"*; Yarg. 18. HD., T. 18.11.1993, E. 1993/12027, K. 1993/12664 *"(...) otopark ve odunluk yapımı için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunu içeren bir muvafakatname mevcut olup, sözü edilen işlemlerin buna göre yapıldığı anlaşılmakta ise de, bu konuda yasanın öngördüğü şekilde bir karar alınmadığı anlaşılmaktadır. Kat malikleri, yukarıda sözü edilen 42. madde kapsamındaki yenilik ve ilaveleri **özel amaçla tahsis edilmiş ortak yerler dışında kalan yerlere yapabilecekleri hususu da dikkate alınarak** dava konusu ilavelerin özel amaca tahsisli ortak yerde yapılıp yapılmadığı araştırılmalı, bu nitelikte bir yer olmadığı ve yalnız belli maliklerin değil tüm maliklerin kullanabilecekleri nitelikte olup olmadığı da saptandığı takdirde, davalılara bu konuda toplanıp kat malikleri kurulu kararı almak üzere mehil verilmeli ve ondan sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmelidir"* (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[147] Bkz. İkinci Bölüm, I. B.1. *"Ortak Yerlerden Yararlanma Hakkı"*.

[148] Şenyüz, s. 86; H. Yılmaz, s. 55.

[149] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,
Madde 691: *"İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır."*

kapsamında, sadece arsa payı ile ilişkilendirilen hak ve yükümlülüklere değinilmeye çalışılacaktır.

1. Ortak Yerlerden Yararlanma Hakkı

Ortak yerlerden yararlanma hakkı, Kanun'un *"Ortak Yerler Üzerinde"* başlıklı 16. maddesi[150] ile düzenlenir. Buna göre; kat malikleri bağımsız bölümlerine özgülenen arsa payları oranında anataşınmazın bütün ortak yerlerine ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktir ve yine arsa payıyla oranlı olacak şekilde ortak yerleri kullanma hakkına sahiptir, aksine bir sözleşme[151] yapmak mümkündür.

Madde metninde arsa payı ile oranlı olarak yararlanılacağı belirtilen yerler "*genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerler"*dir. Bu yerlerin özelliği, belli bir alanının belli bir ölçüde el altına alınabilir ve kullanılabilir olmasıdır[152]. Merdivenler, teraslar, duvarlar, tesisatlar, asansör gibi ortak yerler ise mahiyeti gereği her kat maliklerinin arsa payına göre değil, eşit yararlanmasına uygun yerlerdir[153].

Yargıtay'ın bazı konular için, kat malikinin arsa payı oranından fazla bir alandan yararlanmasını uygun gördüğü kararları vardır. Örneğin, çatı veya terasa kurulan güneş enerjisi tesisatının, tekniğine uygun inşa ve monte edilmiş olması, çatıda tüm kat maliklerinin güneş enerjisi kurabilecekleri kadar fazla alanın bulunması, bu tesisatların anataşınmaza zarar vermemesi ve oluşabilecek arızalarla

---

[150] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 16: *"(1) Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. (2) Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır."*

[151] *Germeç*'e göre, madde metninde yer alan "aksine bir sözleşme" ifadesi, yönetim planı veya oybirliği ile alınmış bir kararı ifade etmektedir, Germeç**,** s. 243. Karahacıoğlu'na göre ise, sözleşme Resmî sözleşme değildir. Kat maliklerinin oybirliği ile alınmış bir kararı ifade etmektedir, bu sözleşme ortak yerlerden yararlanmayı tamamen kaldıracak boyutta olmamalıdır, bkz. (Karahacıoğlu, s. 295). Kanımızca da, madde metninde yer alan "sözleşme" ifadesini dar yorumlamak ve ortak yerlerden yararlanma hakkını tamamen kaldırmamak geleceğe yönelik hak kayıplarını ve mülkiyet hakkının getirmiş olduğu imkanlardan tamamen vazgeçmeyi önleyebileceğinden, biz de Karahacıoğlu'nun görüşüne katılarak, sözleşmenin resmi sözleşme olarak değerlendirilmemesi gerektiği kanaatindeyiz.

[152] Arslan Sanrı, s. 51; Germeç, s. 243.

[153] Arslan Sanrı, s. 50; Esener ve Güven, s. 288; Germeç, s. 243; Karahacıoğlu, s. 294; Tekinay, s. 50.

ilgili her türlü tedbirin alınmış olması koşullarıyla kat malikinin arsa payına denk gelen orandan fazla bir alanı kullanabilmesi yönünde karar verilmiştir[154].

Madde lafzında her ne kadar yalnızca kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanma ve kullanma haklarına yer verilmişse de, oturma hakkı sahipleri ve kiracıları da mülk sahiplerinin haklarına dayanıp bağımsız bölümün arsa payı oranında ortak yerlerden yararlanabilir ve bu yerleri kullanabilir[155].

2. El Atmanın Önlenmesi ve Eski Hale İade Hakkı

Kat malikleri -*oybirliğiyle aksini kararlaştırmadıkları sürece*-[156], kat malikleri anataşınmazın ortak yerlerine arsa payları oranında sahip oldukları için, ortak yerlerin herhangi bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi[157], eklentisi haline

---

[154] Yarg. 18. HD, T. 24.02.2014, E. 2014/1567, K. 2014/3063 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[155] Alpöğünç, s. 497; Arslan Sanrı, s. 53; Ayan, **Mülkiyet,** s. 460; Germeç, s. 243; Tekinay, s. 97.

[156] Yarg. 20. HD., T. 06.12.2018, E. 2017/2399, K. 2018/7919 *"Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden, davacı vekilinin dava dilekçesi ile talebinin ortak alana müdahalenin önlenmesi olduğu anlaşılmakla, mahkemece dava konusu anataşınmaza ait onaylı mimari proje yerinde uygulanıp, kat maliklerinin anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik oldukları, bağımsız bölümlerden herhangi birisine tahsisi ya da eklentisi halinde getirilmesi hususunun ise kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar neticesinde belirlenebileceği de gözönünde bulundurularak,…"* (Yargıtay Bilgi Bankası);

[157] Yarg. 20. HD., T. 27.09.2018, E. 2017/2337, K. 2018/6043 "*Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilleri ve davalının.....parselde kayıtlı binada bağımsız bölüm maliki olup 11 nolu bağımsız bölümü 16/04/2014 tarihinde satın aldığını, satın aldıktan sonra diğer maliklere projeye aykırı kısımları kendisinin yıkıp eski hale getireceğine ilişkin söz verdiğini, bunun için biraz süre istediğini, ancak davalının verdiği sözü tutmadığı gibi önceki malikin yaptıklarından başka projeye aykırılıklar da eklediğini, davalının maliki olduğu dairenin en üst katta olup projeye göre 13 m2'lik bir çatı katı ile bağlantılı olduğunu, bağlantının dairenin salonundaki merdivenle sağlandığını, davalının onaylı projeye aykırı olarak apartman genel merdivenini çatı katındaki ortak alan olan terasa kadar uzattığını, buranın girişine bir kapı inşa ederek diğer maliklerin terasa girişini engellediğini, çatı katında 13 m2'lik alana sahip olmasına rağmen önceki malikin projeye aykırı olarak inşaa ettiği iki ilave odayı da büyüttüğünü, önceki malik tarafından yapılan üzeri ters lambri kaplamalı sundurma terası bu odalara dahil ettiğini, çatı katını normal bir daire haline getirdiğini, bunun için çatıyı tamamen iptal edip etrafını parapet ile çevirdiğini, diğer maliklerin bu alanlara çıkışını da engellediğini, çatı katının tam kat haline getirilmesi için kat maliklerinin oy birliğiyle karar alınmasının zorunlu olduğunu, ortak alanlara tecavüz edilemeyeceğini beyan ederek davalının onaylı mimari projeye aykırı olarak yaptığı değişikliklerin eski hale getirilmesine ve ortak alanlara tecavüzünün önlenmesine karar verilmesini talep etmiştir. Mahkemece; davacının davasının kabulüne,.....sayılı, 4. kat, 11 nolu bağımsız bölüm ile ilgili olarak; 02/12/2015 tarihli bilirkişi raporunun 6. nolu maddesinin (c) bendi uyarınca; keşfen tespit edilen durumun onaylı projeye uygun hale getirilmesi için rapora ekli projedeki durum çatı arası krokisindeki gibi, mahya yüksekliği 2,70 m'ye çekilerek ve yapının tamamını örter şekilde iki yöne % 33 eğimli kırma çatı yapılması, çatı arasında yaklaşık 13 m2 alanlı hol, oda ve WC mahallerinin oluşturulması, geriye kalan duvarların yıkılması, çekme kat sahanlığındaki daire giriş kapısının ve merdiven kovası duvarından terasa açılan kapının örülmesi suretiyle projeye aykırılıkların giderilerek eski hale getirilmesine, davalıya bu işlemleri yapmak üzere 45 gün süre verilmesine, bu süre zarfında yerine getirmediği taktirde kararın icraen infazına karar verilmiş,*

getirilmesi ya da taşkın kullanımı hallerinde Medeni Kanun'un 683. maddesine[158] göre el atmanın önlenmesini ve eski hale iadesini talep edebilirler[159]. Örneğin, projede bahçe görünen bir yeri otopark olarak kullanan kişiye karşı veya otopark olarak ayrılan yeri başka amaçlarla kullanan kişilere karşı men talebinde bulunabilirler[160]. Bunun için daha önce kat malikleri kuruluna müracaat etmek gerekmez[161]. Aynı şekilde, kat malikleri, üçüncü kişilerin ortak yerlere yönelik haksız müdahalelerine karşı da hem zilyetlikten doğan (TMK. m.981-983; 3091 sayılı Kanun) haklarını, hem de mülkiyet hakkından doğan (TMK. m. 683/II) haklarını kullanabilirler[162]. Böyle bir durumda her bir kat malikinin dava hakkı arsa payına sahip olmasıyla ilintilidir[163].

Kapıcının ortak yer olan depoyu tek başına kullanması nedeniyle açılan bir davada Yargıtay, davaya konu edilen deponun kapıcının müstakil kullanıma özgülenip özgülenmediğine ilişkin kat malikleri kurulu kararı olup olmadığını incelemiş ve bu yönde herhangi bir karar bulunmaması karşısında, dava konusu deponun kapıcı dairesine katılıp birlikte kullanılmasının ortak yerin niteliğine aykırı olduğuna, açılan el atmanın önlenmesi davasının kabul edilmesi gerektiğine karar vermiştir[164].

---

hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Dava, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca projeye aykırı olarak yapılan imalatların eski hale getirilmesi, müdahalenin önlenmesi istemine ilişkindir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre; mahkemece dava konusu taşınmazdaki projeye aykırılıklar bilirkişi raporu ile belirlenip ortak alan olduğu anlaşılan yerlere davalı tarafından yapılan müdahale tespit edilerek müdahalenin önlenmesine ve tayin edilen süre içerisinde eski hale getirilmesine karar verildiğine göre, yazılı olduğu şekilde davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 27/09/2018 günü oy birliği ile karar verildi." (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

158 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,
Madde 683: *"(1) Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. (2) Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir."*

159 Ayan, **Mülkiyet,** s. 480; H. Yılmaz, s. 56; Nuşin Ayiter, **Eşya Hukuku,** 3. Baskı, Ankara, 1987, s. 132-133; Reisoğlu, s. 69.; Sirmen, s. 255.

160 Ayan, **Mülkiyet,** ss. 480-481; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 137.

161 Ayan, **Mülkiyet,** s. 481; Yarg. 5. HD., T. 14.04.1981, E. 1981/1946, K. 1981/4147.

162 Ayan, **Mülkiyet,** s. 481; Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 131.

163 Arslan Sanrı, s. 35.

164 Yarg. 18 HD, T. 17.04.2003, E.2003/2469, K. 2003/3154 (Sinerji Mevzuat).

Ortak yerdeki onaylı projeye aykırı tesis veya ilaveye uzun süre ses çıkarılmaması, o işe rıza gösterildiği anlamına gelmemektedir[165]. Ancak, onaylı projesine aykırı olmasına rağmen, değişiklik ve eklemelere yazılı olarak rıza gösteren kat maliki, bu işlerin yapılmasından sonra onaylı projeye uygun düşmediğini belirterek dürüstlük kuralı gereği dava açamamaktadır[166]. Kamu düzeni ile ilgili imar mevzuatı gereği yapılması zorunlu ortak alanlar bakımından verilen rızanın geçersizliği ise her zaman ileri sürülebilmelidir[167].

3. Ortak Giderlere Katılma Yükümlülüğü

Anataşınmazın yönetimi ve ortak yerlerin korunması, bakımı, onarımı, güçlendirilmesi, işletilmesi ve diğer tüm hizmetlerin yerine getirilebilmesi için gerekli olan ekonomik ihtiyaç kat maliklerinin katılımıyla sağlanmaktadır[168]. Kat malikleri arasında başka türlü anlaşma olmadıkça[169], ortak giderler yasal ilkeler

---

[165] Yarg. 18. HD., T. 22.12.2005, E. 2005/9680, K. 2005/11492*, "634 sayılı Kat Mülkiyeti yasasının 19. maddesinin 2. fıkrasına göre, kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızası olmaksızın ana taşınmazın ortak yerlerinde onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Somut olayda ana taşınmazın ortak yerlerinden olan bahçede inşa edilen ek bina ve diğer müştemilatlar onaylı mimari projeye aykırı bulunmaktadır. Söz konusu tesis ve eklentilerin yapılması için davacının yazılı izin veya muvafakatı yoktur. Projeye aykırı olarak yapılmış olan bu tesislerin yıkımı ile eski hale getirilmesi için davacının uzun süre sessiz kalması ve ayrıca davalının bu tesis ve değişiklikleri inşa edilmiş vaziyette satın almış olması davalıya herhangi bir hak bahşetmez. Bu durum karşısında mahkemece teknik bilirkişi raporunda detayları gösterilen ve dava konusu edilen ek bina ile eklentilerinin istem gibi yıkılarak ana taşınmazın bahçesinin onaylı projesine uygun eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddi yolunda hüküm kurulması doğru görülmemiştir."* (Sinerji Mevzuat).

[166] Şenyüz, s. 88.

[167] Şenyüz, s. 88.

[168] Arcak, s. 547; Germeç, s. 429; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 455; Ertaş, s. 451; Tekinay, s. 64.

[169] Genel giderlere katılmada anlaşma ilkesi, kat malikleri arasında genel giderlerin nasıl ve hangi esaslara göre saptanıp paylaştırılacağının kat maliklerine bırakıldığı bir yoldur. Kat maliklerinin anlaşma yolunu seçmeleri halinde, bu iradenin bir şekilde dış dünyaya yansıması gerekir. Bu yansıtma, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşmede olabileceği gibi yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararlarında da olabilir. Anlaşmanın nerede yer aldığı önemlidir. Örneğin, yönetim planının oybirliğiyle hazırlanmaması halinde kural olarak, maliklerden birinin mahkemeye başvurması sonucunda planın imzalanmış sayılmasına karar verilebilmesidir. Ancak, kanuni şekil olan arsa payı oranında yönetim giderlerine katılma biçimini değiştirmek söz konusu olduğunda, hâkimin kararın imzalanmış sayılmasına karar verme yetkisi yoktur. Bu yönde bkz., Yarg. Yarg. 20. HD., T. 30.11.2018, E. 2017/3302, K. 2018/7757 *"Dava, ana taşınmaz ile ilgili tadilat projesine onay vermeyen davalının onay vermiş sayılması için, Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi uyarınca hâkim müdahalesi istemine ilişkindir. Mahkemece;* ***kat maliklerinin kendi iradeleri ile gerçekleştirecekleri işlemler için malikler yerine geçilerek karar verilemeyeceği*** *göz önünde bulundurularak davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığına göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına karar verildi"* (Yargıtay Bilgi Bankası); Aynı yönde bkz. Yarg. 20. HD., T. 26.02.2018, E. 2017/10340, K. 2018/1402 (Yargıtay Bilgi Bankası).

gereğince ödenir[170]. Yasal ilkelere göre genel giderler, eşit olarak paylaşılacak giderler ve arsa payı oranında ödenecek giderler olmak üzere iki şekilde düzenlenmiştir. Kat malikleri, Kanun'un 20. ve 21. maddelerine göre, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile sigorta, yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine, giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler. Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici, yönetim planına, kanuna ve genel hükümlere göre dava açabilir, icra takibi yapabilir, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş oranında gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olur.

Yargıtay, yakın tarihli kararlarında bu yükümlülüğün, kat malikinin tapu sicilinde malik olduğu anda başlayacağını belirtmiştir[171]. Ancak, bu yükümlülüğün

---

[170] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 20: *"(1) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür. c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. (2) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.(3) Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların* yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır."
Madde 21: *"(1) Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir. (2) Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler. (3) Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaştırılır. (4) Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır. (5) Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur. (6) Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır."*

[171] Yarg. 18. HD., T. 09.12.2010, E. 2010/11429, K. 2010/15920 *"kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça anataşınmazın kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine, bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere, ortak tesislerin işletme giderlerine, giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikinin yukarıda sayılan ve Yasanın 20. maddesinde belirtilen giderlere katılma yükümlülüğü her bir bağımsız bölüme tapu sicilinde malik olduğu günden itibaren başlar. Davalının mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerle ilgilenmemesi, geç teslim alması, kullanmaması veya*

oturma izninin alındığı tarihten itibaren, oturma izni alınmadan fiilen oturulmuş ise oturma tarihinden itibaren başlayacağına dair Yargıtay kararları da vardır[172].

Kanun'un 17. maddesinin 3. fıkrası gereği, kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, anataşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanacağından, kat irtifak hakkı sahipleri ortak giderlere katılmada arsa payları oranında sorumlu tutulurlar[173]. Örneğin, birden çok bina yapılacak olan arsada, binaların bir kısmının tamamlanarak kat mülkiyetine geçmesi, diğer kısmının tamamlanamayarak kat irtifakında kaldığı durumlarda, kat irtifak sahiplerinin ortak giderlere katılma yükümlülüğü ortadan kalkmamakta, kendilerini ilgilendiren giderlerden sorumlu olmaktadırlar[174]. Bununla beraber, oturma izni alınmadan kendisine tahsis edilen bölüme girip yerleşenler de bu dönemde yapılan giderlerden paylarına düşeni ödemekle yükümlüdürler[175].

Kat maliklerinin ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmeleri veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmeleri, ortak gider ve avans

---

kiraya vermesi ortak gider ve aidat borcunu ödeme yükümlülüğünden kendisini kurtarmaz. Mahkemece bu hususlar dikkate alınarak davalı kat irtifak hakkı sahibinin ortak gider ve aidat borcunun, bağımsız bölümlere malik olduğu günden itibaren hesaplanması gerekir." (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[172] Yarg. 18. HD., T. 15.02.2000, E. 2000/1312, K. 2000/1952; Yarg. 18 HD., T. 25.12.2001, E. 2001/11037, K. 2001/11760 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[173] Yarg. 18. HD., T. 12.04.2005, E. 2005/1191, K. 2005/3537 "Kat Mülkiyeti Yasası'nın "Kat irtifakı sahibinin hakları"nı düzenleyen 17. maddesinin *üçüncü fıkrası, kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anataşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağını öngörmektedir. Buna göre; somut olayda tarafların kat irtifak hakkı sahibi oldukları anataşınmazda kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağında kuşku yoktur. Anılan Yasa'nm 19. maddesinin birinci fıkrası uyarınca da bağımsız bölüm malikleri, anataşınmazın bakımına, mimari durumu ile sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Değinilen yasa maddeleri somut olay açısından birlikte dikkate alındığında; yağmur sularını sızdıran ve dolayısıyla alttaki davacının bağımsız bölümünde hasara yol açan ortak çatının (terasın) bakımı ve onarımından, bu bağlamda davacının bağımsız bölümünde oluşan zararın gîderimînden - davacı da dahil- anataştnmazdaki tüm bağımsız bölüm malikleri sorumludur. Dava konusu ortak yerdeki bozukluğun başlangıçtan beri var olması (yüklenicinin yapım hatasından kaynaklanması), bu aşamada bağımsız bölüm maliklerine Yasa'nın 19. maddesinin yüklediği sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Elbette ki koşulları varsa bağımsız bölüm maliklerinden her birinin anayapıyı yapan yükleniciye rücu etme hakları vardır. Şu hâlde mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar göz önünde tutularak, toplanan kanıtlarla oluşacak sonuç doğrultusunda uyuşmazlığın esası hakkında hüküm kurulması gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir."* (Yargıtay Bilgi Bankası).

[174] Arslan Sanrı, s. 21.

[175] Tekinay, s. 67.

payını ödemekten kaçınmaları mümkün değildir[176]. Asansörü kullanmayan zemin kat malikleri, çatıdan su damlamasıyla ilgili sıkıntı çekmeyen alt kat malikleri, bahçeyi kullanmayan üst kat malikleri, kapıcı hizmetinden yararlanmak istemeyen kat malikleri, kaloriferi kullanmayan kat malikleri ile benzer durumlardaki kat malikleri giderlere katılım göstermek zorundadır.

Ortak yerdeki bir bozukluk nedeniyle oluşan zararlara (örneğin, balkonun dış cephesinde yer alan mermerin düşerek bir kimsede oluşturduğu zararlara) istinaden açılan tazminat davalarında kat maliklerinin sorumlu olup olmayacakları, sorumlu olacaklar ise müteselsil sorumlu mu yoksa arsa payları oranında mı sorumlu olacakları KMK'da belirtilmemiştir. Yargıtay, bu ve benzeri konularda Türk Borçlar Kanunu m. 69'da[177] düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu hükümlerini dikkate alarak karar vermektedir. Bu doğrultuda, kat maliklerinin kusursuz sorumluluğu kabul edilmekte, meydana gelen zararlardan ise arsa payları oranında sorumlu oldukları kabul edilmektedir[178].

---

[176] Ertaş, s. 452; Esener ve Güven, s.299; Germeç, s. 431; Sirmen, s. 464.

[177] 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu,
Madde 69: *"(1) Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. (2) İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. (3) Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır."*

[178] Yarg. 17. HD., T. 13.10.2014, E. 2014/14917, K. 2014/13207 *"818 Sayılı B.K.nun 58. maddesi (T.B.K. 69) madde hükmü uyarınca, bir bina veya imal olunan herhangi bir şeyin maliki o şeyin fena yapılmasından yahut muhafazasındaki kusurundan dolayı meydana gelecek zararlardan sorumlu tutulmuş olup bu maddede düzenlenen sorumluluk türü, kusursuz sorumluluk olduğundan meydana gelecek zarardan dolayı malikin sorumlu tutulabilmesi için kötü niyetli veya kusurlu olmasına gerek bulunmamakta, zararla bina veya imal olunan şey arasında uygun illiyet bağının bulunması ve kanunda aranılan diğer koşulların gerçekleşmesinin yeterli olduğu kabul edilmektedir. Somut olayda, sigortalı işyerindeki zararın, bir kısım davalıların bina maliki olduğu* ***binanın ortak kullanıma açık olan terastaki yağmur kanal deliklerinin*** *yağmur sebebiyle tıkanması sebebiyle sızan suların sebep olduğu, böylece zararla bina arasında uygun illiyet bağı bulunduğu, olayın terastaki tıkanan yağmur kanal deliklerinin kimliği belirsiz kişiler tarafından açılmaya çalışılması sebebiyle kırılmasının bina maliki davalıların kusursuz sorumluluğu ortadan kaldıran bir durum olmadığı anlaşılmaktadır. O halde,* ***bina maliki davalıların kusursuz sorumluluğu bulunduğu, zararın meydana gelmesini önleyici gerekli özen ve tedbirleri aldıkları ispat edilememiş bulunması karşısında gerçek zarar tespit edilerek bina maliki davalılar yönünden davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken*** *yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır."*; Yarg. 11. HD., T. 01.10.2012, E. 2011/7174, K. 2012/14714 *"Davacı vekili, müvekkiline sigortalı bulunan işyerinde,* ***dairelerin pis suyunu taşıyan PVC dirseğinden sızan sular nedeniyle hasar meydana geldiğini*** *ve hasar tutarının sigortalıya ödendiğini, davalının bina sahibi olarak zarardan sorumlu olduğunu, hakkında yapılan icra takibine haksız itiraz ettiğini ileri sürerek, itirazının iptalini ve % 40 inkar tazminatının tahsilini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili, müvekkilinin oturduğu mesken ve dava konusu işyeri deposunun maliki olmadığını, husumet yöneltilemeyeceğini, müvekkili meskeni altındaki işyerini depo olarak kullanan sigortalının ihbarı üzerine pis su borusuna ilişkin tamiratı yaptırdığını savunarak, davanın reddini istemiştir. Mahkemece iddia, savunma ve tüm kanıtlara göre, dosyaya sunulan kira sözleşmesine göre*

Kullanılmaya ya da yararlanmaya imkân tanıyan bir bağımsız bölümün ortada kalmaması sonucunu doğuran ve çalışmanın ilerleyen kısımlarında bahsedeceğimiz bağımsız bölümün tamamen harap olması halinde[179], kat mülkiyeti kat irtifakına dönüştüğünden, bağımsız bölüm yeniden yaptırılana kadar kat malikinin genel giderlere katılmaması ise bu yükümlülüğün istisnasıdır[180].

4. Arsa Payının Devrini İsteme Hakkı

Kat maliklerinden birinin kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemesi ve diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal etmesi karşısında, diğer kat maliklerinin ilgili bağımsız bölümün devrini ve mülkiyetinin arsa payları oranında kendilerine tescilini isteme hakları vardır. (KMK m. 25) [181]. Bu konuda, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile

---

*sigortalıya işyerinin G. tarafından kiraya verildiği, ancak davalının binanın maliki olmadığı, binanın davalının oğlu ve gelinine ait olduğu, davalının dava konusu işyerinin üst katında oturduğu, binasından gelen su borusunu çatlaması neticesinde suyun akarak işyerinde zarar meydana getirdiği, davalının sorumlu tutulabilmesi için bina maliki olmasının gerekmediği, sorumlunun davalı olduğu gerekçesiyle, 34.444,95.-TL üzerinden itirazının iptaline karar verilmiştir. Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir. Mahkemece yazılı gerekçe ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiş ise de, rizikonun meydana gelmesinden sonra mahkeme aracılığı ile yaptırılan tespit sonucu alınan rapor ve yargılama sırasında yapılan inceleme sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ile hasarın binanın **ortak** pis su borusundaki dirsekten su sızması sonucu meydana geldiği saptanmış olduğuna göre, **bina sahibi olmayan davalının başka bir kusurlu hareketi de bulunduğu açıklanıp tartışılmadan binada oluşan hasardan sorumlu tutulması doğru görülmemiş,** kararın açıklanan nedenlerle bozulması gerekmiştir."*; Yarg. 17. HD., T. 31.01.2008, E. 2007/3175, K. 2008/413 *"(...) Borçlar Kanununun 58. maddesi uyarınca bina malikinin binanın gereği gibi yapılmamasından dolayı kusursuz sorumluluğu vardır. Olay tarihi itibariyle ilgili taşınmazda pay sahibi olan davalılar Kat Mülkiyeti Kanununa göre **ortak yer sayılan binanın dış kolonlarındaki bakım eksikliğinden kaynaklanan ve sigortalı araçta meydana gelen zarardan payları oranında sorumlu** oldukları gibi, yine olay tarihinde taşınmazda pay sahibi olduğu anlaşılan davacının payı oranında da tazminattan indirim yapılması gerekir (...)"* (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

179 Bkz. İkinci Bölüm, *"I. C. 4. b. Bağımsız Bölümlerden Birinin Harap Olması"*.

180 Germeç, s. 1115.

181 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 25: *"(1) Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden istiyebilirler. (2) Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve*

alınmış bir karar olmalı ve devir mutlaka mahkeme kararı ile gerçekleşmelidir[182]. Bazı kat maliklerinin karara katılmakla birlikte arsa payının kendilerine devrini istememeleri, davanın yalnızca devri isteyenler tarafından açılıp sahibine dava tarihindeki değeri ödenmek suretiyle yalnızca isteyenler adına arsa pay oranlarına göre tescil edilmeleri mümkündür[183]. Mülkiyet mahkeme kararı ile kazanılmış olur, tapuya tescil edilmesi sadece bildirici niteliklidir[184].

Kat irtifakı aşamasında olan yapılarda, hak sahipleri inşa edilecek yapının sözleşmede yazılı süre içerisinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini birbirlerinden talep etme hakkına sahip olduklarından, noter aracılığıyla yapılan ihtara rağmen bu borçların yerine getirilmemesi halinde,

---

davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir. (3) Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir: a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması; b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi; c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması. (4) Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer".

Ayrı ayrı üç defa icra veya üç dava takibi yapılmasının şart olmayıp bir icra iki dava veya iki dava bir icra takibi olmasının yeterli olduğu, icra ve dava takibi sonunda ilgili kat malikinin haksız çıkması gerektiği ve ayrıca hâkimden alınan kararın icraya konulmasının ayrı icra takibi sayılmayacağı yönünde, bkz. Karahacıoğlu, s. 743. Bağımsız bölümünü randevu evi, kumarhane veya benzeri bir yer olarak kullanan kimse, binayı diğer kat malikleri için oturulamaz hale getirdikten sonra, fakat davadan önce randevuculuğa son verdiğini ispat ederek davayı felce uğratamaması gerektiği yönünde, bkz, (Tekinay, s. 56).

[182] Yarg. 20. HD., T. 07.11.2017, E. 2017/3661, K. 2017/9065 *"...daireyi Suriyelilere sattıkları ve bir yıl sonra taşınacaklarına dair duyumlar aldığını, geleneklerini bilmediği insanlarla aynı apartmanda oturmaktan kaygı duyduğunu belirterek, dava konusu taşınmaz apartmanda bulunan 4. ve 5. dairelerinin maliklerinden arsa payları ile birlikte dava tarihindeki rayiç değeri kendilerine ödenmek suretiyle satın alınarak kendi adına devir ve tapuya tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiş, mahkemece KMK'nın 25. maddesi gereğince mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi yönünde kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınmış bir karar olmadığı gerekçesi davanın reddine karar verilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 25. maddesi gereğince mülkiyetin diğer kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesi yönünde kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile aldıkları bir karar olmadığı anlaşıldığından, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına karar verildi."* (Yargıtay Bilgi Bankası)

[183] Hâkimin hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasına karar verdiği, makbuzunun ibrazı için davacılara re'sen uygun bir süre vermesinin ve devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belgenin ibraz edilmesinin ardından, -davanın kabul edilmesi halinde- devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya verildiği yönündeki detaylı bilgi için, bkz. Arslan Sanrı, s. 50; Karahacıoğlu, ss. 742-743.

[184] Esener ve Güven, s. 296.

borcunu yerine getirmeyen hak sahibinin arsa payının kendilerine devrini isteyebilirler[185].

İki veya daha fazla paydaştan her birinin ayrı ayrı dava açması halinde, bu davalar birleştirilir. Birinin davasının diğerinden önce sonuçlanmış olursa, diğer paydaşlar tapu sicilinin düzeltilmesini ve pay oranında devrini dava edebilir[186]. Bağımsız bölümü devralmaya maliklerden hiçbirinin talip olmaması hali kanunda düzenlenmemiştir. *Tekinay*'a göre, böyle bir durumda, TMK m. 696 hükmü[187] kıyas alınarak, öncelikle hâkim tarafından davalıya re'sen uygun bir süre verilmeli, payını başkasına temlik etmesi teklif edilmeli, bu süre içinde davalı payını başkasına temlik etmezse sözü edilen payın açık artırma yoluyla satışına karar verilmelidir[188]. Kat malikinin bağımsız bölümün mülkiyetini bir başkasına devrettikten sonra gerçekleşen giderlere katılma sorumluluğu yoktur[189].

Hakkı ihlal edenin kat maliki olmasına dikkat edilmelidir. İhlal edenlerin kiracı veya oturma hakkı sahibi olması durumunda bu hak kullanılamamaktadır[190].

Dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde, dava sebebi ortadan kalkmadan[191] kullanılmalıdır (KMK

---

[185] Alpöğünç, s. 498; Ayan, **Mülkiyet,** ss. 473, 510; Ertaş, **Eşya Hukuku,** s.454; Gürsoy, Eren ve Cansel, ss. 456, 463; Akipek ve Akıntürk, s. 668.

[186] Ayan, **Mülkiyet,** s. 512; Tekinay, s. 57.

[187] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
Madde 696: "*Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir. (2) Davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır. (3) Hâkim, çıkarma istemini haklı gördüğü takdirde, çıkarılacak paydaşın payını karşılayacak kısmı maldan ayırmaya olanak varsa, bu ayırmayı yaparak ayrılan parçanın paylı mülkiyetten çıkarılana özgülenmesine karar verir. (4) Aynen ayrılmasına olanak bulunmayan maldaki payın dava tarihindeki değeriyle kendilerine devrini isteyen paydaş veya paydaşlar bu istemlerini paydaşlıktan çıkarma istemi ile birlikte ileri sürmek zorundadırlar. Hâkim, hüküm vermeden önce re'sen belirleyeceği uygun bir süre içinde pay değerinin ödenmesine veya tevdiine karar verir. Davanın kabulü hâlinde payın istemde bulunan adına tesciline hükmolunur. (5) Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılamaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunmazsa hâkim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir. Satış kararı, cebrî icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirilir."*

[188] Tekinay, s. 57.

[189] Sirmen, s. 465.

[190] Karahacığlu, s. 743. Aksi yönde, Ayan, **Mülkiyet,** s. 510; Hatemi, Serozan ve Arpacı, ss. 214-215.

[191] Borcun tamamının yargılama aşamasında ödenmiş olmasının dahi dava sebebini ortadan kaldıracağı ve artık, mülkiyetin devri yönünde karar verilemeyeceğine ilişkin, bkz. Yarg. HGK., T. 26.01.2000, E. 1999/18-1052, K. 2000/10 (Sinerji Mevzuat Bankası).

m. 25/3). Bu süre hak düşürücü süre olduğundan hâkim bu süreleri re'sen dikkate alır[192].

C. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Sona Ermesi Bakımından

Kat mülkiyetinin sona ermesi halleri, Kanun'un 46. maddesinde[193] yer alır. Buna göre, kat mülkiyetinin sona ermesi kat maliklerinin iradesine bağlı olabileceği gibi, anataşınmazın tamamen veya kısmen yok olması ya da kamulaştırılması gibi isteğe bağlı olmayan olaylar neticesinde de gerçekleşebilir. Sona erme hallerine göre farklı sonuçlara bağlanan arsa paylarına bağlı haklar bu başlık altında incelenmeye çalışılacaktır.

1. Maliklerin İstemi ile Kat Mülkiyeti Sonlanan Anataşınmazda

46. maddenin 1. fıkrasında yer alan kat mülkiyetinin kütükteki sicil kaydının silinmesiyle sona ereceğine ilişkin düzenlemeyi üçüncü fıkrada yer alan "*bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir"* hükmü izler. Buna göre anataşınmazda kat maliklerinin birden çok olması ile tek kişide toplanması ayrı değerlendirilir.

---

[192] Karahacığlu, s. 743; Ayan, **Mülkiyet,** s. 512; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 463; Tekinay, s.56.

[193] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 46: *"(1) Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer. (2) Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasiyle kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez. (3) Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimankuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlariyle bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır. (4) Bağımsız bölümlerden biri bir ayni hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez. (5) Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur. (6) Anagayrimenkulün arsasiyle birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır. (7) Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir."*

Kat maliklerinin birden çok olması durumunda, kat mülkiyetinin sona ermesi ve kütükteki sicil kaydının silinebilmesi için tüm kat maliklerinin yazılı istemde bulunmaları gerektiğinden, tek bir bağımsız bölüm malikinin dahi kat mülkiyeti sicilinin sona erdirilmesine yanaşmaması halinde işlem gerçekleşmemekte, izin verilmesi için hâkime de müracaat edilememektedir[194].

Kat mülkiyetinin sona ermesiyle birlikte, kat mülkiyeti KMK anlamındaki mülkiyetten çıkarak TMK anlamındaki adi mülkiyete dönüşür[195] ve bağımsız bölümlere ait arsa payları genel kütükte yeni bir sayfaya tescil olunur. Kat mülkiyetinin kurulmasından sonra gerçekleşen değişiklikler olmuşsa bu kayıtlar da yeni sicil kaydına işlenir[196]. Anataşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin muvafakatleri alınıp bu haklar silinmediği müddetçe kat mülkiyetinin kütükteki kaydının silinmesi mümkün değildir. Örneğin, bağımsız bölümlerden biri üzerinde üçüncü bir kişi lehine intifa veya ipotek kurulmuş ya da satış vaadi şerhi, kira sözleşmesi şerhi gibi şerhler eklenmiş ise bu kayıtlar yasal olarak silinmedikçe adi mülkiyete geçilememektedir[197]. Böyle bir durumda öncelikle kayıtlı hak engelinin kalkması ardından sicilin silinmesi gerekir[198]. Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına rıza gösterirse, bu hak sicilden silinmez ve borçlunun adi mülkiyet esasına tabi kılınmış olan taşınmazdaki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur[199].

Tüm bağımsız bölümlerin tek kişide toplanmasında, yazılı başvuru üzerine kat mülkiyeti adi mülkiyete[200] dönüşmektedir. Tek kişi malik haline gelinmesi, kat mülkiyetini kendiliğinden sona erdirme sebeplerinden değildir[201].

---

[194] Karahacığlu, s. 1177; Ayan, **Mülkiyet,** s. 545.
[195] Arat, s. 44; Tekinay, s. 127.
[196] Germeç, s. 1103; Karahacığlu, s. 1177.
[197] Germeç, s. 1103.
[198] Tekinay, s. 128.
[199] Ayan, **Mülkiyet,** s. 545.
[200] Adi mülkiyete çevrilmek deyiminin, Medeni Kanun'da düzenlenen taşınmaz mal mülkiyetine çevrilmesi anlamına geldiği ve tek kişide toplanma nedeniyle paylı mülkiyetin söz konusu olamayacağı yönünde, bkz. Germeç**,** s. 1102; Karahacığlu, s. 1177; Tekinay, s. 129.
[201] Germeç, s. 1102.

2. Arsasıyla Birlikte Yok Olan Anataşınmazda

46. maddenin 6. fıkrasında arsasıyla birlikte tamamen yok olan anataşınmazda ya da anayapıda, kat mülkiyeti sicil kaydının genel hükümlere göre silineceği belirtilmiştir. Aynı zamanda, Türk Medeni Kanunu'nun 717. maddesiyle *"Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer."* düzenlemesiyle taşınmaz mülkiyetinin fiili durum itibariyle kaybı belirtilmiştir.

Arsanın yok olması; depreme dayalı olarak arsanın bir kısmının çökmesi, arsanın yeni yapılacak bir baraj gölünün içinde kalması, toprak kayması gibi doğal afetlere bağlı olarak gelişen olaylar neticesinde gerçekleşebileceği gibi, arsanın arsa vasfından çıkarılması gibi idari işlemler ve tasarruflar neticesinde de gerçekleşebilir[202]. Malikler, bu durumda arsa payları oranında TMK anlamında paylı mülkiyet sahibi olur[203].

3. Kamulaştırılan Anataşınmazda

Kamulaştırma niteliksel olarak ihtiyaç duyulan bir kamu hizmetini gerçekleştirmek amacıyla yapıldığından ve ilgili alan okul, cami, sosyal tesis, resmi daire, yeşil alan, yol vb. suretlerle kamu yararına özgüleneceğinden dolayı kural olarak, kat mülkiyetinin sona erdirilmesi gerekmektedir.

46. maddenin 6. ve 7. fıkralarına anataşınmazın kamulaştırılması durumunun nasıl gerçekleşeceği belirtilmiştir. Buna göre, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde bulundurularak ayrı ayrı ödenir[204]. Kamulaştırmasız el atma durumunda da aynı hesaplama yapılarak

---

[202] Akipek ve Akıntürk, s. 430.

[203] Akipek ve Akıntürk, s. 430; Arat, s. 44; Esener ve Güven, s.293.

[204] Arsanın değerinin genel itibariyle, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m.11/3-g'ye göre yapılan emsal satışlara göre, yapının değerinin ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yayınlanan kamulaştırma tarihindeki Resmî birim fiyatları ve yapı maliyetlerini gösteren listelere göre yıpranma payı düşülerek hesaplandığına, şayet bağımsız bölüm yapısında değeri etkileyebilecek özellik ve nitelikte eklemeler var ise bunların da değerlerinin göz önünde bulundurulacağına ilişkin detaylı bilgi için, bkz. Arslan Sanrı, s. 43; Germeç, s. 1104; Karahacıoğlu, s. 1177; Özmen ve Şengül, s. 382; Yarg. 5. HD., T. 08.04.2014, E. 2013/27645, K. 2014/9917 (Sinerji Bilgi Mevzuat).

bedellerin arsa paylarına karşılık ödenmesinin ardından sadece hak alanların arsa payları iptal edilmek suretiyle tapuya tescil sağlanır[205].

Her kamulaştırma durumunda kat mülkiyetinin sona erdirilmesi gerekmemektedir[206]. Örneğin, lojman olarak kamu görevlilerine özgülenmek için kamulaştırma yapılmasında kat mülkiyetinin sona erdirilmesi uygun değildir. Böyle bir durumda tek malik olan kamu kurumu yasal yönetici olmakta ve dilerse 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu[207] ve ilgili mevzuatına göre yönetimi bağımsız bölüm sakinlerine bırakabilmektedir.

4. Harap Olan Anataşınmazda

Başlı başına kullanılamayacak, oturulamayacak durumunu ifade eden harap olma, Kanun'un 47. maddesinde[208] yer alır ve anayapının tümünün harap olması ile bir kısmının harap olması konusunda ikili bir ayrım yapılır:

---

[205] Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 469; Germeç, s. 1104.

[206] Germeç, s. 1104.

[207] Kamu Konutları Kanunu, Kanun No: 2946, Resmî Gazete, 11.11.1983, S. 18218.

[208] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 47: *"(1) Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. (2) Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlıyarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hakimden istiyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlıyarak iki yıl içinde, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar. (3) Yukardaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır. (4) Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlıyarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir. (5) Harabolan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılınca onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir."*

a. Anayapının Tümünün Harap Olması

Anayapının tümünün harap olması deprem, yangın, sel, bombalama gibi çeşitli nedenlere bağlı olarak gelişebilir. Anayapının tümü harap olması, kat mülkiyetini konusuz kılar ve böylece anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyetini kendiliğinden sona erer[209]. Anayapının tamamen harap olmasının ardından, geriye anayapının arsası kaldığından, kat mülkiyeti kütüğündeki bağımsız bölüm sayfaları kapatılır ve ardından, geride kalan arsaya genel kütükte ayrı bir sayfa açılarak kat maliklerinin arsa payları oranında tescil edilir[210]. Malik veya maliklerin anayapının arsasında, ileride kat mülkiyetine geçilmek üzere yeniden yapı yapılıp tamamlamak için arsa payları oranında kat irtifakı tesis etmeleri de mümkündür[211].

b. Bağımsız Bölümlerden Birinin Harap Olması

Bir anataşınmaz, kat mülkiyetinin kurulduğu ilk günden itibaren bağımsız bölümleri ile özdeşleşmiş bir bütün olduğundan, harabiyet halinde bu bütünlük bozulmakta fakat kat mülkiyeti doğrudan sona ermemektedir. Bağımsız bölümü harap olan kat malikinin bağımsız bölümü yeniden yaptırma yükümlülüğü, yaptırmaması halinde de arsa payını devretme yükümlülüğü vardır.

(1) Kat Malikinin Bağımsız Bölümü Yeniden Yaptırma Sürecinde Arsa Payı

Harap olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti, arsa payı aynen korunarak sürelerin devamı boyunca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine geçici şerh olarak işlenir (KMK. m. 47/6). Bağımsız bölüm malikinin, harap olma olayının gerçekleştiği günden itibaren iki yıl içerisinde harap olan bağımsız bölümünü tekrar yapılandırması gerekir[212].

---

[209] Ertaş, **Kat Mülkiyeti,** s. 631; Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 466; Germeç, s. 1126.
[210] Arslan Sanrı, s. 43.
[211] Germeç, s. 1126.
[212] Germeç, s. 1115.Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 466.

(2) Kat Malikinin Arsa Payını Devretme Zorunluluğu

Kanun'un 47/2. maddesine göre, anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat maliklerinin veya bunlardan bir kısmının, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payını, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteme hakları vardır[213]. Arsa payının bedelinin saptanması ve değerinin esas alınacağı tarih, kanunun 25. ve 26. maddelerine göre belirlenir. Buna göre, *"arsa payının hükme en yakın tarihindeki değeri"* esas alınır[214]. Kanun gereği, hâkimin devir kararı ile birlikte, devrolunan arsa payı tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir ve arsa payını devralanların, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaları veya arsa paylarını yeniden düzenlemeleri gerekir.

Devir aldıkları tarihten itibaren iki yıl içinde bağımsız bölümün yaptırılması durumunda, ilgili bağımsız bölüm fiziken de varlığını sürdürmüş olacağından başlangıçta sahip olduğu arsa payı korunur ve devralınan bağımsız bölüm malik veya maliklerinin ortak mülkü haline getirilir[215]. Bağımsız bölümün yaptırılmaması durumunda ise, bağımsız bölüm fiziken varlığını sürdürmediğinden ve kat mülkiyetine bağlanmamış (açıkta) arsa payı bırakılamayacağı ilkesi gereğince arsa payı anataşınmazdaki her bağımsız bölümün değeri ile oranlı şekilde yeniden hesaplanarak kat mülkiyeti kütüğüne işlenir[216]. Arsa payı belirlemesi yapılmaması ve tapuya kaydedilmemesi halinde kat mülkiyeti kanunen sona erer ve kat malikleri kanunen sadece alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümlerine göre -*aksine bir sözleşme olmadığı sürece*- arsa payları oranında hak sahibi olur[217].

---

[213] *Germeç*'e göre, kat malikinin harap olan bağımsız bölümünü geciktirmeksizin yaptırmaya başladığı, haklı bir nedenden dolayı yapım işinin uzadığını ileri sürmesi durumlarında hâkim, hemen karar vermeyerek bilirkişi incelemesi yaptırmalı, ilgili kat malikine belli bir süre tanımalı ve süre sonunda oluşacak sonuca göre karar verilmelidir, bkz. (Germeç, s. 1111).

[214] Devralacak maliklerin sebepsiz zenginleşme durumlarının ortaya çıkmaması adına, harap olan bağımsız bölümün yapımında kullanılacak malzemelerin bedelinin belirlenmesi ve bu bedelin arsa payı değerine eklenerek karşılanması gerektiği yönünde, bkz. (Germeç, ss. 1111-1112); Arcak, s. 1219.

[215] Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 466; Sirmen, s. 477.

[216] Gürsoy, Eren ve Cansel, s. 465.

[217] Alpöğünç, s. 497; Germeç, s. 1113; Sirmen, s. 477.

Sadece bir veya birkaç bağımsız bölüm, eklenti veya ortak yerlerden bir kısmın hasara uğraması söz konusu ise, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır[218].

c. Birden Çok Bağımsız Bölümün Harap Olması

Birden çok bağımsız bölüm ayrı ayrı yeniden yapılabilecek durumda ise yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda hareket edilmektedir. Ancak*, "birden çok bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa"*, 47. maddenin 4. fıkrası gereği, bağımsız bölüm maliklerinin harap olma tarihlerinden başlayarak altı ay içerisinde bağımsız bölümlerini yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını diğer kat maliklerine bildirmeleri gereklidir, aksi halde, bu bağımsız bölümleri yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunarak onların arsa payları değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere 'öncelikle' devredilir. Çünkü, bağımsız bölümlerin yeniden yapımı, diğerlerinin yapımına bağlıdır ve bu noktada menfaatleri diğer kat maliklerine oranla daha yüksektir[219]. Kat mülkiyeti kurulmadan önce harap olan bağımsız bölümün arsa payının iptali bu madde hükmüne değil, *'açıkta arsa payı bırakılamaması'* kuralına dayanır[220].

Öğretide, böyle bir durumda arsa payını devralmak istemeyen maliklerin kendi harap olan bağımsız bölümlerini de aslında yaptırmak istemedikleri sonucuna varılması gerektiği belirtilmiştir[221]. Ancak biz, ekonomik gerçekliklerle tam olarak uyuşmadığını düşündüğümüz bu görüşe katılmamaktayız. Zira, kat maliki

---

[218] Ayan, **Mülkiyet,** s. 548.

[219] Germeç, s. 1114.

[220] Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin T. 01.05.2001, E.2001/2644, K.2001/4360 sayılı kararına konu olayda, Kat Mülkiyeti Yasasının 47. maddesine dayanarak üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olan anataşınmazdaki 31 No.lu bağımsız bölümün harap olduğunun ve anılan maddede öngörülen süreler içinde yeniden yapılmadığının tespiti karşısında; kat mülkiyetinin ortak mülkiyete dönüştüğünün öne sürülemeyeceği, taşınmazdaki ortaklığın giderilmesinin istenemeyeceği; 47. maddenin burada uygulanamayacağı çünkü, anılan madde hükmünün bir bağımsız bölümün kat mülkiyeti kurulduğu tarihte var olup da sonrada harap olması durumuna özgü olduğu, "anataşınmazda kat mülkiyetine bağlanmamış arsa payı bırakılamaz" emredici kuralı gözönünde tutularak iptal edilen bu payın (uzman bilirkişi aracılığıyla saptanacak değeri karşılığında) diğer bağımsız bölümlere arsa payları oranında özgülenerek arsa paylarının yeniden düzenlenmesi suretiyle tapuya tescilinin gerektiği ve her bir bağımsız bölüme eklenen arsa payına isabet eden bedelin kat maliklerinden alınıp payı iptal edilen malike ödenmesi gerektiği belirtilmiştir (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[221] Germeç, s. 1114.

halihazırda harabiyete uğramış kendi bağımsız bölümünü yapmakla yükümlüdür. Yapım masrafları da dikkate alınacak olduğunda, ikinci bir bağımsız bölümü satın alması ve yapım masraflarını karşılayabilecek ekonomik güçte olması kendisinden beklenmemelidir.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYINA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR

Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak da nitelendirilen 6306 sayılı *"Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"*[222] un yürürlüğe girmesiyle birlikte, mülkiyet hakkını doğrudan etkilemesi sebebiyle arsa payı üstün tutulmuş ve kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle arsa payı daha sık gündeme gelen bir kavram halini almıştır.

Kentsel Dönüşüm Kanunu'nun 6. maddesinde yer alan *"Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhid edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri*[223] *oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir."* düzenlemesi, malikler arasındaki bağımsız bölümlerin nasıl paylaştırılacağı, hangi maliklere mesken, hangi maliklere ticari alan verileceği, ortak yerlerin nasıl kullanılacağı, hak edişlerin bağımsız bölüm değerleri veya yüzölçümü üzerinden değil, arsa payları üzerinden gerçekleştirileceği, en az üçte iki çoğunluğun sağlanması gerektiği gibi hususları önemli kılmıştır [224].

---

[222] Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun No: 6306, Resmî Gazete 31.05.2012, S. 28309.

[223] *Özmen ve Şengül*'e göre, 2001 yılı değişikliği ile "müşterek mülkiyet" ve "hisse" tabirleri ortadan kalkmış ve artık TMK m. 688 vd. hükümlerince "paylı mülkiyet" ve "pay" tabirlerini almışken 6306 sayılı Kanun'da "pay" ifadesi yerine "hisse" tabirinin de sıklıkla kullanılması özensizlik örneğidir (Özmen ve Şengül, s. 3, dn. 4).

[224] Arslan Sanrı, s. 66; İlhan Kara, **"Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri"**, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C. 3, S. 1, Ocak 2016, s. 150; Tezcan ve Canbolat, **s. 108;** Yılmaz ve Demir, s. 3.

6306 sayılı Kanun'un, Türk Medeni Kanunu'nun "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyetine" ilişkin düzenlemeleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin birlikte değerlendirilmek suretiyle hazırlanmaması, kentsel dönüşümün genel olarak yapının bir tek maliki olduğu varsayımına dayanarak hazırlanması, paylı mülkiyet, elbirliği mülkiyeti ve kat mülkiyetine yer yer değinilmesi 6306 sayılı Kanun'un amacında saptırılmasına ilişkin uygulamalara, içinden çıkılamaz güçlüklerin doğmasına ve hakkın kötüye kullanılması ile çeşitli haksızlıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur[225].

Geçmiş yıllarda bağımsız bölümlerin arsa paylarının, konum ve büyüklükleriyle değerlendirilmeksizin sadece anataşınmazda yer alan bağımsız bölüm sayısına oranlanması ya da müteahhitlerin ileride anataşınmaza bağımsız bölüm ilave etmek üzere çatı katlarına daha fazla arsa payı ayırması gibi durumlar hak kayıplarına neden olmuş, birçok kat maliki konuyu yargıya taşıyarak arsa paylarının yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. Bu sebeple, arsa payı ile ilgili konular, çalışmamıza uygun düştüğü ölçüde, kentsel dönüşüm kanunu kapsamında da değerlendirilmeye çalışılacaktır.

A. Arsa Payı Sahipleri Kurulu'nda Alınacak Kararlar Bakımından

1. Üçte İki (2/3) Çoğunluğun Hesaplanması

6306 sayılı kanuna göre riskli yapı olduğu tespit edilen yapının nasıl yıkılacağı, yeni yapının hangi biçimde olacağı, yeni yapının hangi müteahhide yaptırılacağı, inşaat süreci bittiğinde satış ve paylaşım biçiminin nasıl olacağına dair karar, yapı malikleri veya onların temsilcileri tarafından, kat malikleri kurulunda alınan kararlardan farklı olarak *"Bina Ortak Karar Protokolü"* veya *"Arsa Payı Sahipleri Ortak Kararı"* adı verilen özel bir metinle alınır[226]. Riskli yapı kararı

[225] Ayşe Denizhan, "6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 51; Kara, s. 152; Özsunay, s. 46.

[226] Arslan Sanrı, s. 66; Meryem Günay, "Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 131; Gürsel Öngören, "Eskiyen, Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve

kesinleşmeden yapılan toplantıda alınan karar geçerli değildir[227]. Toplantılarda, bağımsız bölüme paydaş olan her bir malik farklı istikamette oy kullanabilir[228].

Yapılan toplantıda; inşaat şirketini, yapım şeklini ve proje detaylarını içeren teklifler ile binanın mevcut durumunu, değerini, arsa paylarını ve bu arsa paylarının değerlerini gösteren SPK lisanslı Değerleme Raporu sunulur[229]. İsteyen kat maliklerine bu raporlar temin edilir. Bu protokolde riskli yapının yıkımı kararı da alınır[230].

Kat mülkiyetine tabi olan yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu geçerliliğini devam ettirdiği için ve Kanun'un 45. maddesinde yapının yıkılması, kat mülkiyetinin veya kat irtifakının paylı mülkiyete çevrilmesi kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir karara dayandığı için, bu hüküm 6306 sayılı kanunda yer alan en az üçte iki çoğunluğun yeterli sayılacağını içeren düzenlemeyle çelişir[231]. Bu sebeple, malik veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle oybirliğiyle anlaşma sağlamaları, mümkün değilse üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşma sağlamaları gerekir[232].

Kanunda, en az üçte iki (2/3) çoğunluk olarak belirtilen çoğunluğun arsa payı çoğunluğu mu, paydaş çoğunluğu mu, yoksa hem arsa payı hem de paydaş çoğunluğu mu olduğunun açık olmaması ciddi bir çözümsüzlük ve adaletsizlik

---

Sitelerde Yeniden İnşaat (Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 4, S. 7, Ocak 2013, s. 36.

[227] Öncesinde yapılan toplantılarda alınan kararların oybirliği sağlanamamış olması halinde geçerli olmadığı yönünde, bkz. Ali Güvenç Kiraz, **Kentsel Dönüşüm Yasası İle Kat Mülkiyeti Kanunu Birbirine Karıştırılıyor,** http://www.yapi.com.tr/haberler/kentsel-donusum-yasasiyla-kat-mulkiyeti-kanunu-birbirine-karistiriliyor_133515.html, **(**03.01.2019).

[228] Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yapılan toplantıların bağımsız bölüm malikleri toplantısı olduğuna, bağımsız bölüm paydaşlarının bağımsız bölümlerini temsilen aynı yönde tek oy kullanma zorunlulukları olduğuna; oysa ki 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan toplantının hak sahipleri toplantısı olduğuna, bağımsız bölümde %1 hissesi olsa dahi herkesin toplantıya katılabileceğine, bağımsız bölüm paydaşlarının aynı yönde oy kullanma zorunluluğun olmadığına ve oy hakkının bağımsız bölüm sayısına değil, toplam malik sayına ilişkin olacağına dair, bkz. Ahmet Cemal Ruhi ve Canan Ruhi, **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 63; Canbolat ve Tezcan, s.113.

[229] Öngören, s. 37.

[230] Öngören, s. 37.

[231] *Özsunay*'a göre, Kat mülkiyeti Kanunu *"yapının güçlendirilmesi"*nde dahi 4/5 çoğunluk arandığı halde (KMK m. 19/2) daha önemli bir konuda, 2/3 ve 1/3 çözümleriyle yetinilmesi doğru değildir, bkz. (Özsunay, s. 47). Aynı yönde, *Özmen ve Kır*'a göre, hakkın kötüye kullanılmasının kabul edilebilmesi için kat maliklerinin 1/5 oranındaki kısmı karara katılmamış olmalıdır, bkz. (Özmen ve Kır, s. 115).

[232] A. Ruhi ve C. Ruhi, **s**. 80; Günay, s. 117; Öngören, s. 33; Öz, 391. *Özsunay'*a göre, üzerindeki yapı yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda, yeniden yapı yaptırılması söz konusu olduğunda üçte iki pay sahiplerinin kararıyla üçte bir pay sahiplerinin kaderinin belirlenmesi hukuk düzenimize ve Türkiye'nin gerçeklerine uyum sağlamayan bir çözümdür. Kanunda öngörülen oranlar (2/3 ve 1/3) objektif verilere ve yaşam deneyimlerine dayalı değildir, bkz. (Özsunay, s. 47).

sebebidir[233]. Örneğin, üçte iki (2/3) arsa payı oranının esas alındığı durumlarda; üçte iki (2/3) arsa payı çoğunluğuna sahip kat maliklerinden birinin satış kararı alması, diğer tüm malikleri buna uymaya mecbur bırakmaktadır. Böylece, tek bir malik, belirlediği bedel ile diğer tüm maliklerin arsa paylarını, isteğe bağlı artırma usulü ile edinebilmektedir. Ya da örneğin, üçte iki (2/3) arsa payı çoğunluğuna sahip tüzel kişi, geride kalan üçte bir (1/3) arsa payına sahip mesken nitelikli bağımsız bölüm maliklerinin rızası hilafına anayapının yıkılmasına ve sonrasında yeniden değerlendirme kararı ile kendisine işyeri yapılması -*nitelik değişikliği*- yoluna gidebilmektedir. Bu sebeple, kat maliklerinin alacağı kararlarda çoğunluk bakımından yalnızca arsa payı oranının üstün tutulması sorunlu sonuçlara yol açabilmektedir.

Öz'e göre, aranan üçte iki çoğunluk, 6306 sayılı Kanun'un 6/1 maddesi ve 15.12.2012 tarihli 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği [234] 'nin 15/2. Maddesine göre *"hisse=pay"* çoğunluğu olduğundan; örneğin bir apartmanda dairelerin üçte ikisi aynı kişiye ait ise, sadece onun kararı bu çoğunluğu sağlamaya yetecektir. Kanun metninde yer alan çoğunluk paydaş çoğunluğudur[235].

*İnal'*a göre, karar yeter sayısı bakımından arsa payı ve paydaş çoğunluğunun birlikte aranması, TMK m. 691, KMK m. 31, ve KMK m. 42 hükümleriyle daha uyumlu ve daha uzlaşmacı bir yaklaşım olmakla birlikte, bu durum karar almayı zorlaştıran ve dolayısıyla 6306 sayılı Kanun'la amaçlanan afet riski taşıyan binaların dönüşümüne engel olan bir durumdur. Bu nedenle, kat mülkiyetine tabi binalarda sadece arsa payı çoğunluğu aranmalıdır[236].

*Genç Arıdemir'*e göre, çözüm olarak karar yeter sayısı bakımından arsa payı ve paydaş çoğunluğu ile KMK m. 31 hükmünde yer alan *"bir kimsenin malik olduğu*

---

[233] Emrehan İnal, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı,** İstanbul, 2017, s. 109.

[234] 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, Resmi Gazete 25.07.2014, Sayı 29071.

[235] Turgut Öz, "Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi", **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.15, S. 1, Ocak 2016, s. 391. Aynı yönde bkz., Öngören, s. 36.

[236] İnal, ss. 109-110. Aynı yönde bkz., Mahmut Eyüboğlu, "Güncel Uygulamalar Işığında Kentsel Dönüşüm (Soru-Cevap)", **İstanbul Barosu Dergisi,** C. 89, S. 1, Ocak 2015, s. 251; Öz, ss. 391-403; Engin Koçaklı, "Riskli alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Karar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanağı ve Görevi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** S. 14, Temmuz 2016, ss. 135-159.

bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun sahip olacağı oy sayısının bütün oyların üçte birinden fazlasını geçemeyeceği" kuralını birlikte uygulanmalıdır[237].

Özmen ve Şengül'e göre ise, karar yeter sayısı bakımından arsa payı ve paydaş çoğunluğunun birlikte aranması gerekmektedir. Sadece arsa payı çoğunluğunun esas alınması tüm paydaşları tek bir paydaşın almış olduğu karara mahkûm etmeye sebep olacağından[238], Türk Medeni Kanunu'nun sistematiği göz önüne alınarak amaçsal yorum ilkeleri çerçevesinde söz konusu hüküm *"kararın, pay ve paydaş çoğunluğunun üçte ikiyi bulması halinde"* geçerli olduğu şeklinde değiştirilmelidir[239].

Toplantıların usulüne uygun şekilde yapılması, gündem konusunun açık şekilde belirtilmesi, kat maliklerinin aydınlatılması ve yazılı karar alınması önemlidir. Elden dolaştırılan bir metnin kat maliklerince imzalanması şeklinde yapılan uygulamalar kanuna açıkça aykırılık oluşturur[240]. Karara katılmayan

---

[237] Arzu Genç Arıdemir, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti ile İlgili Bazı Sorunların Değerlendirilmesi, **Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi,** Güncel Medeni Hukuk Sorunları Toplantısı, 25 Kasım 2016, (Tebliğ Metni), dn. 43. Aynı yönde, bkz. Özsunay, s. 30.

[238] *Özmen ve Şengül'e* göre, bir paydaşın 2/3 pay çoğunluğuna sahip olması ihtimalinde, buna artık karar denilemeyecektir. Bilindiği üzere karar, bir borçlar hukuku işlemi olarak borç doğurucu özelliğe sahiptir ve karardan söz edebilmek için en az iki kişilik temel karar birliğinin olması gerekir. Pay çoğunluğuna sahip tek paydaşın, diğer azınlıkta kalan paydaşların paylarını isteğe bağlı artırmayla satışını talep edebilme ve bedel düşüklüğü itirazı ile haklılık oluşturmasına rağmen, bu bedeli ödeyerek ihale sonucu hiçbir artırma söz konusu olmaksızın diğer paydaşların tüm paylarını alabilmesine imkân tanımak bir hukuk garabetidir. TMK m. 692 hükmünde sıralanan ilke çerçevesinde *"paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi"* ile *"paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemleri yapılabilmesi"* oybirliği ile alınan kararı gerektirirken bu maddeyi tek bir paydaşın karar alabilmesi sağlayacak şekilde yorumlamak yerinde değildir, (Özmen ve Şengül, s. 75). *Arpacı'*ya göre, hukuken bir karardan söz edilebilmesi için, en az üç kişinin varlığı gerekmektedir. Yazar bu hususu şu şekilde ifade etmektedir: *"Toplantıya sadece iki malik gelmişse toplantının bunlarla da yapılabileceğini kabul etmek "abesle iştigal" olacaktır. Gerçekten, sadece iki kişinin oy çokluğu ile karar veremeyeceği açıktır. Oysa, kanun, kararların ikinci toplantıya katılanların oyçokluğu ile verileceğini söylemektedir (KMK m. 30/2). Demek ki, Kanun'un aradığı toplantı, oyçokluğu ile karar verebilen bir toplantıdır. Bu da en az üç kişi ile mümkündür. Sonuç olarak, söylemek gerekir ki, yapılacak toplantıda da toplantı yeter sayısı vardır. Bu yetersayı, en az üç kat malikinin (oy hakkı sahibinin) toplantıya gelmesine ihtiyaç göstermektedir. Bu yetersayı için, arsa payları hiçbir şekilde bahse konu değildir",* bkz. (Arpacı, **Kat Mülkiyetinde Yönetim,** s. 129).

[239] Aynı yönde, bkz. Zekeriya Kurşat, **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku,** İstanbul 2015, (Kentsel Dönüşüm)**,** s. 53; Osman Levent Özay ve Feride Demirbaş, 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 8, S. 2, Y. 2017, s. 231.

[240] Kara, s. 156. *Eyüboğlu'n*a göre ise, 6306 sayılı Kanun'da, söz konusu toplantıda herhangi bir şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan usul ve esasların uygulanacağına dair bir hüküm yer almamaktadır bkz., (Eyüboğlu, s. 252).

çoğunluğun kararın iptaline yönelik dava açması mümkündür[241]. Karara katılmayan çoğunluk, hukuk mahkemesinde, kararın iptaline yönelik dava açmalıdır. Bu halde, bina ortak karar protokolünün iptali için açılan davada, arsa paylarının düzeltilmesi davası bekletici mesele yapılmalıdır [242] . Çünkü, arsa paylarının düzeltilmesi davasında, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi durumunda paylaşım etkileneceğinden ve arsa payları değişeceğinden, bina ortak karar protokolünün alınmasında aranan çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı durumu da değişebilecek ve bu durum doğrudan bina ortak karar protokolünün iptali davasını etkileyecektir[243]. Yıkım gerçekleştirdikten sonra ise, kat mülkiyeti kendiliğinden sona ereceğinden ve 6306 sayılı Kanun özel kanun olup, artık Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanmayacağından, bu tür davalar, paylı mülkiyet hükümlerine göre asliye hukuk mahkemesinde açılmalıdır[244].

2. Üçte İki (2/3) Çoğunluğun Projeye ve Şekline Karar Vermesi

Mülkiyet hakkının aynen korunduğu inşaatlar hariç olmak üzere, bazı yeniden yapılanmaların üçte iki (2/3) çoğunluk kararıyla farklı niteliklerde kurulması, örneğin, "*Burası mesken ama ben buraya otel kuracağım"* düşüncesiyle yeni yapılaşmasının kat mülkiyetine tabi bir yer olmaması veya bir şirket kurulup, maliklere sadece şirket hissesi şeklinde pay verilmesi, ardından da ilk fırsatta sermaye artırımına gidilerek bu hisselerin adeta yok edilmesi olasıdır[245]. Bu olasılığa ilişkin çözüm önerileri öğretide benzer gerekçelere dayandırılmaktadır:

*Denizhan'*a göre, 6306 sayılı Kanun'un amacı değerlendirildiğinde, aksine oybirliğiyle karar alınmadıkça riskli yapının yıkılıp aynen yeniden yapımı ve arsa payları ile her bir kat malikine ait bağımsız bölümün bulunduğu katın değişmemesi esastır. Nitekim, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde taşınmazın önceki vasfına göre değerlendirilmesi ve taşınmazların niteliğinin mevcut duruma göre kendiliğinden tescil edilmesi hükme bağlanmıştır. Yıkılan taşınmazın cinsi ve kullanım şekli

---

[241] Kara, s. 156; Özsunay, s. 26.
[242] Günay, s. 129.
[243] Günay, s. 129.
[244] Eyüboğlu, ss. 252, 257; Denizhan, s. 46; Günay, s. 132; Kara, s. 156.
[245] Kiraz, **Kentsel Dönüşümde Mülkiyet Hakkı Sorunu**, https://www.emlakwebtv.com/kentsel-donusumde-mulkiyet-hakki-sorunu/52912, (03.01.2019); Öz, s. 396.

değiştirilmek isteniyorsa, Medeni Kanun hükümlerine göre *"taşınmazın kullanım şeklinin değiştirilmesi"* veya *"olağan kullanım şeklinin değişmediği bir inşaata girişilmesi"* ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında *"yasak işler"* ile *"bağımsız bölüm ilavesi"* durumları söz konusu olacağından paydaşların oybirliğiyle karar alması gerekir. Ayrıca, idarenin Yönetmeliğin 12. maddesinin atfı ile Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesine göre satış öncesi yapacağı taşınmaz değerlemesinde kat karşılığı inşaat sözleşmesinde taşınmazın önceki vasfına göre değerlendirilip değerlendirilmediği kontrol edilmeli, taşınmaz niteliğini değiştirmeye yönelik projelerin uygulanmasına neden olacak taleplere onay verilmemelidir[246].

*Öz'*e göre, değerlendirme ifadesi dar yorumlanmalıdır. En geniş anlamıyla bir taşınmazın değerlendirmesi, burada yapılacak yasalara ve imar durumuna uygun her türlü tasarrufu kapsamakla birlikte, 6306 sayılı Kanun'un ve içerdiği özel hükmün amacı gözetilerek yıkılacak taşınmazın arsasının tüm maliklere (azınlık dahil) ekonomik olarak makul ve mümkün mertebe yüksek yarar sağlayacak bir değerlendirme olarak yorumlanmalıdır. Böylece maliklerin üçte ikisi (2/3)'nin, örneğin, içinde insanların oturdukları hatta bazısının başkaca oturacak evi olmadığı bir binayı yıktırdıktan sonra ortaya çıkacak arsayı veya yapılacak yeni binayı, *"diledikleri kişi ve kuruma bağışlama", "yeni bina yerine bir park veya bir anıt yaptırma"* hatta *"arsayı ikinci bir karara kadar boş bırakma"* kararları almaları, 6. maddenin tanıdığı istisnai yetkinin dışında kabul edilmelidir. Zira, bunlar yıkılacak yapının maliklerinin bundan kaynaklanacak kayıplarının ekonomik telafisi amacına uygun değildir. Medeni Kanun'un 2. maddesine göre, herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kuralına uymak zorundadır. *"Arsayı satıp*

[246] *Denizhan*'a göre, idarenin kat malikleri kuruluna dayanarak kendisinden talep edilen satış işlemini yapıp yapmayacağına ilişkin değerlendirmeyi nasıl yapacağı önemlidir. İdare tarafından en az üçte iki çoğunluğun satış talebi ekinde yer alan tapu kaydı, azınlığa çekilen ihtarname, olağanüstü genel kurul toplantı tutanakları, kat karşılığı inşaat projesi, vekaleten katılanların ve tapuda kayıtlı maliki yerine oy kullanan varsa vekaletnamenin örneği idarece incelenir. Satış talebine ilişkin dilekçeye kat mülkiyetine ilişkin yönetim planı ve hazırlanmış ise yeni taşınmazın yönetim planının eklenmesi anataşınmazın bölümlerinin eski veya yeni durumunun karşılaştırılması açısından faydalı olacaktır. İdarece kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuda veya noterde yapılıp yapılmadığının, toplantı ve karar usullerine uyulup uyulmadığının, pay ve paydaş durumu ortaya konarak sayı ve arsa payı bakımından toplantı karar yeter sayısının sağlanıp sağlanmadığının incelenmesinden sonra muvazaa, gabin ve irade sakatlığı halleri gibi ayrık durumlar dışında azınlık tarafından arsa payı düzeltilmesi davası, kat mülkiyetinin giderilmesi davası veya riskli yapı tespitine ilişkin araştırma yapılması gereklidir. İdarenin satış kararı vermeden önce üçte bir (1/3) azınlığın mülkiyet hakkının kullanımını imkânsız hale getirecek işlemler yapmaktan kaçınması gerekmektedir, bkz. (Denizhan, s. 49). Aynı yönde, bkz. Günay, s. 111.

bedelini paylaştırma", "başka bir taşınmazla arsayı trampa edip payları oraya taşıma", "satılacak arsanın bedelini paylaşmak yerine bu bedelle başka bir yerde başka bir taşınmaz veya taşınmazlar alma, başka bir yatırım yapma ve buralarda eski maliklere pay verme", "konutlardan oluşmuş yapının yerine tamamen dükkanlardan oluşmuş bir yapı, ticaret merkezi yaptırma", "ya da tam tersine dükkan ve ofislerden oluşmuş bir apartmanı konut dairelerine dönüştürme", "yaptırılacak yeni binayı tüm olarak veya her bir bağımsız bölümünü ayrı ayrı olarak inşaatı yapan yükleniciye veya üçüncü kişiye önceden kiralama", "yaptırılacak yeni binadaki bağımsız bölümleri paylaşmak yerine bunları sattırıp bedelini paylaşma" gibi maliklerin haklarını çoğaltıcı değerlendirme kararlarının ise, üçte iki çoğunlukla alınabilmesi yerinde olur[247].

Özmen ve Şengül'e göre ise, satış, üst hakkı tanınması ve turistik tesis gelirinden ciroya bağlı pay ya da kurulacak intifa haklarının ivazlı olmasına dayalı semere elde edilmesi, konut sahibi iken işyeri sahibi olunması gibi özgüleme farklılıkları yaratan kararlar, TMK. m.692 hükmüne tabi olmalı ve dolayısıyla bu tip kararlar oybirliği ile kararlaştırılmalıdır. Çünkü bu hallerde, TMK. m. 692 hükmünde yer aldığı üzere *"paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi"* söz konusudur. Bu görüşün kabulü halinde, üçte iki (2/3) arsa payı çoğunluğu ile alınan kararların hakkın kötüye kullanılmasına yol açtığı yönündeki itirazlar büyük oranda önlenmiş olacaktır[248].

Paydaş çoğunluğunun, pay çoğunluğunun haklarını ihlal eden kararlar alması halinde bu kararların adli yargı hâkiminin denetimine tabi olacağı konusunda sorun yoktur. Özellikle bağımsız bölüm sayısı artışının sağlanamayacağı projelerde yeni inşaatın kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle müteahhite verilmesi halinde önceki arsa paylarının azalması ve bazı maliklerin bağımsız bölümlerinin yerlerinin değişmesi olasıdır. Böyle durumlarda üçte bir (1/3) azınlığa haksızlık yapılıp yapılmadığının idare tarafından değerlendirilmesi mümkün değildir. Azınlığın, *-sözleşmenin yokluğu ve kesin hükümsüzlüğü hallerine ilişkin hükümler saklı olmak üzere-* iddiasını adli

---

[247] Konuya ilişkin örnekler için, bkz. Öz, ss. 396-397.

[248] Özmen ve Şengül, s. 82. Aynı yönde bkz., Etem Saba Özmen ve Gülşah Sinem Aydın, "Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/ Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun'a Dayalı Uygulama", **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 5, S. 1, Haziran 2015, (Birlikte Mülkiye**t),** ss. 13-38; Özay ve Demirbaş, s. 231; İnal, s. 128.

yargı mercileri önünde dava yoluyla ileri sürmesi gerekir[249]. Geçerli paydaş çoğunluğuyla karar alınmasına rağmen üçte iki (2/3) arsa payı çoğunluğuna sahip paydaşa yeni yapılan yapıda arsa payı değerini karşılamayan oranda bir bağımsız bölüm verilmesi halinde bu karar geçerli olmaz[250]. İşlemin kurucu unsurlarındaki eksiklik, sözleşmeyi imzalayanların ayırt etme gücünün olmaması, kanunun emredici hükümlerine aykırılık gibi durumlarda yokluk ve kesin hükümsüzlük halleri idare tarafından ayrıca gözetilmelidir[251].

Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim belirleyecek ve bu belirlemeyi, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de yapabilecektir (TMK. m. 693/1).

3. Üçte Bir (1/3) Azınlığa Ait Arsa Payının Doğrudan Satılması

Kanunun, karar alınabilmesi için üçte iki (2/3) çoğunluğun iradesini yeterli görmesi, karara katılmayanların haklarını olumsuz etkileyebilmektedir. Şöyle ki, Kanun'un, karara katılmayanların arsa paylarının rayiç değerlerinin[252] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilerek rayiç değer üzerinden kaydıyla anlaşma sağlayan paydaşlara açık artırma usulü ile satılması ve satışın gerçekleştirilememesi halinde arsa paylarının Bakanlık tarafından satın alınarak tapuda Hazine adına re'sen tescil edilip, yapılan anlaşma çerçevesinde Bakanlığa veya Bakanlıkça uygun görülen TOKİ'ye veyahut İdareye tahsis edilmesi sorunlara yol açmaktadır[253].

Böyle bir durum, azınlık olan maliklerin, taşınmaz üzerindeki mülkiyet haklarını kaybetmemek uğruna çoğunluk kararına katılması mecburiyetini doğurduğundan, aksi bir durum azınlık maliklerinin arsa paylarının

---

[249] Denizhan, s. 50.
[250] Özmen ve Şengül, s. 81
[251] Denizhan, s. 50.
[252] Rayiç değer belirlemelerinin, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 11. maddesine göre, idarenin bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonu marifetiyle veya hizmet satın almak suretiyle yapılacağı belirtilmiştir, bkz. Eyüboğlu, s. 255.
[253] Canbolat ve Tezcan, s.113. İdarenin, menfaatlerine aykırı düşen, tarafı olmadığı bir sözleşmeye katlanmak zorunda kalmasının hukuka uygun olmadığına, anlaşmayı kabul etmeyen azınlığın paylarının Hazine'ye zorla devredilmesinin tüm toplum üzerine yüklenmiş mali bir yük olacağına ilişkin görüş için, bkz. Denizhan, s. 51.

kamulaştırılmasını gündeme getirir[254]. Karara katılmayan üçte bir (1/3) arsa payına sahip azınlığın durumu için mahkemelerin tedbir kararı vermediği durumlarda kentsel dönüşüm mekanizması çalışmaya devam ettiğinden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sürece müdahale etmediğinden, vatandaş mülkünü kaybetmemek uğruna oy verip evet demek zorunda kalır[255]. *Özsunay'*a göre, hukukçuya danışma alışkanlığı bulunmayan, ayrıca bireylerin mali durumlarının da hukuksal danışmaya yeterli olmadığı bir toplumda, genellikle üçte iki çoğunluğun kararıyla şoke olan üçte bir pay sahiplerinin 6306 sayılı Kanun'da öngörülen süreler içinde haklarını koruyabilmeleri mümkün değildir. Bu nedenle, üçte iki (2/3) pay sahiplerine satışın gerçekleştirilememesi durumunda, üçte bir payların rayiç değerler üzerinden açık artırma yoluyla üçüncü kişilere önerilmesi daha adil bir çözümdür[256].

Mülkiyet haklarının sona ermemesi için çoğunluğun kararlarına katılma mecburiyeti hisseden maliklerin yaşayacağı zorluklar için yasal düzenleme yapılması gerekir[257]. Kanımızca üçüncü kişilere açık artırma görüşünün yanı sıra, arsa vasfına dönüşen taşınmazda, üçte iki (2/3) çoğunluk aranırken arsa payı ve paydaşlığının da birlikte aranması daha adil olur. Aksi halde, üçte iki (2/3) çoğunluğa sahip tek bir malikin, diğer maliklerin oyuna ihtiyaç bulunmaksızın tüm yapı için tek başına karar vermesi, adeta "*Benim kararlarım, benim yönetimim"* düşüncelerinin zeminini oluşturur ve diğer maliklerin buna katlanmaları kaçınılmaz bir durum halini alır. Böyle bir sonuç, diğer maliklerin iradelerinin önemsenmemesine, gözetilmemesine ve vatandaşın mülkiyet hakkından kaynaklanan anayasal haklarının elinden alınmasına neden olur. Nitekim Yargıtay kararına konu olan bir olayda, taşınmazın %90 arsa payına malik olan müdahil firma tarafından davacı malike gönderilen ihtarnameyle tevhit işlemleri için kendisine vekaletname ve tapu müdürlüğünde onay vermesi istenmiş, davacı malik kendisine bağımsız bölüm verilmesi halinde teklifi kabul edeceğini ihtirazi kayıtla bildirmiş, kabul etmeyen firma davacıya ait arsa payının satışa çıkarılmasını sağlamış; Danıştay tarafından davacının arsa payının

---

[254] Riskli bina yıkılıp arsa haline geldikten sonra en az üçte iki (2/3) çoğunluğun açık artırma yoluyla satış talebi sonucunda idarece alınan satış ihalesi kararına karşı, idare mahkemesinde iptal davası açılabilir, aynı şekilde idare tarafından ihale yapıldıktan sonra ihaleye ilişkin işlemler de dava konusu edilebilir, bkz. Denizhan, s. 46.

[255] Canbolat ve Tezcan, s.113.

[256] Özsunay, s. 47. Aynı yönde bkz., Denizhan, s. 46; Günay, s. 124; Eyüboğlu, s. 257; Kara, s. 156.

[257] Kiraz, **Kentsel Dönüşümde Mülkiyet Hakkı Sorunu**; Canbolat ve Tezcan, s.113; Öz, **s**s. 391-402; Özsunay, s. 47.

satışına yönelik işlemlere başlanmasında ve davacıya ait arsa payının satışa çıkarılmasına dair işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamıştır[258]. Bu ve buna benzer sonuçların önlenmesi için, daha açık ve yeknesak uygulamalara temel olabilecek düzenlemelere ihtiyacımız vardır.

B. Kat Maliklerine Tanınan Hak ve Yükümlülükler Bakımından

1. Riskli Yapı Tespiti İsteme Hakkı

Riskli yapı; riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı veya yapılardır (6306 Sayılı Kanun m.2/1-d). İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk yapılar bu statü kapsamına girmemektedir[259].

6306 sayılı Kanun'un m.3/1[260] düzenlemesine göre, riskli yapıların tespiti Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte[261] belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından yaptırılır, kanunun m.7/2-a[262] hükmüne göre de, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı ya da kat

---

[258] Dnş. 14. D., T. 14.02.2018, E. 2018/103, K. 2018/575 sayılı kararı aktaran A. Ruhi ve C. Ruhi, ss. 598-604.

[259] Denizhan, s. 33; Muhittin Abacıoğlu ve Ali Abacıoğlu, **Açıklamalı (Sorulu Ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat,** Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2013, s. 21.

[260] 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu,
Madde 3/1: *"Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır."*

[261] Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Resmî Gazete 06.03.2007, S. 26454.

[262] 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu,
m. 7/2-a: *"Öncelikle yapı malikleri ve kanuni temsilcileri tarafından ... yaptırılır. Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulamadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapının tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır."*

mülkiyeti kurulamayan ancak fiilen var olan yapılarda (arsa paylı tapunun varlığı halinde) arsa payı sahibi tarafından yaptırılır[263].

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulan yapılarda ise yapının riskli olup olmadığına ilişkin tespit isteminin ne şekilde ve kimler tarafından yapılabileceği açık değildir. *Özsunay'*a göre, uygulamada kat mülkiyeti rejiminde risk incelemesine ilişkin istemlerde, *"tek bir daire malikinin"* isteminin yeterli görülmesi doğrudan doğruya 6306 sayılı Kanun'a aykırıdır. Kat mülkiyeti rejimlerinde yapının riskli olup olmadığına ilişkin tespit isteminin ne şekilde ve kimler tarafından yapılabileceğinin ivedi olarak açıklığa kavuşturulması gerekir[264]. Nitekim, istemi alan kurum veya firma kat mülkiyetinde hukuka uygun karar alınıp alınmadığını araştırmaksızın ve istemde bulunanın Türk Medeni Kanunu'ndan veya Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan haklarını kötüye kullanıp kullanmadığını incelemeksizin çoğu kez kat maliklerinin olmadıkları tatil aylarında, diğer daire maliklerinin ve yöneticilerinin bilgisi dışında' ortak mülkiyet rejimine tabi duvarlardan' karot aldırarak[265] yasal ve anayasal güvence altında bulunan mülkiyet hakkına bilinçli tecavüzde bulunur ve riskli yapı tespiti raporundan sonra da 6306 sayılı Kanun'da öngörülen süreç işletilerek tek bir daire malikinin (duruma göre bir daireyi satın almış inşaat firmasının) istekleri doğrultusunda süreç işletilerek yıkım gerçekleştirilir[266]. Kanımızca ise, ülkemiz halen 17 Ağustos 1999'da yaşanan depremin izlerini taşımaktadır. Yaklaşık 88 bin yapının yıkılmasına ve

---

Ayrıca, Kanun'un uygulanması kapsamında hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 27.03.2013 tarihli "Riskli yapıların yıktırılması süreci ve takibi" konulu yazısında, "Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması" başlığı altında*: "En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulüyle satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığı tahsis edilmiş sayılır."* düzenlemesi yer alır.

[263] Apartmanda cüz'i bir payı bulunan hak sahibinin dahi riskli yapı müracaatı yapabileceği görüşü için, bkz. A. Ruhi ve C. Ruhi, s. 63.

[264] Özsunay, s. 46. 6306 sayılı Kanun'un uygulamasında, kat mülkiyeti rejimine tabi yapılar bakımından riskli yapı incelemesinin yaptırılabilmesi için *'yapı malikleri*'nin başvuruda bulunabilmelerinin öngörüldüğüne, paylı mülkiyette yapı malikinin tüm paydaşlar olduğuna, yıkıma yönelik karar almanın olağanüstü bir karar olduğuna, bu sebeple oybirliği aranması gerektiğine; bu kapsamda kat maliklerinin bireysel olarak bu yönde bir talepte bulunabileceklerine ilişkin bir düzenlemenin öngörülmemiş olduğuna ilişkin görüş için, bkz. Kara, s. 154.

[265] Karot alınmasına başlanmadan önce inceleme isteminde bulunan kişiden, paylı mülkiyet, elbirliği mülkiyeti veya kat mülkiyeti hükümlerine göre usulüne uygun olarak alınmış bir kararın sunulması hakkında yasal bir zorunluluk getirilmesi gerektiği görüşüne ilişkin bkz., Özsunay, s. 44.

[266] Özsunay, s. 45.

hasarlanmasına sebep olan Marmara Depremi'nde yitirdiğimiz 17 bin 480 can kalplerimizden ve hafızalarımızdan silinmemiştir, silinmeyecektir. Tarihin tekerrür etmemesi adına; her bir kat malikinin, içinde bulunduğu yapının deprem güvenliği taşıyıp taşımadığını sorunsuzca öğrenebilmesi gereklidir. Bu sebeple, tek bir malikin isteminin yeterli görüleceğine ilişkin bir kanun hükmü getirilerek belirsizliğin önüne geçilmelidir.

2. Azınlığa Ait Arsa Payını Satın Alma Hakkı

Maliklerin en az üçte iki (2/3) ile aldıkları kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinde belirtilen usullere göre[267], noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan maliklere

[267] 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği,
Madde 15/A: *"(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için; a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler, b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için onbeş gün süre verildiğine dair belgeler, c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler, ç) Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri, ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez. (2) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir. (3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, arsa payı satılacak malikler ile üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır. (4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir. (5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir. (6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Bu çerçevede, satışın yapılmasını engellemeye veya satışın*

bildirilmesi ve kabulü için on beş günlük süre verilmesi gerekir[268]. Bu süre sonunda, bina ortak karar protokolüne olumlu yönde katılmayan ya da toplantıya gelmeyen üçte bir (1/3) azınlığın arsa payları satışa çıkarılır. Buna göre, karara katılmayan maliklerin arsa payları, rayiç bedel üzerinden, *-üçte iki (2/3) çoğunluk arasında yer almış-* diğer paydaşlara açık artırma usulüyle satılır. Satışa, bu paydaşlar dışında herhangi birinin katılması mümkün değildir[269].

---

işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz. (7) Açık artırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur. (8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, pey süren diğer maliklere sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılır. (9) Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir. (10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe gönderilir ve Müdürlükçe payı satılan ilgiliye durum bildirilir. (11) Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını beyan etmeleri halinde Satış Komisyonunca kendilerine süre verilir. İhale arttırma tutanağı bu maliklerce de imzalanır. Komisyonca verilen süre içerisinde sözleşmenin ve diğer belgelerin anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalanarak Müdürlüğe verilmesi halinde, satış işlemi geçersiz sayılır. Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan gün içerisinde, satış günü üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılma iradesi gösteren paydaşlarca yeniden anlaşmama iradesi gösterilmesi veya daha evvel imzalanan belgelerin iptal edilmesi halinde yeniden satış işlemi yapılmasına gerek olmadan en yüksek bedeli teklif etmiş olan paydaşa, bu paydaşın kabul etmemesi halinde sonraki en yüksek bedeli teklif etmiş olan diğer paydaşlara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılmış sayılır. Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan günden fazla süre geçmesinden sonra yeniden anlaşmama iradesi gösteren paydaşların hisseleri için ise yeniden satış işlemi yapılması gerekir."

[268] İhtarnamenin ekine bina ortak karar protokolü, değerlendirme raporu sonuç kısmı, kabul edilen kat planlarını içerir proje ve maliklerce imzalanmış kat karşılığı inşaat sözleşmesi örnekleri eklenmelidir, bkz. A. Ruhi ve C. Ruhi, s. 80.

[269] Dnş. 4. D., T. 30.05.2017, E. 2015/8136, K. 2017/3582 *"Dosyanın incelenmesinden; .....İli, ... İlçesi, Atatürk Mahallesi, 11 pafta, 1867 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan yapının riskli yapı tespiti işleminin kesinleşip yıkılmasından sonra taşınmaz üzerinde yapılacak yeni uygulama için en az **üçte iki** çoğunlukla alınan karara katılmayan davacılara ait hisselerin 6306 sayılı Kanun kapsamında ..... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 04.06.2014 tarihinde açık artırma suretiyle yapılan satışı sonucu davacılardan 'e ait hissenin 271.000,00TL bedelle, 'e ait hissenin ise 63.000,00TL bedelle ..... İnşaat adına .....'e satıldığı, ...İnşaat A.Ş. isimli şirketin ise dava konusu taşınmaza yapılacak uygulamayı üstlenen yüklenici şirket olduğu, **üçte iki** çoğunluğa sahip malikler ile taşınmaz vaadi sözleşmesi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladığı, ancak taşınmazın tapusunda şirketin mevcut bir hissesinin olmadığı anlaşılmaktadır. 4721 sayılı Türk*

C. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Sona Ermesi Bakımından

Riskli yapıya ilişkin binanın yıkılarak yeniden yapılması kararı, ortada kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin henüz sona ermediği bir anataşınmaz olması sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabidir[270]. Bu sebeple, binanın yıkılarak yeniden yapılması kararı için oybirliği aranır[271].

Medeni Kanunu'nun 705.maddesinde; taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılacağı, ancak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi her iki tarafa da edim yükleyen, ilgilisine mülkiyet gibi ayni hak değil sadece satım sözleşmesinin yapılmasını isteme gibi kişisel hak sağlayan bir ön sözleşme olduğu tabiidir. Bu durumda, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri uyarınca hisse satışının gerçekleştiği açık artırmaya sadece üçte iki çoğunluk ile anlaşan mülkiyet hakkına sahip paydaşların katılabileceği hükme bağlandığından, taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle yapılacak işi üstlenen yüklenici şirketin bu paydaşlar adına açık artırmaya katılarak satışı yapılan hisseleri satın almasıyla sonuçlanan satışa ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık, Mahkemece verilen davanın reddi yolundaki kararda da hukuki isabet bulunmamaktadır" (Sinerji Mevzuat). Aynı yönde, bkz. Dnş. 14. D., T. 01.02.2017, E. 2016/7079, K. 2017/436 (Sinerji Mevzuat).

[270] Yıkım masraflarının yıkımı gerçekleştiren idareler tarafından ilgililerden tahsil edileceğine dair yasa maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiği (Any. Mah., T. 27.02.2014, E. 2012/87, K. 2014/41, Resmi Gazete 26.07.2014, Sayı 29072), binadaki kat maliklerinin yıkım masraflarını karşılamaya yönelik aldıkları kararların geçerliliğinin tartışmalı hale geldiği, bina yıkılmasına ilişkin kararın kat mülkiyeti kanunu kapsamında değerlendirilip masrafların karşılanması noktasında oybirliği gerektiği konularına ilişkin detaylı bilgi için, bkz. Şenol Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm,** Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2018, s. 81.

[271] Yarg., 20. HD., T. 31.10.2017, E. 2017/3199, K. 2017/8652 *"Dava, 19/10/2015 tarihli kat malikleri kurulu kararların iptali istemine ilişkindir. Dosya içindeki bilgi ve belgelerden, dava konusu 776 ada 33 parselde kat mülkiyeti kurulu olduğu, ana taşınmazda 15 bağımsız bölüm bulunduğu, 22.10.2014 tarihinde 6306 sayılı Kanuna göre "riskli yapıdır" şerhi konulduğu anlaşılmıştır. 19.10.2015 tarihli kat malikleri toplantısında alınan kararların 2/3 ten fazla bir çoğunlukla ile kabulü (riskli yapı olduğu kesinleşen taşınmazla ilgili uygulama konusunda şirketlerin teklifleri, karar katılmayan maliklere uygulama yönetmeliği 15/2 gereğince ihtarname gönderilmesine, süresi içerisinde ilgili şirketin teklifinin kabul edilmesi kabul edilmediği takdirde arsa payının açık arttırma sureti ile satılacağının bildirilmesi görüşülmüştür.) Arsa paylarının 2/3 çoğunluğu ile ... Gıda Turizm İnşaat Ltd. Şti. tarafından sunulan kat karşılığı inşaat yapmak üzere binanın yenilenmesi teklifinin 2/3'den fazla bir çoğunlukla kabulüne karar verildiği anlaşılmıştır. 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 1. fıkrasına göre, üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu hüküm anataşınmaz üzerinde yapının yıkılıp kat mülkiyetinin veya kat irtifakının sona ermesinden sonra uygulanabileceğinden dava konusu taşınmaz üzerindeki yapı davanın devamında yıkılmış ise de davaya konu kat malikleri kurul kararın alındığı tarihte yapının halen mevcut olduğu, kat mülkiyetinin kurulu bulunduğu dikkate alındığında binanın yıkılarak yeniden yapılması yönünde kararın Kat Mülkiyeti Kanununun 45. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkün*

Riskli yapı tespiti yapılan taşınmazların yıkılması, taşınmazı yeniden arsa vasfına döndürür. 6306 sayılı Kanun'un *Uygulama işlemleri"* başlıklı 6. maddesi: *"(1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. (...)"* düzenlemesini içerdiğinden, bu yönde alınacak kararlar yukarıda da bahsettiğimiz sebeplerle hem arsa payı hem de paydaşların en az üçte iki (2/3) çoğunluğu ile alınmalıdır.[272] Yıkım işlemi yapılan taşınmazın tapu sicilinde yer alan ayni ve şahsi hakları ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh de arsa payları üzerinde devam eder.

---

olduğundan bu koşulu sağlamayan 19.10.2015 günlü kat malikleri kurulu kararının iptali yerine yazılı gerekçe ile davanın reddi doğru görülmemiştir." (Sinerji Mevzuat).

[272] Selahattin Nazik ve Osman Oy, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar,** Beta Yayınları, İstanbul, 2014, s. 105; Gün Yazıcı, **Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim,** Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018, s. 54. Ayrıca, bkz. Yrg. 18. HD., T. 31.03.2016, E. 2016/3352, K. 2016/5487; Yrg. 18. HD, T. 26.11.2015, E. 2015/2026, K. 2015/17243 (Yargıtay Bilgi Bankası).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

I. KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

A. Arsa Paylarının Anlaşma (Rızai) Yolu ile Yeniden Düzenleme

1. Hatalı Değerlendirme veya Oranlama Nedeniyle

Arsa paylarının, kat irtifakı kurulurken veya kat mülkiyetine geçilirken bağımsız bölümlere hatalı değerlendirildiği veya hatalı oranlandığı kanısına dayanan bu düzeltme taleplerinin, tapu memuruna yöneltilmesi ve tapu memuru tarafından düzenlenen resmi senet ile arsa payları yeniden düzenlenmesi mümkündür[273]. Bu işlem için tüm kat maliklerinin onayı gerekir[274]. Oranlar, kat maliklerinin bina ve kendi bağımsız bölümleri için saptadıkları değerler doğrultusunda belirlenir ve paylar her bağımsız bölüme kıymetleri oranında dağıtılır[275]. Böyle bir durumda tüm kat maliklerinin rızası olduğu için, açıkta arsa payı bırakılması ve ortak yerlere arsa payı özgülenmesi durumları istisna olmak üzere, tekrardan arsa payının değişikliği için yargı yoluna başvurulamaz[276].

Arsa payının düzeltilmesi, kat irtifak aşamasında olan taşınmazlar için de mümkündür[277].

---

[273] Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, 06.07.1983 Tarih ve 1454 sayılı Genelgesi, m.2/3.

[274] Germeç, s. 78. Bariz bir maddi hata ile bir kat malikinin payı diğer kat malikine verilmiş ise, yanlışlık olduğunu iddia eden kat malikinin yalnızca payının aktarıldığı kat malikine karşı dava açmasının yeterli olduğu, tüm kat maliklerine dava açılmasının gerekli olmadığı hakkında bkz., Karahacıoğlu, s. 67.

[275] Karahacıoğlu, s. 66.

[276] Germeç, s. 78.

[277] Karahacığlu, s. 68.

2. Bağımsız Bölüm İlavesi Nedeniyle

Arsa paylarının yeniden düzenlenmesi sonucunu doğuran bağımsız bölüm ilaveleri, kanunda üç şekilde belirtilmiştir. Buna göre, *–imar mevzuatına uyulması koşuluyla-;*

- Anataşınmazın üzerine kat eklenmesi,
- Mevcut çekme kat[278] yerine tam kat yapılması,
- Zemin veya bodrum katlarda ya da arsanın boş yerlerinde Kanun'un 24/2. maddesinde yer alan (sinema, tiyatro, gazino, dükkân, lokanta, galeri ve benzeri) yerlerin sonradan yapılması ya da eklenmesi [279] uygun görülmüştür (KMK m.44/1).

Anayapının üzerine kat eklenmesi, imar mevzuatına göre kat sayının artırıldığı, örneğin en çok on kata izin verilen bir bölgede yapı izninin on bir veya daha fazla kata çıkarıldığı yerlerde[280]; mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması, üst katta bir çekme kat varken kaldırıldığı ve bunun yerine bir bağımsız bölüm yapıldığı yerlerde[281]; zemin, bodrum kat veya arsanın boş kısımlarında yapı ve eklemeler yapılması ise yapının konum, mimari özellik ve imar mevzuatına göre yeni bağımsız bölüm eklenmesine izin verildiği, örneğin kat mülkiyetli bir parsel üzerinde yer alan birden çok blok arasında kalan boş alanda yeni bir blok yapılmasına izin verildiği yerlerde[282] mümkündür.

Yeni bağımsız bir bölüm yapılmasına ilişkin kararın bağlayıcı nitelik taşıyabilmesi için, kat malikleri kurulunun bu konuda oybirliği ile karar alması gerekir (KMK m.44/1-a)[283]. Kanunda oybirliği aranmasının sebebi, kanımızca, bu

---

[278] *"Çekme kat",* yapının normal katlarının sayısı dışında en üstte teras kısmının belli bir kesimine oturtulan, yüksekliği ve alanı diğer normal katlardan daha az olan bağımsız bir bölümdür, bkz. Karahacığlu, s. 1113; Ertaş, s. 450.

[279] *Tekinay*'a göre, 24/2. maddede yazılı yerlerin mutlaka zemin veya bodrum katlarında meydana getirilmesi gibi bir sorumluluk yoktur. Nasıl ki binanın ilk aşamasında sinema, tiyatro, kulüp, pastane gibi yerler diğer katlarda da yapılabiliyorsa, bunların sonradan yine diğer katlarda yapılması pekâlâ mümkündür. 44. maddenin bu sonucu yasaklamış ve kapsamı dışında bırakılmış sayılması söz konusu değildir, bkz. (Tekinay, s. 121).

[280] Karahacığlu, s. 1113.

[281] *Germeç*'e göre, çekme kat niteliğindeki bir bağımsız bölümün katın tamamını kapsamak suretiyle genişletilmesi bu madde kapsamında değildir, bkz. (Germeç, s. 1046).

[282] Germeç, s. 1047.

[283] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 44/1-a: *"Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci*

değişikliklerin bağımsız bölüm malikinin kendi bağımsız bölümünde yaptığı değişikliklerden olmaması, anataşınmazın ortak yerlerinde yapılan değişiklik ve eklemelere ilişkin olmasıdır. Oybirliğiyle alınmış bir karar olmadıkça bu yolla bağımsız bölüm kazanılması ve tescil edilmesi mümkün değildir[284]. Kat malikleri olumlu oy vermeye zorlanamaz, mahkeme kararı ile kişinin iradesi yerine geçilerek olumlu oy vermiş ya da rıza göstermiş gibi sayılamaz[285].

Verilen kararın, yapılacak ekleme ve yapımın niteliğini, kazanılacak bölümün işyeri mi yoksa mesken mi olacağına ilişkin cins ve kullanma biçimini, yapının üstüne mi bodrum veya zemin kısmına mı ya da arsanın boş kısmına mı yapılacağı gibi yer belirtir ifadeleri içermesi ve bu bölüme ilişkin teknik özellikleri gösteren proje ve plana yollama yapması gerekir[286].

Anataşınmazın inşaattan sonra alacağı duruma göre arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekir (KMK m. 44/2 ve m.44/3)[287].

Bağımsız bölüm eklenmesi kararı ile, arsa paylarının belirlenerek üzerinde mutabık kalınmasına ilişkin karar farklı nitelikte kararlardır. Bu kararları birbirlerinden ayrı değerlendirmek gerekir. Yeni bağımsız bölüm kazanılmasına oy vermiş olmakla birlikte, kat malikinin bunların yapımına katılmak istememesi ve paydaş olmak istememesi olasıdır. Olası böyle bir durumda, tapu memuru huzurunda düzenlenecek resmi senette durum açıkça belirtilmelidir (KMK m. 44/2).

Yapılacak eklemeler nedeniyle kendi bağımsız bölümüne özgülenen arsa payından belli bir oran alınmasına muvafakat eden arsa malikinin, azalan arsa payına karşılık bir bedel istemesi mümkündür, bu bedel kendisine ödenmedikçe veya

---

fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için: a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;… şarttır."

[284] Kat maliklerinin bir araya gelerek kararı birlikte imzalamaları gerektiği, noterden muvafakat göndermenin yeterli olmayacağı ve kurul kararına imza koyan malikin sonradan muvafakatinden geri dönemeyeceğine ilişkin görüş için bkz., Karahacıoğlu, s. 1114.

[285] Arslan Sanrı, s. 84; Tekinay, s. 103. Karara oy vermekle birlikte kararın ifası sırasında Resmî senet tanziminden kaçınan kat malikleri aleyhine hâkime başvurulabileceğine ilişkin görüş için bkz., Karahacıoğlu, s. 1115.

[286] Germeç, s. 1048.

[287] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 44/2 ve 44/3: *"...(2) Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir. (3) Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartiyle, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir."*

kendisi bu bedelden feragat etmedikçe yeni bağımsız bölüm kat mülkiyetine çevrilemez[288].

İlave bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranların olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir (KMK m. 44/3).

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir (KMK m. 10/3)[289]. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gerekir (KMK m. 10/3).

Bir malike ait katın birden fazla bağımsız bölüm haline getirilmesi ve tapuya ayrı ayrı tescil edilmesinin mümkün olup olmadığı kanunda yer almamıştır. Yargıtay, anayapıda bağımsız bölüm ve paydaş adedinin çoğalacağı, dolayısı ile yönetim ve oylama haklarına etkisi olacağından bahisle böyle bir talebi reddetmiştir[290]. Kararın karşı oy yazısında, *"tek giriş kapısından girilen bir geçite açılan ayrı ayrı kapılar hole ayrılacak bağımsız bölümlere girilmesine bir engel olmadığından davanın bu*

---

[288] Germeç, s. 1050; Karahacıoğlu, s. 1115.

[289] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 10/3: *"Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir."*

[290] Yarg. 5. HD., T. 13.06.1988, E. 1988/1721, K. 1988/9257, *"Kat mülkiyetine geçilmiş bir apartmanda 220/800 arsa paylı 1 no.lu mağazanın maliki olan davacı bu mağazayı ikiye ayırarak iki ayrı bağımsız bölüm halinde tapuya tesciline öteki kat maliklerini rıza göstermediklerinden hükmen tescil edilmesi için bu davayı açmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44. maddesine göre anayapıya yeni bir bağımsız bölümün eklenmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi gerekir. Dava konusu yeni bağımsız bölüm için kat malikleri kurulunca böyle bir karar alınmadığından ve imar affıyla ilgili 3290 sayılı Yasanın da sadece anayapıya bağlanmamış kat irtifaklı yapılarda uygulama olanağı olup, anayapıya bağlı ve kat mülkiyetine geçilmiş bulunan dava konusu apartmanda bu Kanun'un uygulanmasına yasal olanak da bulunmadığından bu davanın kabulü anayapıda bağımsız bölüm ve paydaş adedini çoğaltacak dolayısı ile yönetime ve oylama haklarına etki edecek neticelerde doğuracağından mahkemece davanın reddine hükmolunmasında bir tutarsızlık görülmemiştir."* (Sinerji Mevzuat); *Tekinay*'a göre, birleştirmenin mümkün olduğu hallerde ayrılmanın reddedilmesi doğru olmaz. Bir katın iki bağımsız bölüm haline getirilmesi halinde, bunun oylama haklarına etki yapacağı düşünülerek olumsuz bir sonuca varılmasına isabet yoktur. Bağımsız bölümlerin teşkilinde böyle bir kriterin esas alınmasına hak verilemez, bkz. (Tekinay, s. 124.)

gerekçelerle kabulü gerektiği" yer almıştır. Kanımızca, bağımsız bölümlerin ayrışması, birleşmeye nazaran daha kolay gerçekleştirilebilecek bir olasılık olduğundan, kat malikleri kurulunda sayı çoğunluğunun arandığı kararlarda lehine sonuç almak isteyen malikin istismarına açık bir konudur. Anayapıdaki bağımsız bölüm sayısının tahmin edilemeyecek sayıya ulaşmasına yol açabilecek bu imkân, arsa paylarının da sürekli değişmesine yol açabilir niteliktedir. Bu sebeple, aynı malike ait katın birden fazla bağımsız bölüm haline getirilmesi imkanı tanınsa dahi, her durumda arsa payı değişikliği yapılmasının önüne geçebilmek adına, bu imkana başvuruyu zorlaştırıcı düzenlemeler getirilmelidir.

B. Arsa Paylarının Yargısal (Kazai) Yol ile Yeniden Düzenleme

1. Genel Olarak

Arsa paylarının, kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihlerdeki bağımsız bölüm değerleriyle orantısız olarak belirlendiği ve düzeltilmesi konusunda kat maliklerinin kendi aralarında anlaşamadıkları hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin KMK. m. 3[291] hükmüne göre arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurma imkanları vardır. Menfaati zarar gören pay sahibinin açtığı dava, "Arsa Payı Düzeltme Davası" olarak tanımlanmaktadır[292].

---

[291] 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,
Madde 3: *"(1) Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. (2) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. 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. (3) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir."*

[292] Arslan Sanrı, s.69.

2. Arsa Payı Düzeltilmesi Davası

Davacılar mahkemeden kendisine düşen payın artırılmasını isteyebileceği gibi azaltılmasını da isteyebilir[293]. Mimari projesine göre ortak yer olması gereken bir yere pay ayrılmış ve tapuda paydaşlardan biri adına bağımsız bölüm olarak kaydedilmiş olduğu takdirde tapu iptali davası açılıp arsa paylarının yeniden düzenlenmesi sağlanabilir[294].

Mahkeme hükmü ile kat mülkiyetine geçilmesi halinde, mahkeme kararı değiştirilemeyeceğinden dolayı bir daha arsa payının düzeltilmesi davası açılamaz[295] ve bu durum tarafların külli ve cüzi halefleri bağlar, anlaşma yoluyla dahi değiştirilemez[296]. Davanın açılabilmesi için,

- Arsa paylarının bağımsız bölüm değerleriyle orantısız olarak özgülenmesi veya hiç özgülenmemesi,
- Açıkta arsa payı bırakılmış olması[297] veya,
- Ortak yer veya eklentiler için arsa payı ayrılmış olması;
- Resmî kurumlar tarafından onaylanmış bir projenin bulunmaması[298],
- Anataşınmazın kat irtifakı ya da kat mülkiyeti statüsünü devam ettirmekte olması[299],

---

[293] Tekinay, s.25.

[294] *Tekinay*'a göre, böyle hallerde karara varılabilmesi için, tapudan istenilen mimari proje ile yetinilmemesi, belediyeden de istenilmesi ve farklılık olması halinde belediyedeki projenin esas alınması gerekir, bkz. (Tekinay, s. 99); aynı yönde bkz., Şenyüz, s. 87; H. Yılmaz, s. 55.

[295] Alpöğünç, s.501; Karahacıoğlu, s. 67.

[296] Karahacıoğlu, s. 67.

[297] Yarg. 18 HD., 17.11.1997, E. 1997/9213, K. 1997/10826 *"Kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamayacağına dair hüküm olduğundan, bir bağımsız bölümün tapu kaydının iptaline karar verilmesi halinde konu kamu düzeni ile ilgili sayılarak istem olmasa bile bu bağımsız bölüme ait arsa payının diğer bağımsız bölümlere değerleri oranında dağıtılması gerekir"* (Yargıtay Bilgi Bankası).

[298] *Arslan Sanrı*'ya göre, kat mülkiyeti kanununda yapılan 14.11.2007 tarihli değişiklik sonrası dönemde kanunun 12. maddesi uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken arsa payları bir mimar veya mühendis tarafından hazırlanan, anataşınmazın malik veya tüm paydaşları tarafından imzalanan ve doğruluğu belediyece onaylanan projeler esas alınmaya başlanmıştır. Bu sebeple resmî kurumlar tarafından onaylanmış proje bulunmaması hali, daha çok bu tarihten önce işleme alınmış taşınmazlar ile ilgilidir, bkz. (Arslan Sanrı, s. 69).

[299] Anataşınmazın yıkılması, arsanın tamamen yok olması, kamulaştırılması ve üzerinde yapı yapılamayacak duruma gelmesi hallerinde, kat irtifakı ve kat mülkiyeti statüleri sona erdiğinden arsa payı düzeltim davası açılamayacağı; anataşınmazın harap olması durumunda ise, kat mülkiyeti sona ermesine rağmen kat irtifakı devam ettiğinden dolayı arsa payı düzeltim davası açılabileceği yönünde, bkz. Yarg. 18. HD., T. 03.03.2008, E. 2007/9977, K. 2008/2372 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

- Arsa payının düzeltilmesini isteyen kişinin objektif iyiniyetli olması ve hukuki yararının bulunması[300] gerekir.

Mahkeme tarafından bağımsız bölümlerin kat irtifakının kurulduğu tarihteki; doğrudan kat mülkiyetine geçilmiş ise o tarihteki; 14.11.2007 tarihinden sonra yapılan binalarda[301] mimari projenin belediyece onaylandığı tarihteki değerleri dikkate alınır[302].

Bağımsız bölümlerin bu tarihlerdeki cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlatması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi, manzarası, kullanım amacı, eklentileri, güneşten yararlanması, rüzgâr ve dış etkenlerden etkilenmesi gibi konular esas alınarak bağımsız bölümün değeri ile arsa payı karşılaştırılıp denklik sağlanmaya çalışılır[303].

---

[300] Yarg. 20. HD., T. 14.01.2019, E. 2017/2776, K. 2019/5 *"Dava, arsa paylarının düzeltilmesi istemine ilişkindir. Mahkemenin 2015/100 Esas dosyasında davacı ... vekili tarafından yapılan temyiz incelemesi yönünden; ana taşınmazda kat irtifakı kurulması sırasındaki belgeler ile arsa paylarının düzenlenmesine yönelik listede* ***davacının imzasının olduğu*** *anlaşıldığından,* ***davacının bizzat kendisi tarafından kurulmuş olan kat irtifakındaki arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyiniyetli sayılamayacağı ve bu davayı açmakta korunmaya değer hukuki yararının bulunmadığı*** *tespit edilmekle mahkemece; davanın reddine karar verilmesinde isabetsizlik bulunmamaktadır."* (Yargıtay Bilgi Bankası). Aynı yönde bkz., Yarg. 20. HD., T. 06.12.2018, E. 2017/2556, K. 2018/7917; Yarg. 18. HD., T. 04.04.2016, E. 2016/3027, K. 2016/5610 (Yargıtay Bilgi Bankası); Yarg. 20. HD., T. 17.01.2019, E. 2017/4704, K. 2019/194 *"Mahkemece kat irtifakına geçildiği tarihte bağımsız bölümlere tefrik edilen arsa paylarının da kat irtifakı tesisi sırasında o tarihteki kat malikleri tarafından tahsis işleminin yapıldığı, mevcut arsa paylarının o tarihte kat maliki olan davacıların murisi olan davacılardan ...' nin annesi ... ve diğer davacıların eşi ve babaları durumunda olan ...'ın imzalarının bulunduğu dolayısıyla davacıların murislerinden intikalen gelen taşınmazlar için* ***46 yıl önce düzenlenmiş, murislerinin imzalarını taşıyan yönetim planına itiraz etmelerinin MK'nın 2. madde anlamında iyi niyete aykırı olduğu*** *gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlar ile yasal gerektirici nedenlere göre, yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usule ve yasaya uygun olan hükmün ONANMASINA, ... karar verildi."* (Yargıtay Bilgi Bankası); Yar. 18. HD., T. 19.09.2002, E. 2002/7706, K. 2002/8323 *"Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarında arsa paylarını bizzat hazırlayıp bilerek bunun tapuya tescilini sağlayan malik veya paydaşların sonradan arsa paylarının yanlışlığına dayanarak dava açmalarının iyiniyet kuralları ile bağdaşmadığı kabul edilmekte ise de* ***kat mülkiyeti kurulduktan sonra malik olanlar ile kuruluşunda bizzat hazır bulunup tapuda imzası olmayan kat maliklerinin yasanın yukarda açıklanan hükmüne dayalı olarak arsa paylarındaki yanlışlığın düzeltilmesini mahkemeden isteyebilecekleri kabul edilmektedir.*** *"* (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[301] Bu binalar, Kat Mülkiyeti Kanunu'na 5711 sayılı yasayla 3. maddenin ikinci fıkrasına getirilen değişiklik sonrasında yapılan binalardır ve bu binalarda kat mülkiyetine veya kat irtifakına geçişlerde mimari proje esas alınmıştır.

[302] Karahacığlu, s. 67; Yılmaz ve Demir, **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu",** http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1f3c4b393f52801_ek.pdf, **(**08.10.2018).

[303] *Yılmaz ve Demir'e* göre, Geçmiş tarihe yönelik konularda gerekirse tanık da dinlenerek sonuca varılmalıdır, bkz. (Yılmaz ve Demir, **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu").**

Sonraki imar durum değişiklikleri, cins ve manzara değişiklikleri, bakım-onarım çalışmaları nedeniyle ortaya çıkan değer artış durumu ya da eksilmeleri dikkate alınmaz (KMK. m.3/2) Bu kuralın tek istisnası bağımsız bölüm ilavesidir.

a. Hukuki Niteliği

Arsa payı düzeltilmesi davasının hukuki niteliğinin, sebepsiz zenginleşmeye dayalı bir dava mı olduğu yoksa yolsuz tescilin düzeltilmesine ilişkin bir dava mı olduğu konusunda bir görüş birliği oluşmamıştır.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin T. 03.07.2012, E. 2012/12160, K. 20112/16687 sayılı kararında[304], arsa payı düzeltilmesi talebi ile eser sözleşmesine dayalı taleplerin ayrımının yapılmaması ve sebepsiz zenginleşme hükümleri hakkındaki değerlendirmeler öğreti tarafından eleştirilmiştir[305].

---

[304] Yarg. 3. HD. T. 03.07.2012, E. 2012/12160, K. 20112/16687 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[305] Yargıtay 3. HD. T. 03.07.2012, E. 2012/12160, K. 20112/16687 *"Davacı vekili dilekçesi ile, müvekkili ile davalıların müşterek malik bulundukları ... parsel nolu (389.15 mÂ² yüzölçümündeki) taşınmazı, komşu ... parsel numaralı taşınmazın müşterek malikleri ile anlaşarak tevhit edip, arsa sahipleri olarak taşınmazlar üzerine iş merkezi inşa edilmesi hususunda müteahhit firma ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladıklarını; sözleşme gereğince, iş merkezinin % 50'sinin arsa sahiplerine, % 50'sinin müteahhide ait olacağını, 27.04.1994 tarihinde tesis edilen kat irtifakından sonra arsa sahiplerine düşen bağımsız bölümlerin tescilinin sağlandığını; ancak, davacı müvekkilinin, diğer parsel sahipleri aleyhinde, kat irtifakı tesisinde yanlışlık olduğunu ileri sürerek, Adana 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açtığı davada; tüm iş merkezinin değeri 100 puan kabul edilerek, iş merkezindeki konumuna göre her işyerinin 100 üzerinden kaç puan edeceği konusunda müteahhit tarafından yapılan puanlamanın doğru olmadığının anlaşıldığını; davalıların, fazla puanlı işyeri kullanmaları nedeniyle, davacının eksik olan puanının parasal değerini ödemeleri gerektiğini ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere, 135.000 TL'nin H. Ş. D.'den, 140.000 TL'nin N. Ö.'dan, 62.000 TL'nin H. S. İ.'den ve 62.000 TL'nin de M. L. İ.'den, dava tarihinden işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalılar, davanın süresi içinde açılmadığını belirterek zamanaşımı def'inde; esası bakımından da, davanın reddinin gerektiğini savunmuşlardır. Mahkemece; davacıların davalarının sebepsiz zenginleşmeye dayalı alacak davası olduğunu, 1 yıllık zamanaşımı süresinin davacıların mal varlıklarında eksilmeye yol açan eylem ve işlemin haksız olduğunu tam olarak öğrendikleri tarihten başlayacağı, mahkemenin 2001/678 Esas sayılı kesinleşen dosyasında davacıların taraf sıfatına sahip olup, bilirkişi raporu ve ek raporunun içeriğini öğrendiklerini ve bu hükmün 06.06.2008 tarihinde kesinleştiği; bu sebeple, 1 yıllık zamanaşımı süresinin dolduğunu belirterek; davanın ve birleşen davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından süresinde temyiz edilmiştir. Bir davada, maddi olayları ve vakıaları açıklamak tarafların, hukuki nitelendirmeyi ve davayı aydınlatmak görevi ve ilgili kanun maddesini bulup uygulamak ise hakimin görevidir. (HUMK'nun 76. madde, 6100 Sayılı Yasa'nın 31.md.) Taraflar arasındaki uyuşmazlık; kat irtifakının kurulması sırasında, puanlamada yanlışlık sonucunda arsa payının sözleşmeye uygun olarak belirlenip belirlenmediği noktası üzerinde toplanmaktadır. Arsa paylarının bağımsız bölümlerinin gerçek değerleri ile orantılı olarak düzeltilmesi isteminden ibarettir. O halde dava, ayni mahiyette bir uyuşmazlık niteliğindedir. Bir yapının İmar Hukukuna uygun meydana düzenleyen kuralların bütününü ifade eder. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ve 27. maddelerinde belirtilen ayrıcalıklar dışında inşaata başlanmadan*

Özmen ve Çakmak'a göre, Yargıtay'ın hem *"Arsa paylarının bağımsız bölümlerinin gerçek değerleri ile orantılı olarak düzeltilmesi isteminden ibarettir. O halde dava, ayni mahiyette bir uyuşmazlık niteliğindedir."* değerlendirmesinde bulunması hem de "*Dava, BK'nın 355 vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmış olup, bu sebeplerle açılacak olan davalar BK'nın 126/IV. maddesi uyarınca kural olarak 5 yıllık zamanaşımı süresine tabidir."* değerlendirmesinde bulunması birbiriyle çelişmektedir[306]. Uyuşmazlığın yüklenici ile arsa sahipleri arasında olmadığına, davanın arsa sahiplerinin kendi aralarında olduğuna, bu sebeple davanın eser sözleşmesinden doğan bir alacak davası niteliğinde olmadığına dikkat çekilmiştir[307]. Bir an için davacı ve davalıya ait mal varlıklarına ilişkin bir değer kaymasının varlığı, bir tarafın pay oranınca zenginleştiği, bu malvarlığı (mamelek) değerinin bir paydaş için zenginleşme diğer paydaş için fakirleşme olgusunun illiyet bağı ile haklı bir sebep olmaksızın gerçekleştiği düşünülse dahi, sebepsiz zenginleşme nedenine dayalı olarak açılan davada davalının sadece paylı mülkiyet oranına dayalı hakkından daha düşük bir arsa paylı bağımsız bölüme sahip olan fakirleşene bu pay niceliğinin parasal değerini iade ile yükümlü olacağı belirtilmiş, ayrıca sebepsiz zenginleşme olarak yapılan bir saptamada talebin zamanaşımına tabi olacağı önemle vurgulanmıştır[308]. *Özmen ve Çakmak'*a göre, dava, yolsuz tescilin düzeltilmesi davası niteliğindedir ancak, kendine özgü karakteristik birtakım farklılıkları vardır[309]. Öncelikle, yolsuz tescilin düzeltilmesi davasının eda davası niteliğini mi taşıdığı yoksa tespit davası niteliğini

---

önce tüm yapılar için ruhsat alınması zorunludur. Dava, BK'nın 355 vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmış olup, bu sebeplerle açılacak olan davalar BK'nın 126/IV. maddesi uyarınca kural olarak 5 yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Zamanaşımının başlangıcı BK 128. madde hükmüne göre alacağın muaccel olduğu tarihte başlar. Ayrıca, akdin feshedildiği, işin tesliminin yapıldığı ya da varsa kesin hesabın düzenlendiği tarihten başlayacağı ilkeleri ışığında olmak üzere zamanaşımı itirazının reddi gerekecektir. (Yargıtay 15.HD. 22.06.2004 gün ve 171 Esas-3486 Karar, HGK 28.12.2005 gün ve 769 Esas-772 Karar) Davanın niteliği itibariyle, arsa payı düzeltim davası olduğu gözönüne alındığında; uygulanacak zamanaşımı süresi BK'nın 126/4. maddesine göre 5 yıldır. Bu nedenle, davalıların zamanaşımı itirazlarının reddi ile işin esası incelenip; sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, mahkemece, BK'nın 61. ve 66.maddelerinin olayda uygulama alanının bulunmadığı gözetilmeden, yanılgılı değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428 maddesi gereğince BOZULMASINA; (...) karar verildi" (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[306] Özmen ve Çakmak, s.738.

[307] Özmen ve Çakmak, s. 740.

[308] Özmen ve Çakmak, s. 741.

[309] Özmen ve Çakmak, s. 727, 732, 734.

mi taşıdığı tartışmalarının arsa payı düzeltilmesi davası için tartışılmaması gerektiği savunulmuştur. Sebep olarak ise, davanın her iki tarafının da bağımsız bölümleri kullanırken birbirlerinin mülkiyet hakkına veya salt yanlış arsa payı oranlarına dayalı zilyedliklerine haksız saldırının söz konusu olmadığı ileri sürülmüştür[310]. KMK m. 5 uyarınca "anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz" hükmünün getirdiği emredici kural ile mahkemece verilen hükmün tespit hükmü olduğu ve tapuda sadece arsa payları oranlarını değiştirdiği belirtilmiş; düzeltilen yeni pay oranları işletme masraflarına katılım oranında arsa payına bağlı belirlenmekte ise, katılım borcuna ilişkin sorumlulukların ancak kat irtifakı/kat mülkiyeti sonlandıktan sonra ayni etkisini gösterip düzeltilen yeni arsa payları oranında değişeceği vurgulanmıştır[311]. Biz de, TMK m. 1025[312] hükmüne dayalı istihkak talepli bu davada, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklükleri ile oranlı bir arsa payı saptanmamış olması halinde, tescilin herhangi haklı hukuki bir sebebe dayanmadığı ve kat mülkiyeti/ kat irtifakı statüsü korunduğu sürece yolsuz tescilin düzeltilebileceği görüşündeyiz.

b. Tarafları

Arsa payının düzeltilmesi davası mülkiyet hakkıyla ilgili olduğundan, dava açma hakkı yalnızca kat maliklerine veya kat irtifakı sahiplerine verilmiştir (KMK m.3/2). Kat maliki ya da kat irtifak hakkı sahibi olmayan yönetici bu davayı açamaz[313]. Aynı şekilde, kiracı veya intifa hakkı sahibinin de dava açma hakkı yoktur[314].

Kabul edilebilir bir hata nedeniyle arsa paylarını yanlış düzenleyen müteahhit de bu davayı açabilir[315]. Ancak, bu talebinin dürüstlük kuralına uygun olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir[316].

---

[310] Özmen ve Çakmak, s. 734.
[311] Özmen ve Çakmak, s. 735.
[312] 4721 sayılı Medeni Kanun,
Madde 1025: *"Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir. İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır."*
[313] Alpöğünç, s. 499; Arslan Sanrı, ss. 68-69; Germeç, s. 77; Karahacığlu, s. 896.
[314] Alpöğünç, s. 499; Arslan Sanrı, s. 78; Uslu, s. 105.
[315] Karahacıoğlu, s. 67.

Arsa paylarının yeniden düzenlenmesi ile tüm kat maliklerinin paylarında artma veya azalma meydana geleceğinden ve değişiklik tüm kat maliklerini etkileyeceğinden davada taraf olmayan hiçbir kat maliki kalmamalıdır[317]. Dava birkaç kat maliki aleyhine açılmışsa reddedilmemeli, hasım gösterilmeyen kat maliklerinin davaya dahil edilmeleri için süre tanınmalıdır[318].

c. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek 1. maddesinde yer alan *"Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir."* düzenlemesi ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesinde yer alan *"Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir."* düzenlemesi gereğince; bu davalarda görevli ve yetkili mahkeme anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesidir. Görev ve kesin yetki kuralları kamu düzenine ilişkin olduğundan açılacak davalarda her iki durum da re'sen dikkate alınır.

Kanunda sulh hukuk mahkemelerinin görevine ilişkin kuralın emredici olması, belli ve sınırlı olayların tahkime konu olabilmesi ve yönetim planına ileride doğabilecek öngörülemeyen çekişmeler için kural getirilmesinin imkansız olması nedenleriyle tahkim şartı da kararlaştırılamaz[319].

---

[316] Tekinay, s.99.

[317] Alpöğünç, s. 501; Arslan Sanrı, s. 60; Ayan, **Mülkiyet,** 454; Germeç, s. 77; Karahacığlu, s. 122; Tekinay, s. 27.

[318] Bu tür davalarda yargılama sonucu verilecek kararın kat maliklerinin hukukunu da yakından ilgilendirdiği, bu sebeple mahkemece usul ekonomisi de gözetilerek anataşınmazdaki tüm kat malikleri ile ölen malikler yerine veraset ilamı uyarınca belirlenen mirasçılarının davaya dahil edilmeleri, taraf teşkili sağlandıktan sonra oluşacak sonuç doğrultusunda karar verilmesi gerektiği yönünde, bkz. Yarg. 18. HD., T. 19.01.2015, E. 2014/19305, K. 2015/627 (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası); Karahacıoğlu, s. 67; Uslu, s. 107.

[319] Yarg. 5. HD., T. 23.01.1989, E. 1988/9902, K. 1989/831, *"Öte yandan yönetim planına konulan tahkim koşulu, ileride çıkacak tüm çekişmeleri kapsamaktadır. Oysa tahkimin belirli çekişmeleri kapsaması, başka bir anlatımla konusunun belirli ve sınırlı olması gerekir. Dayanılan tahkim sözleşmesi bu koşulu taşımadığından hukuki bir sonuç doğurmaz. Buyurucu nitelikte olan Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi uyarınca yasanın uygulanmasından kaynaklanan tüm çekişmelerin sulh hukuk mahkemesinde çözümlenmesi gerektiğine ilişkin hükmü karşısında da HUMK.nun 518. maddesiyle düzenlene tahkim koşulu geçerli sayılamayacağına göre işin esasının incelenerek hüküm kurulmasında bir isabetsizlik bulunmamıştır."* (Sinerji Mevzuat).

d. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre

Özel kanun niteliği taşıyan Kat Mülkiyeti Kanunu'nda arsa payı düzeltilmesi davaları için herhangi bir (zamanaşımı veya hak düşürücü) süre düzenlemesi bulunmamaktadır.

Bu konuda herhangi bir sürenin bulunmaması; kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin mülkiyet haklarının sürekli bir biçimde dava tehdidi altında bırakıldığı, bu hâliyle kanun düzenlemesinin mülkiyet hakkıyla bağdaşmadığı, düzenlemenin Anayasa'nın 10. ve 35. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüş ve iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Ancak; Anayasa Mahkemesi söz konusu başvuruyu reddetmiştir[320]. Yargıtay da, konu ile ilgili vermiş olduğu

[320] Anayasa Mahkemesi, red kararının gerekçesini şu ifadelerle açıklamıştır:
"*Kanun'un 3. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde, bir binanın üzerinde bulunduğu arsanın, kat malikleri arasında, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerlerine oranlı bir şekilde tahsis edileceği ifade edildikten sonra, itiraz konusu ikinci cümlesinde, arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabileceği hüküm altına alınmıştır.*
Anayasa'nın 35. maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." hükmüne yer verilerek, mülkiyet hakkı, miras hakkıyla birlikte bir temel hak olarak güvence altına alınmıştır.
Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı veren bir haktır. Birey özgürlüğü ile doğrudan ilgili olan mülkiyet hakkı, bireye emeğinin karşılığına sahip olma ve geleceğe yönelik planlar yapma olanağı tanıyan temel bir hak olup maddi varlığı bulunan taşınır ve taşınmaz malvarlığını kapsadığı gibi maddi bir varlığı bulunmayan hak ve alacakları da içermektedir.
Anayasa'nın 35. maddesiyle Devlete, bireylerin mülkiyet hakkına saygı gösterme ve haksız müdahalede bulunmama biçimindeki negatif yükümlülüğün yanında, üçüncü kişilerden gelebilecek müdahaleleri önleme şeklindeki pozitif bir yükümlülük de yüklenmektedir.
İtiraz konusu kuralla, arsa paylarının, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre oranlı bir şekilde tahsis edilmemesi durumunda, kat maliklerinin veya kat irtifak sahiplerinin, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilmeleri herhangi bir süre sınırlamasına tabi tutulmaksızın mümkün hâle getirilmektedir. Kat maliki veya kat irtifakı sahiplerine tanınan dava hakkının belli bir süreyle sınırlandırılmaması, lehine fazladan arsa tahsisi yapılan kişiyi sürekli bir şekilde dava tehdidi altında bırakacağından mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşımaktadır.
Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceği öngörülmüştür. Kanun koyucunun, arsa paylarının bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre oranlı bir şekilde tahsis edilip edilmediğinin tespiti talebiyle kat maliklerine veya kat irtifak sahiplerine süresiz şekilde dava açma hakkı tanıması Anayasa'nın 35. maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkının Devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ifası amacına dayanmaktadır. Dolayısıyla itiraz konusu kuralla mülkiyet hakkına yapılan müdahalede kamu yararının bulunduğu anlaşılmaktadır.
Ancak mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için Anayasa'nın 13. maddesinde düzenlenen ilkelere uygun olması gerekmektedir. Buna göre mülkiyet hakkına yönelik sınırlamalar, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.

kararlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel kanun olduğunu ve bu sebeple Türk Medeni Kanunu'nun paylı mülkiyete yönelik hükümlerinin uygulanma olasılığının

---

Ölçülülük ilkesi, amaç ve araç arasında hakkaniyete uygun bir dengenin bulunması gereğini ifade eder. Ölçülülük ilkesi nedeniyle kanun koyucu, sınırlamadan beklenen kamu yararı ile bireyin hak ve özgürlükleri arasında adil bir dengeyi sağlamakla yükümlüdür. Bu nedenle, kanun koyucu, tahsisin lehine sonuç doğurduğu malik ile aleyhine sonuç doğurduğu malikin menfaatleri arasında adil bir denge kurmalıdır.

Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan çok katlı yapılar umumiyetle arsa paylarının bağımsız bölümlere tahsis işlemleri yapılıp kat mülkiyetine geçirildikten sonra satılmaktadır. Bu durumda yapı nihayete erdiği ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edildiği esnada bağımsız bölümlere kimlerin malik olacağı bilinmemektedir. Bu sebeple bina sahibi açısından bir önem teşkil etmemesi dolayısıyla, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilirken bağımsız bölümlere arsa payı özgülenmesi işlemleri özensiz bir şekilde yapılabilmektedir. Bağımsız bölümlere daha sonradan malik olan kişiler ise bunların konum ve büyüklüklerine göre ücret ödemekte, ancak arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeriyle oranlı bir şekilde tahsis edilmemesi durumunda mağduriyet yaşamaktadırlar.

Kanun koyucu, itiraz konusu kuralla tahsis işleminin aleyhine sonuç doğurduğu kişinin mülkiyet hakkı ile lehine fazladan tahsis yapılan kişinin mülkiyet hakkı arasında bir dengeleme yapmış ve değinilen sakıncalar nedeniyle tahsisin aleyhine sonuç doğurduğu malikin mülkiyet hakkını gözeterek bir süre sınırı olmaksızın dava açabilme imkânı tanımıştır. Böylece arsa paylarının hakkaniyete uygun bir şekilde tahsis edilmemesi neticesinde oluşan mağduriyetin süre şartı öngörülmeksizin giderilmesine ilişkin bir çözüm yolu getirilmiş ve arsa payı olması gerekenden daha düşük tahsis edilen kişinin mülkiyet hakkı korunmaya çalışılmıştır. Bütün bunlar göz önünde bulundurulduğunda, tahsis işleminin aleyhine sonuç doğurduğu malikin mülkiyet hakkının gözetilerek, kat maliklerine arsa paylarının yeniden belirlenmesi amacıyla tanınan dava açma hakkının herhangi bir süreyle sınırlandırılmaması mülkiyet hakkına ölçüsüz bir müdahale teşkil etmemektedir.

Öte yandan Türk hukukunda, mülkiyet hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması ilke olarak benimsenmemiştir. Ancak kanun koyucu istisnai olarak, haklarını uzun zaman kullanmayan bir kişinin bu haklarından feragat etmiş olduğunun kabul edilmesi veya fiili durumun bir müddet sonra hukukileştirilmesi gerektiği gibi bazı gerekçelerle bu yolu kabul etmiştir. Gayrimenkullere ilişkin zamanaşımı müessesesi, uzun bir süre devam eden ve itiraza uğramayan zilyetlik sonucu bir taşınmazın iktisabını mümkün hâle getirmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu gayrimenkullere ilişkin zamanaşımı yoluyla mülkiyeti istisnai olarak kabul etse de bu husus kanun koyucunun takdiri olup anayasal bir zorunluluğu ifade etmemektedir.

Diğer taraftan Anayasa'nın 36. maddesinin birinci fıkrasında, "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir." hükmüne yer verilmiştir. Maddeyle güvence altına alınan hak arama hürriyeti ve adil yargılanma hakkı, kendisi bir temel hak niteliği taşımasının yanında, diğer temel hak ve özgürlüklerden gereken şekilde yararlanılmasını ve bunların korunmasını sağlayan en etkili güvencelerden biridir. Hak arama hürriyetinin temel unsurlarından birisi mahkemeye erişim hakkıdır. Mahkemeye erişim hakkı, hukuki bir uyuşmazlığın bu konuda karar verme yetkisine sahip bir mahkeme önüne götürülmesi ve verilen kararın uygulanması hakkını da kapsar.

Kanun koyucunun kat maliklerine arsa paylarının yeniden belirlenmesi için mahkemeye başvurabilme imkânı getirmesi, Anayasa'nın 36. maddesiyle tanınan mahkemeye erişim hakkının, dolayısıyla hak arama hürriyetinin de bir gereğidir. Kanun koyucu itiraz konusu kuralla dava açma hakkını sınırlamamak suretiyle mülkiyet hakkını da güvence altına almıştır.

Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu kural Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı değildir. İptal talebinin reddi gerekir.

Kuralın Anayasa'nın 10. maddesiyle ilgisi görülmemiştir.

*23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinin, 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının ikinci cümlesinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, 10.9.2015 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi"(*Any. Mah., T. 10.09.2015, E. 2015/25, K. 2015/81, Resmi Gazete 21.10.2015, Sayı 29509).

olmadığı yönünde karar vermeye devam etmektedir[321]. Halihazırda, kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsü korunduğu sürece dava her zaman açılabilir niteliktedir[322]. Kanımızca, arsa payı düzeltilmesi davasının, ayni hakka dayalı yolsuz tescilin düzeltilmesi davası niteliğinde olması da dikkate alındığında, aynı sonuca varılabilir.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU KAPSAMINDA ARSA PAYININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

A. Arsa Paylarının Anlaşma (Rızai) Yolu İle Yeniden Düzenlenmesi

Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında arsa paylarının anlaşma yoluyla yeniden düzenlenmesinin önünde hiçbir engel bulunmamaktadır. Tüm kat maliklerinin rızası ile arsa paylarının düzenlenmesi her zaman için mümkündür ve yukarıda Üçüncü Bölüm "*I. A. Arsa Paylarının Anlaşma (Rızai) Yolu İle Yeniden Düzenlenmesi"* başlığı altında incelediğimiz hususlar kentsel dönüşüm aşamasında da geçerlidir.

---

[321] Yarg. 18. HD., T. 27.10.2015, E. 2015/1349, K. 2015/15329 sayılı kararında, "*Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; davacılar ile davalıların .... İlçesi .... Mahallesi 1156 ada 20 parselde bağımsız bölüm malikleri oldukları taşınmazda arsa paylarının konum ve büyüklüğüne göre hesaplanan değerleri ile orantılı olmadığını, arsa paylarının yeniden düzenlenmesini istemiş; mahkemece, dava konusu anataşınmazda 1981 yılında kurulan kat mülkiyetinden 10 yıl geçtikten sonra arsa payının düzeltilmesine ilişkin açılan bu davanın zamanaşımına uğradığı gerekçesi ile reddine karar verilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 3.maddesinde, arsa paylarının bağımsız bölümlerinin değerleri ile orantılı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilecekleri, arsa paylarının o bölümlerinin değerinde sonradan meydana gelen azalma veya çoğalma sebebiyle değiştirilemeyeceği hükme bağlanmış; Yargıtay uygulamalarında ise, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken arsa paylarının düzenlenmesi sırasında bu düzenlemeye katılan kat maliklerinin sonradan dava açması halinde, Türk Medeni Kanunu'nun 2.maddesi gereğince iyiniyet kurallarıyla bağdaşmadığı gerekçesi ile davalarının reddine karar verilmesi ilkesi benimsenmiştir. Kat mülkiyetli veya kat irtifaklı taşınmazlarda uygulanacak olan Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tamamen özel düzenlemelere yer verilmiş olduğundan,* ***sonradan kat maliki olanların arsa payı düzenlenmesi davası açmaları için zamanaşımı engeli ve Türk Medeni Kanun'unun müşterek mülkiyete ilişkin hükümlerinin, Kat Mülkiyeti Kanununda bu yönde bir düzenleme olmadığı gerekçesiyle bu Kanunun düzenlenme amacı da dikkate alındığında, uygulama imkânı bulunmamaktadır****. Buna göre mahkemece, tarafların bütün delilleri toplanıp sonucuna göre bir karar verilmesi yerine 10 yıllık zamanaşımı süresinden söz edilerek davanın bu nedenle reddi doğru görülmemiştir"* kararı verilmiştir, (Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası).

[322] Alpöğünç, s. 502; Özmen ve Şengül, ss. 163, 170.

B. Arsa Paylarının Yargısal (Kazai) Yol ile Yeniden Düzenlenmesi

1. Genel Olarak

Ülkemizde inşa edilen birçok bina, mühendislik hizmeti alınmadan yapılmış ve teknik standartların altında malzemeler kullanılmıştır. Standartlara uymayan bu durumun yansıması arsa paylarının belirlenmesinde de görülmüştür. Yıllar önce inşa edilen yapılarda büyüklüğü, konumu ve değeri dikkate alınmadan belirlenen arsa payları adaletli olmamıştır.

Kentsel dönüşüm aşamasında fark edilen bu durum, arsa paylarının düzeltilmesi davalarının açılmasını gerektirmiştir. Ancak, arsa payının düzeltilmesi davalarında işleyen ve kat mülkiyetine dair başlıklar içerisinde incelenen süreç kentsel dönüşüme tabi olan yapılar söz konusu olduğunda bazı sorunlara neden olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecine kadar malikler tarafından önemsenmeyen ve bilinmeyen arsa payları, kentsel dönüşüme tabi olduğunda 'rant' bölüşümlerinde ve alınacak kararlarda adeta parlayan bir yıldız olmuştur[323]. Arsa payları inşaat firmaları ya da yükleniciler (müteahhitler) tarafından belirlenmiş, belirlenirken de genel olarak anayapının durumu ile anayapının içinde yer alan bağımsız bölümlerin fiziksel durumları objektif ölçülere göre değil, kazanç sağlamaya yönelik sübjektif ölçütlere göre değerlendirilmiş, inşaat firmaları genellikle kendilerine bırakılan ya da daha sonra satışa sunulmak üzere anayapıda kendileri tarafından alıkonulan dairelere daha fazla pay vererek dükkân, galeri, mağaza olarak satışa sunulması düşünülen zemin katlardaki daireleri ya da genel dam teraslarında çatı olarak inşa edilen bağımsız

[323] 6306 sayılı Kanun'un amacına ve çıkarılış nedenine (ratio legis) uygun olarak uygulanmamasına, kentsel dönüşümün gerçek amacının izlenmemesine, mülkiyet hukukunun temel ilkelerine dayalı olan ve mülkiyet hakkı bakımından yüzyılların oluşturduğu çözümleri benimsemiş bulunan Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin görmezden gelindiğine; kentin gerçekten ve öncelikle "kentsel dönüşüm" gerektiren çarpık yapılaşmanın yoğunlukta olduğu bölgeler yerine Bağdat Caddesi, Nişantaşı, Etiler ve Moda gibi "rant avcısı" inşaat firmalarının iştahını kabartan yerlerde henüz ömrünü doldurmamış yapıların yıktırılarak yenilerinin yaptırılmasına ilişkin uygulama ve görüşler için, bkz. Özsunay, s. 48. Sulukule'de yaşanan kentsel dönüşüm problemlerine ilişkin uygulama ve görüşler için bkz., Carlos Hoyos ve Juan Felipe Pınılla, "Kentsel Dönüşümde Arsa Yönetim Şekilleri", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 8, S. 111, Kasım 2013, ss. 235-249. Tekirdağ'da yaşanan kentsel dönüşüm problemlerine ilişkin uygulama ve görüşler için bkz. Yeşim Aliefendioğlu, Latif Onur Uğur ve Murat Saka, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi: Tekirdağ İli Örneği", **Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi,** S. 4, 2016, ss. 354-375. Aynı yönde bkz., Kara, s. 155.

bölümlerin arsa paylarıyla diğer dairelerin arsa payları arasında açıklanması güç bir farklılık yaratmıştır[324]. "Durdurulamaz" olarak tabir edilen bu süreçte, maliklerin anlaşamamalarının fırsat bilinmesiyle birlikte, özellikle malik kazanımlarının yanlış hesaplanması, adil ve hızlı bir dönüşüm olmaması toplumun bu sürece olan güvenini sarsmıştır[325].

Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte önemi artan arsa payı düzeltilmesi davalarında, davaların riskli yapı tespitinden sonra açılması ve binaların yıkım sürecine zorunlu olarak girmeleri değer tespiti açısından zorluklara neden olmuş, kat irtifakı ve kat mülkiyetine tabi yapıların yıkım sonrasında paylı mülkiyete dönüşmesi sonucu elde edilecek hakların *"pay oranına bağlılık ilkesi*"ne dayalı olması bu davalara hız kazandırmıştır.

2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası

a. Davanın Açılma Saiki

Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu anataşınmazda hak sahibi olan kat maliklerinin arsa payı düzeltilmesi davası açmalarındaki en temel saik, daha fazla menfaat elde etmek amacıyla arsa paylarının oransız saptandığı gerekçesiyle artırımı talep edecek olmalarıdır[326]. Kat mülkiyetinin sona ermesinin ardından kendiliğinden paydaş statüsü kazanacak olan kat malikleri, ortak pay oranlarına bağlı hak sahibi haline geldiklerinden dolayı, hukuki yararları gereği arsa payı düzeltilmesi davası açmaya yönelmektedir. Ancak bu zamanlamanın kentsel dönüşüm kapsamında yapının yenilenmesi zamanına rastlaması ve yıllarca süregelen uygulamayla mevcut arsa payları oranında veya arsa payları esas alınmaksızın aidat ödemelerinde bulunan, herhangi bir sorun yaşamayan ve bu zamana kadar arsa payının düzeltilmesi davası açmadan yaşayan kat maliklerinin yapılarının kentsel dönüşüme tabi

---

[324] Özsunay, s. 36.

[325] Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm,** s. 87; Yılmaz ve Demir, **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu",** http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1f3c4b393f52801_ek.pdf, (08.10.2018).

[326] Özmen ve Şengül, s. 181.

olmasından sonra böyle bir dava açmaları Yargıtay tarafından dikkate alınmakta ve dürüstlük kuralına aykırılık dolayısıyla bozma sebebi sayılmaktadır[327].

b. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre

Arsa payı düzeltilmesi davası, kat irtifakı ve kat mülkiyeti yürürlükte olduğu müddetçe açılabilir[328]. Malikin daha önce itiraz etmemesi dava hakkını ortadan kaldırmaz[329]. Kat irtifakı ve kat mülkiyetinin sona erme zamanı kesin olarak bilinmelidir. Kat irtifakı ile kat mülkiyetinin sona erme şekillerinde farklılık olması nedeniyle dava açılmasının uygun görüldüğü süreler değişiklik göstermektedir:

(1) Beş (5) Yıllık Kat İrtifakı Süresinin Dolması Halinde

KMK m. 49 ile özel bir sona erme sebebi olarak getirilen, kat irtifakının kuruluşunu takiben beş yıl içinde kat mülkiyetine geçilmemesi halinde maliklerden birinin talebi üzerine kat irtifakının sona ermesi veya hâkim kararı ile bu sürenin

---

[327] Yarg. 20. HD., T. 17.01.2019, E. 2017/5335, K. 2019/2015 *"Somut olayda dava konusu anataşınmazda; 16.02.1962 tarihinde kat irtifakı ve 23.05.1968 tarihinde ise kat mülkiyeti kurulmuş olup, mahkemece hem bozma ilamı öncesinde dosyaya sunulan raporda, hem de bozma ilamı sonrasında dosyaya sunulan bilirkişi raporunda, bağımsız bölümlerin değerinde ve dolayısıyla arsa paylarının tespitinde dikkate alınmayan, bu nedenle arsa payları arasında orantısızlığa yol açan somut ve haklı nedenler ortaya konulmamıştır. Mahkemece bozma kararına uyulmasına rağmen, bozma kararı uyarınca yapılması gerekli araştırma yapılmayarak,* ***"1968 yılından dava açılıncaya kadar arada geçen sürede tarafların mevcut arsa paylarına herhangi bir itirazda bulunmamalarına rağmen kentsel dönüşüm yasasından sonra böyle bir itirazda bulundukları*** *ve bilirkişi raporunda da arsa paylarının neden yeniden düzenlenmesi gerektiği yönünde somut ve tatmin edici bir gerekçeye dayanılmadığı" şeklindeki gerekçeyle; tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlışlık olup olmadığı konusunda bozma ilamı doğrultusunda mahkemece herhangi bir inceleme ve araştırma yapılmaksızın, tarafların ve Yargıtayın denetimine elverişli rapor alınmadan sadece bilirkişi raporundaki eksikliğin gerekçe gösterilmesi ile yetinilerek, bozmaya uyulmasıyla kazanılan hakları ihlal edebilecek nitelikte hüküm kurulması doğru görülmemiştir"* (Yargıtay Bigi Bankası). Ayrıca bkz., Yarg. 18. HD., T. 22.12.2015, E. 2015/12068, K. 215/18897, Karşı Oy Görüşü: *"....Kat mülkiyetinin kurulduğu 1972 yılından davanın açıldığı tarihe kadar geçen 40 yıllık süre içerisinde arsa payları ile ilgili herhangi bir itiraz olmamıştır. Kat malikleri mevcut arsa paylarına göre haklarını kullanmışlar ve yükümlülüklerini yerine getirmişlerdir.* ***Taşınmazın kentsel dönüşüm planına alınmasından sonra, yıkılıp yeniden inşaa edilecek olması nedeniyle, böyle bir davanın açılmış olması, anlamını 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde bulan dürüstlük kuralına aykırı bulunmaktadır****"* (Yargıtay Bigi Bankası).

[328] Bkz. Üçüncü Bölüm, *"I.B.2.d. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre"*.

[329] Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm,** s. 87.

uzatılması mümkündür[330]. Böyle bir durumda her iki talepte de bulunulmaması halinde tapuda tescilli kat irtifakının akıbeti değerlendirilmelidir.

*Özmen ve Şengül'*e göre, bu soruna bağlı olarak kat irtifakı belirsiz süreli uzamış sayılmalıdır[331]. Bu sonuçla, anılan belirsiz süreli süreçte kat irtifak hakkı sahiplerinin gerek kat irtifakının sona erdirilmesi gerekse de hâkim kararı ile süre uzatımı talebiyle dava açabilmesi gereklidir. Ancak, kat irtifakının sona erdirilmesi talepli açılan bir davada davacı karşısında diğer tüm kat irtifak sahiplerinin zorunlu dava arkadaşlığına bağlı olarak gelişen savunmada süre uzatım talebinden başka bir talebe başvurma çareleri kalmamaktadır[332].

Yeniden yapılanma konusunda anlaşamayan kat irtifak sahiplerinden birinin dahi anılan beş yıllık süre bitimini gerekçe göstererek kat irtifakının sonlandırılması davası açarak hak sahiplerini zorlaması mümkündür. Bu noktada, paylı mülkiyete dönüşüm sonrası paylaşma (izale-i şüyu) davası açarak hak sahiplerinin daha düşük oranlı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine razı olmalarını sağlamak yolunda girişimleri oluşmuştur[333]. *Özmen ve Şengül'*e göre, bu yönde 6306 sayılı Kanun uygulaması ile üçte iki (2/3) çoğunluğun iradesi hilafına zorlayıcı neden olarak paylı mülkiyete geçişi sağlama ve paylı halin giderilmesi davası tehditleri altında sonuç elde etme gayretleri karşısında KMK m. 17 *"Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır."* hükmü uygulanmalı ve açılan kat irtifakının sona erdirilmesi davaları reddedilmelidir[334]. Kanımızca da, bu görüş uygulanmalı ve 6306 sayılı Kanun uygulamalarında çoğunluğun iradesi üstün tutulmalıdır.

(2) Yapının Riskli Alan İçinde Olması Halinde

Kat irtifakına konu yapılar, riskli yapı olma özelliğini taşımasa dahi riskli alan içinde kaldığı takdirde, bu konuda verilmiş kararın kesinleşmesi ile kat irtifakı sırf bu

[330] Ertaş, **Eşya Hukuku,** s. 434.
[331] Özmen ve Şengül, s. 182.
[332] Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 426.
[333] Özmen ve Şengül, s. 183.
[334] Özmen ve Şengül, ss. 182-183.

sebeple sona erecektir[335]. İdarenin resmi yazısı ile de bildirici terkin gerçekleşecektir. Yanı sıra, taşınmaz mülkiyetinin yok olması, kamulaştırma, imar planlarının iptali vb. nedenlerle de sona erme gerçekleşebilecek, ve bu durumlarda anayapı kat irtifakı statüsünü kaybettiği için arsa payı düzeltilmesi davası açılamayacaktır [336].

(3) Henüz Terkini Sağlanmamış Yolsuz Tescilin Varlığı Halinde

Kat irtifakı, kurucu terkin ile sona ermenin dışında sicil dışı şekilde, TMK m. 1026[337] gereğince hukuki kıymetini kaybetmesine bağlı olarak da sona erebilir. Buna göre, 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli alan veya riskli yapı kararlarının kesinleşmesi ve yıkımla birlikte kat irtifakının tapu dışı yolla kendiliğinden hukuki kıymetini kaybetmesi söz konusudur[338]. Bu konu, henüz terkini sağlanmamış tescillerin yolsuz tescil haline gelmesi ile sonuçlanır. Böyle bir durumda, TMK m. 1023'e göre iyiniyetle bu türlü yolsuz tescillere dayalı hak elde edilmesi olasılığı zayıflar. Kat mülkiyetine geçilmeden kat irtifakı sona ermiş olursa hem artık geçmişe yönelik olarak arsa payı düzeltilmesi davası açılamaz hem de, kat irtifakının terkin kararına ilişkin kesinleşen ilamla sona ermesini takiben arsa payının düzeltilmesi davası açılamaz[339].

---

[335] Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, s. 421.

[336] Yarg. 20. HD., T. 06.01.2017, E. 2016/11562, K. 2017/72 *"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesine göre, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde her kat maliki veya kat irtifakı sahibi arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Dava konusu yerde kat mülkiyetli veya kat irtifaklı bağımsız bölümlerden bahsedilemeyeceğine göre uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesini uygulamak mümkün değildir. Çünkü ortada değerleri belirlenecek bağımsız bölümler bulunmamaktadır.* ***Arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ilişkin davalar anayapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir****."* (Yargıtay Bilgi Bankası).

[337] 4721 Sayılı Kanun,
Madde 1026: *"(1) Bir aynî hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkini isteyebilir. (2) Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir. (3) Tapu memuru, re'sen hâkime başvurarak aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapmaya yetkilidir."*

[338] Özmen ve Şengül, s. 184.

[339] Özmen ve Şengül, ss. 185.

(4) Yıkım Halinde

Kat mülkiyetinin yıkım ile sona erdiğinin kabulü ile, arsa payı düzeltilmesi davasının yıkım sonrası açılamayacağını kabul etmek gerekir[340]. Yıkımla birlikte, KMK m. 47 hükmüne dayalı olarak kendiliğinden sona eren kat mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştüğünden, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti ayrımı olmaksızın artık arsa payı düzeltilmesi davası açılamayacaktır[341].

Yıkımdan sonra arsa payı düzeltilmesi davasının açılabilmesinin tek yolu, dürüstlük kuralına aykırı davranışlardır[342]. Hakların kullanılırken açıkça kötüye kullanıldığının tartışmasız olduğu hallerde hâkim, arsa payı düzeltilmesi davası açılmış gibi dürüstlük kuralı ihlaline dayalı olarak gerekli düzeltme ve müdahalelerde bulunabilecektir. Örneğin, sığınakların yasal bir zorunluluk olarak inşa edilmesi, sonrasında kat maliklerinden alınan temsil yetkisi kullanılarak yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben buranın ayrı bir bağımsız bölüm yapılması, buraya değerinden fazla arsa payı ayrılması veya yeni bağımsız bölümlere arsa payı aktarımı yapılmaması açık şekilde dürüstlük kuralına aykırı durumlardır[343]. Halefiyet ilkesi gereğince, bu şekilde arsa payı bağlanmış bağımsız bölümleri dürüstlük kuralına aykırı olarak satın alan kişiler de aynı sorumluluk altındadır[344].

C. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasının Yıkım Kararına Etkisi

Arsa payı düzeltilmesi davasının yıkım kararına etkisi, bulunmamaktadır. Mahkeme tarafından verilen ihtiyati tedbir kararı dahi 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasını kesinlikle engellemez ve yıkım gerçekleşir[345]. Zira, 6306 sayılı Kanun riskli alan ve yapıların afet riskine maruz kalacak canlı varlıklara zarar vermeksizin önleme amaçlı getirilmiş bir kanundur. Ancak bu durum tartışmalara neden olmuştur. *Saltık'a* göre, arsa payı düzeltilmesi davaları mahiyeti itibariyle, binanın yeniden inşa edilmesi sırasında paylaşımların ne şekilde yapılacağını doğrudan etkilediğinden,

---

340 Özmen ve Şengül, s. 184.
341 Yarg. 20. HD., T. 06.01.2017, E. 2016/11562, K. 2017/72 (Yargıtay Bilgi Bankası).
342 Özmen ve Şengül, s. 189.
343 Özmen ve Şengül, s. 189.
344 Özmen ve Şengül, s. 189.
345 Kara, s. 157; Özmen ve Şengül, s. 190.

yıkım kararını durdurması gereken hukuki bir olgu sayılmalıdır. Çünkü, binanın yıkılması itibariyle kat mülkiyeti rejimi sona erdiğinden, değer tespiti yapılması imkânsıza varmaktadır[346]. Değer tespiti yapılamaması halinde, arsa paylarına ilişkin yanlışlıkların düzeltilmesi davasının akıbetinin ne olacağı belirsizdir. Bu nedenle, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "İhtiyati Tedbir" başlıklı m. 389 vd. maddelerinin şartları oluştuğu söylenebilir[347].

Madde metninde yer alan "*Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir."* şartlarının yıkım kararı ile gerçekleşeceği kanaatine varan bazı sulh hukuk mahkemeleri bu tür davalarda ihtiyati tedbir kararı vermiş, kanun hükmüne dayanarak *"davaya konu uyuşmazlığın konusu arsa payının düzenlenmesi olduğundan bu tür davalarda keşif yapılarak delilin elde edilmesi gerekeceğinden, davaya konu taşınmazın yıkıldığı takdirde delilin elde edilmesi zorlaşacağının açık olduğundan ihtiyati tedbir talebinin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir."* şeklinde hüküm kurmuştur[348]. *Saltık*'a göre, aksi bir karar, kişilerin mülkiyet haklarına ölçüsüz müdahaledir, özenli ve adil bir hukuki altyapı oluşturamadığımızın göstergesidir, telafisi güç zararlara kapı aralanmaktadır, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No.lu Ek Protokolü'ne aykırıdır[349], kat mülkiyetinin idare tarafından sorgusuz sualsiz terkin edilmesi nedeniyle idarenin hukuki sorumluluk üstlenmesini gerektirmektedir. Arsa payı düzeltilmesi davalarının binanın

---

[346] Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm,** s. 90.Aynı yönde bkz. Özsunay, ss. 30-31. İdari yargıda iptal davası açılacak işlemler için yürütmenin durdurulması yetkisinin herhangi bir biçimde sınırlanmasının gereksiz olacağına ilişkin görüş için, bkz. Abdullah Selim Babaoğlu, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Bakımından Yürütmenin Durdurulması Kararının Eleştirisi", **Terazi Hukuk Dergisi,** C. 10, S. 112, Aralık 2015, s. 43. İdari sürecin devam etmesi sebebiyle telafisi imkânsız zararların doğmaması amacıyla, arsa payı üzerine makul bir süre tasarruf yasağı konulmasının azınlığı koruyucu bir tedbir olarak yasaya eklenmesi gerektiğine ilişkin görüş için, bkz. Denizhan, s. 53.

[347] Günay, s. 131; Kara, s. 157; Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm, s**. 90; Öz, s. 400.

[348] İstanbul, Anadolu Mahkemesi'nin 18.09.2013 Tarih ve 2013/280 E. sayılı ihtiyati tedbiren durdurma kararını aktaran Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm, s**. 90.

[349] Aynı yönde, bkz. Denizhan, s. 52. *Özsunay'*a göre, 6306 sayılı Kanun'da en kısa sürede bazı radikal düzeltmeler yapılmadığı takdirde, kanunun amacına ve öngörmüş olduğu koşullara uygun olarak ulusal yargı yerlerinin Türk yurttaşlarına yardımcı olmaması durumunda İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin (Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi) ihlali nedeniyle, Türkiye Cumhuriyeti'ne karşı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde davalar açılması yakındır, bkz. (Özsunay, s. 50).

yıkılmasından sonra sonuçlanması halinde ne şekilde değerlendirme yapılması gerektiği de düzenlenmelidir[350].

D. Arsa Payı Düzeltilmesi Davasında İhtiyati Tedbir ve Geçici Tescil Şerhi

6306 sayılı Kanun kapsamında arsa payı düzeltilmesi davaları görülürken, davacıların davalıların tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik taleplerinin nasıl sonuçlanması gerektiği 6306 sayılı Kanunda belirtilmemiştir.

Davalılardan birinin veya birkaçının bağımsız bölümünü devretmesi halinde, bu davanın yeni kat maliki cüzi halefe karşı yöneltilmesinde sakınca yoktur (HMK m. 125). *Özmen ve Şengül'*ün aynen ifadeleri ile, *"Zira, temelinde istihkak iddialı (TMK m. 683) bir yolsuz tescilin düzeltilmesi talepli (TMK m.1025) bir dava barındırmakla iyiniyetle edinme halinde davalının ayni hakkı kazanmış olacağı olgusu söz konusu olmayacaktır. Çünkü bu davanın niteliği gereği üçüncü kişilerin iyiniyetle ediminden söz edilemez. Kanun'un açık bir hükmüne dayalı olarak herkes kat mülkiyetine dayalı bir bağımsız bölüm edindiğinde aleyhine hak düşürücü süre olmaksızın arsa payı düzeltilmesi davası açılabileceğini bilmek durumundadır"*[351]. Biz de bu görüşe katılmakla birlikte, arsa payı düzeltilmesi davasında HMK m. 389 hükmüne dayalı ihtiyati tedbir kararı verilmesinin gerekmediği ve davalıların uzun dava sürelerince tasarruf yetkisini kullanamayıp mağdur olmalarının önüne geçilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

TMK m. 1011[352] düzenlemesine dayalı geçici tescil şerhi verilmesinde ise sakınca bulunmamaktadır. Nitekim geçici tescil şerhi sadece açıklayıcı niteliği haizdir, tasarruf yetkisini kısıtlamamaktadır[353].

---

[350] Özsunay, s. 49. Saltık, **Kentsel Dönüşüm Sürecinde Arsa Payının Düzeltilmesi Davaları,** http://www.senolsaltik.av.tr/2017/08/05/arsa-payinin-duzeltilmesi-davalari/, (03.01.2019).

[351] Devamla, "*Eş deyişle kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin arsa payının düzeltilmesi davasının yalnızca KMK m.12/ KMK m.14 hükmünce kat irtifakı ve kat mülkiyetinin hatalı arsa payı tesis edilmiş kişiler arasında söz konusu olabileceği, üçüncü kişilere karşı ancak iyiniyetli olmama halinde açılabileceği sonucuna varılamaz. Bu çerçevede arsa payı düzeltilmesi davasında, niteliği gereği üçüncü kişilerin iyiniyetle TMK m.704/b.3 ve KMK m.15 hükümlerince bir bağımsız bölümü tapu sicilindeki kayda dayalı iyiniyetle elde edindiklerinden (TMK m.1020) söz etmek asla mümkün değildir. Hal böyle olmakla, zaten arsa payının düzeltilmesi davasında HMK m. 389 hükmünce ihtiyati tedbir kararı verilmesi abesle iştigal olacaktır."* bkz., Özmen ve Şengül, **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti,** s. 185.

[352] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu,

Paylaşıma ilişkin hak sahiplerince alınan yeniden değerlendirme kararının mevcut olduğu ve projesinin çizildiği yapılarda, arsa payı düzeltilmesi davası olumlu sonuçlandığında nasıl bir yol izlenmesi gerektiği de belirsizdir. *Özmen ve Şengül'*e göre, böyle bir durumda, arsa payı düzeltilmesi davası olumlu sonuçlansa dahi, payı tescilsiz edinmeyle artan davacının, bu yönde *denkleştirme* adı altında bir bedel ödenmesi dışında bir hak iddia etmesi, kararlaştırılmış projenin yeniden çizimini ve kendisine artan arsa payının metrekareye yansıtılmasını veya yeni bir bağımsız bölüm tahsisini istemesi mümkün olmamalı, aradaki fark sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre çözümlenmeli, yeni projede arsa payı haksız artan davalılardan, hâkimin bilirkişi marifetiyle belirleyeceği bedele hak kazanmalarıyla sorun çözülmelidir[354]. Kanımızca bu çözüm, hak sahiplerinin arsa payına bağlı mülkiyet hakkını korumada yetersiz kalmaktadır. Sadece projesi çizilmiş fakat inşaatına başlanmamış yapılarda yeniden proje çizimine gidilmesinde sakınca olmamalıdır. Bu çözüme ancak yapısı tamamlanmış ve hiçbir şekilde denkleştirmesi mümkün olamayan taşınmazlarda başvurulmalıdır.

Satışa ilişkin olmayıp, yıkıma ilişkin olan ihtiyati tedbir kararlarında ise durum biraz daha farklıdır. Bu konuya ilişkin açıklamalara *"Arsa Payı Düzeltilmesi Davasının Yıkım Kararına Etkisi"* başlığı[355] altında değinilmiştir.

E. Arsa Payı Hesaplamalarında Geçmişe Yönelik Delil Bulma Sorunu

Arsa paylarının belirlenmesinde yanlışlık yapıldığı iddiasının somut verilerle desteklenmesi gerekir[356].

Madde 1011*: "(1) Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir: 1. İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa, 2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa. (2) Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir. (3) Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir."*

[353] Özmen ve Şengül, s. 185.

[354] Özmen ve Şengül, s. 187.

[355] Bkz. Üçüncü Bölüm*, "I.B.2. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası".*

[356] Yarg. 20. HD., T. 16.11.2018, E. 2017/2653, K. 2018/7512 *"Somut olayda; öncelikle davacıların kat mülkiyeti tarihinde arsa paylarında yanlışlık yapıldığını somut delillerle ispatlaması gerekmektedir. Bu yanlışlık ispatlandığı takdirde yasanın ilgili maddesi gereği değerlendirme*

Özsunay'a göre, anayapının yıktırılması durumunda bağımsız bölümler fiziksel olarak ortadan kalkacağı ve bağımsız bölüm malikleri arasındaki ilişkiler arsa payları oranında arsa üzerinde paylı mülkiyet rejimine dönüşeceğinden, arsa üzerinde yapılacak yeni yapıda bağımsız bölümlerin fiziksel durumları çeşitli nedenlerle aynı olmayacağından, malikler arasındaki müstakbel ilişkilerin belirlenmesi ve ileride açılacak davalar bakımından delil sağlanması amacıyla, her bağımsız bölüm malikinin yıkımdan önceki durumu tespit ettirmede çok önemli bir menfaati bulunmaktadır[357]. Bu nedenle, bir delil tespiti davasıyla her bağımsız bölümün fiziksel durumunu ve görünümünü tespit ettirmesi amaca uygun olur. Aksi halde, anayapının yıktırılmasından sonra kimin kimden ne talep edebileceğinin tespiti mümkün değildir. HMK m. 400'e göre, *"ileride açacağı davada ileri süreceği bir vakıanın tespiti amacıyla bilirkişi incelemesi yaptırabilmesi, delilin hemen tespit edilememesi halinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dahilinde bulunuyorsa, hukuki yarar var sayılır"*. Anayapının yıktırılmasından sonra bağımsız bölümlerin fiziksel durumların kanıtlanabilmesi mümkün olmadığından ortada delillerin kaybolması durumunun olduğu ve istemin kabul edilmesi gerektiği açıktır[358].

---

*taşınmazda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu tarih esas alınarak değerlendirme yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Dosya da bulunan bilirkişi raporunda her ne kadar kat mülkiyeti kuruluş tarihi esas alındığı belirtilmiş ise de değerlendirme kat mülkiyeti kuruluş tarihi esas alınarak yapılmamıştır. Dosya da mevcut bilirkişi raporunda bağımsız bölümlerin kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerlerinin yukarıda açıklanan unsurları ve bu belirlemeye göre tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesi gereken bir yanlışlık olduğu açıkça saptanmamış, ayrıca bağımsız bölümlerin binada bulundukları 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 değerlendirme yapılarak arsa payları yeniden belirlenmiştir.** *Ayrıca bu değerlendirme kat irtifakı-kat mülkiyeti tesisi tarihi esas alınarak yapılmamıştır. Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda arsa paylarının belirlenmesinde esas alınacak olan bağımsız bölümlerin kat irtifakı yahut kat mülkiyeti kurulduğu tarih itibari ile değerlerini olumlu veya olumsuz etkileyen tüm unsurların incelenip irdelenmesi için bilirkişi kurulundan yeniden ek rapor alınması, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadığının araştırılıp, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken…"* (Yargıtay Bilgi Bankası). Aynı yönde, Yarg. 20. HD., T. 13.11.2018, E. 2018/5127, K. 2018/7330, Yarg. 20. HD., T. 02.07.2018, E. 2017/4484, K. 2018/5147, Yarg. 20. HD., T. 09.04.2018, E. 2017/2912, K.2018/2765 (Yargıtay Bilgi Bankası).

[357] Özsunay, s. 35. Aynı yönde, bkz. Günay, ss. 124-128.

[358] Uygulamada delil tespiti davalarının genel olarak kabul edildiği ve yargı yerlerince uzman bilirkişilere gerekli incelemeler yaptırıldığı; ancak bazı mahkemeler tarafından hukuki yarar şartı gerçekleşmediğinden bahisle ve davanın kime karşı açılacağının belli olmamasından bahisle reddedilebildiğine ilişkin detaylı bilgi için, bkz. Özsunay, s. 35.

Özmen ve Şengül'e göre, kat mülkiyeti kurulması sırasında 13x18 ebatında çeşitli yönlerden çekilmiş fotoğrafların ibrazının zorunlu kılındığı eski uygulamaya dönülmesi ile bu sorunun aşılabilmesi mümkündür. Böylece, arsa payı düzeltilmesi davalarında davacıya ait bağımsız bölüm hakkında fikir verebilecek somut deliller sağlanabilir[359].

Bir diğer çözüm önerisi getiren *Eyüboğlu'*na göre ise, davanın temelinin bilgi gerektirmesi ve hak kayıplarının engellenmesi adına, bu dava yoluna başvurmadan önce SPK lisanslı bir değerleme şirketinden *'şerefiyelendirme raporu"* alınması tavsiye olunmaktadır[360].

[359] Özmen ve Şengül, s. 188.
[360] Eyüboğlu, s. 257.

SONUÇ

Arsa payı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen paylı mülkiyet ile bireysel mülkiyet kavramlarının her ikisiyle de yakın ilişkili olan arsa payı, hukukumuzda kat mülkiyetine tabi yapılara ait mülkiyet payları olarak benimsenmiştir. Belli bir paya sahip olmadan bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kat irtifak hakkı sahibi ya da kat maliki olmak imkansızlaşmıştır. Bu doğrultuda, bağımsız bölüme dair konular bireysel mülkiyet esaslarına; anataşınmaza dair konular ise paylı mülkiyet esaslarına tabi kılınmıştır. Paylı mülkiyet bir ağacın köküne benzetilirken kat mülkiyeti bu kökten çıkan dallara benzetilmiş ve bu esasla, Kanun içerisinde kendine özgü tanımı, hüküm ve sonuçlarıyla, diğer mülkiyet türlerinden farklı düzenlenmiştir.

Arsa payının Kat Malikleri Toplantılarında oldukça önemli bir yeri vardır. Yapılan toplantılarda kat maliklerinin usulüne uygun karar alması, hak/yükümlülük sınırlarının belirlenmesi ve ortaya çıkacak sorunların çözümlenmesi bakımından arsa payının önemi ortaya çıkar. Arsa payının hatalı tahsis edilmesi maliklerin mülkiyet hakkını doğrudan zedelemektedir. Bağımsız bölümleri içerisinde çok geniş bir söz hakkına sahip olan kat malikleri, söz konusu ortak yer kullanımı ve anataşınmazla ilgili diğer konular olduğunda ancak arsa payı oranları kadar söz hakkına sahibidir. Bu yüzden hatalı arsa paylarının da düzeltilmesi gerekmiştir. Nitekim, yönetici seçimi, denetçi seçimi, ortak yer yenilik ve eklemeleri, engellilere yönelik proje değişiklikleri, ısı yalıtım ve yakıt sistem dönüşümleri, ortak yer kiralamaları gibi konular Kanun'da kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar almalarına bağlanmıştır. Ancak, çalışmamızda incelemeye çalıştığımız üzere bazı konular açıkça düzenlenmemiş, kavramsal birtakım görüş farklılıkları ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, arsa payına bağlı olarak çeşitli konularda katıldığımız görüş, çözüm önerileri ve tezler vardır. Bunları maddeleştirirsek;

1- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, henüz kat mülkiyetine geçilmemiş ancak; fiilen tamamlanmış, bağımsız bölümlerinin üçte ikisi kullanılmaya başlanmış kat irtifaklı yapılarda kat mülkiyetine dair oranların geçerli olacağı düzenlenmesine rağmen; fiilen tamamlanmamış ve kullanılmaya başlanmamış yapılarda, kat irtifak hakkı sahiplerinin hangi çoğunlukla karar

alabilecekleri düzenlenmemiştir. Örneğin, kat irtifak hakkı sahiplerinin "*yapının tamamlanması için"* yönetici atanmasını istemeleri halinde, bu konuya ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanımızca KMK. m. 9: *"Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanun hükümlerine göre karara bağlanır."* hükmü niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyasen olaya uygulanmalı ve TMK m. 690/2: *"Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir."* hükmü gereğince adi çoğunluk (paydaş çoğunluğu) yeterli kabul edilmelidir.

2- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; mutlak/zorunlu olarak ortak yer kabul edilen yerler hakkında düzenlemeler olmasına rağmen, mutlak şekilde ortak yer olmayan ve amacı dışında kullanılma imkânı olan (diğer bir ifadeyle, sözleşme ile ortak yer olarak kararlaştırılması mümkün olan) ortak yerler için kat maliklerinin hangi çoğunlukla karar alabilecekleri düzenlenmemiştir. Örneğin, kat maliklerinin mutlak ortak yer sayılmayan bir terasın kiraya verilmesini veya kira sözleşmesinin feshedilmesini istemeleri halinde, bu konuya ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanımızca, yine KMK m. 9 hükmü olaya niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanmalı fakat bu kez, TMK. m. 691: *"İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır."* hükmü gereğince sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterli kabul edilmelidir.

3- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; ortak yerdeki bir bozukluk nedeniyle zarar gören kimse tarafından açılmış tazminat davalarında, kat maliklerinin hangi sorumluluk türüne göre sorumlu olacakları *(müteselsil sorumlu mu yoksa, arsa payı oranında sorumlu mu oldukları)* düzenlenmemiştir. Yargıtay, bu ve

benzeri konularda Türk Borçlar Kanunu m. 69: *"Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır."* düzenlemesiyle yapı malikinin sorumluluğu hükümlerini dikkate alarak karar vermektedir. Kanımızca da, uğranılan zararlardan yapı maliklerinin birbirlerine rücu hakları saklı olmak kaydıyla, müteselsilen sorumlu tutulmaları isabetlidir.

4- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; birden çok bağımsız bölümün harap olması halinde, bağımsız bölüm maliklerinin harap olma tarihlerinden başlayarak altı ay içerisinde bağımsız bölümlerini yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını diğer kat maliklerine bildirmeleri aksi halde, arsa payları değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilmesi gerektiği belirtilmiş olmasına rağmen, öğretide bu düzenleme geniş yorumlanarak, *"böyle bir durumda arsa payını devralmak istemeyen maliklerin kendi harap olan bağımsız bölümlerini de aslında yaptırmak istemedikleri sonucuna varılması gerektiği"* belirtilmiştir. Kanımızca, hüküm öğretideki gibi geniş yorumlanmamalı ve yapım masrafları da dikkate alındığında, bağımsız bölümü harabiyete uğramış kat malikinin halihazırda yapmakla yükümlü olduğu bir bağımsız bölümü var iken ikinci bir bağımsız bölümü satın alması ve yapım masraflarını karşılayabilecek ekonomik güçte olması kendisinden beklenmemelidir.

Diğer yandan Arsa payına bağlanan hukuki sonuçlar, Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak nitelendirilen 6306 sayılı *"Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"* açısından da değerlendirilmelidir. Nitekim, 6306 Sayılı Kanun m.6: "*Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhid edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı*

veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." düzenlemesi ile, malikler arasındaki bağımsız bölümlerin nasıl paylaştırılacağı, hangi maliklere mesken, hangi maliklere ticari alan verileceği, ortak yerlerin nasıl kullanılacağı, hak edişlerin bağımsız bölüm değerleri veya yüzölçümü üzerinden değil, arsa payları üzerinden gerçekleştirileceği, en az üçte iki çoğunluğun sağlanması gerektiği gibi konuları düzenlediğinden, arsa payını önemli kılmıştır. Ne var ki 6306 sayılı Kanun'un; Türk Medeni Kanunu'nun "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyetine" ilişkin düzenlemeleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin birlikte değerlendirilmeden hazırlanması, kentsel dönüşümün genel itibariyle yapının sanki bir tek maliki varmışçasına hazırlanması, paylı mülkiyet-elbirliği mülkiyeti ve kat mülkiyetine bir bütün halinde değil de yer yer değinilmiş olması ışığında; 6306 sayılı Kanun'un amacı dışına çıkılması ile birlikte içinden çıkılamaz güçlüklerin doğmasına ve çeşitli haksızlıkların ortaya çıkmasına neden olduğu kanısındayız.

Geçmiş yıllarda bağımsız bölümlerin arsa paylarının, konum ve büyüklükleriyle değerlendirilmeksizin sadece anataşınmazda yer alan bağımsız bölüm sayısına oranlanması ya da müteahhitlerin ileride anataşınmaza bağımsız bölüm ilave etmek üzere çatı katlarına daha fazla arsa payı ayırması gibi durumlar hak kayıplarına neden olmuş, birçok kat maliki konuyu yargıya taşıyarak arsa paylarının yeniden düzenlenmesini talep etmiştir. Bu doğrultuda, Kentsel Dönüşüm ile ilgili arsa payına bağlı olarak çeşitli konularda katıldığımız görüşleri maddeleştirirsek çözüm önerileri ve tezler aşağıdaki gibidir:

1- 6306 sayılı Kanun'da;en az üçte iki (2/3) çoğunluk olarak belirtilen çoğunluğun paydaş çoğunluğu olması yetersizdir. Kanaatimizce, pay ve paydaş çoğunduğu ile karar alınmalı; ilgili hüküm *"kararın, pay ve paydaş çoğunluğunun üçte ikiyi bulması halinde"* geçerli olması yönünde değiştirilmelidir

2- 6306 sayılı Kanun'da; yapının yıkılması için oybirliği mi yoksa üçte iki (2/3) çoğunluğun mu aranması gerektiği açıkça düzenlenmemiştir. Öğretide, malik veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle oybirliğiyle anlaşma sağlamaları, mümkün değilse üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşma sağlamaları gerektiği

belirtilmiştir. Kanımızca, bu yöndeki bir değerlendirme hukuk mantığına aykırı bir değerlendirmedir ve belirsiz bir öneriden öteye geçememektedir. Kat mülkiyetine tabi olan yapılarda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçerliliğini devam ettirmesi, Kanun'un 45. maddesine göre yapının yıkılmasının kat maliklerinin oybirliği ile alacakları bir karara bağlanmış olması ve bu hükmün Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda yer alan en az üçte iki (2/3) çoğunluğun yeterli sayılacağı düzenlemesiyle çelişmesi nedenleriyle; özel kanun-genel kanun değerlendirmesi yapılarak, özel kanun niteliğini taşıyan ve Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan sonra yürürlüğe girmiş yeni bir kanun olan 6306 sayılı kanun hükmü uygulanmalı ve malik veya irtifak hakkı sahiplerinin üçte iki (2/3) çoğunluk ile anlaşmaları yeterli kabul edilmelidir.

3- 6306 sayılı Kanun'da; mülkiyet hakkının aynen korunduğu inşaatlar hariç olmak üzere, bazı yeniden yapılanmaların üçte iki (2/3) çoğunluk kararıyla farklı cinslerde/farklı niteliklerde kurulup kurulamayacağı düzenlenmemiştir. Örneğin, "*Burası mesken ama ben buraya otel kuracağım"* düşüncesiyle yeni yapılaşmanın kat mülkiyetine tabi bir yer olmaması veya bir şirket kurulup, maliklere sadece şirket hissesi şeklinde pay verilmesi, ardından da ilk fırsatta sermaye artırımına gidilerek bu hisselerin adeta yok edilmesi olasıdır. Kanaatimizce; satış, üst hakkı tanınması ve turistik tesis gelirinden ciroya bağlı pay ya da kurulacak intifa haklarının ivazlı olmasına dayalı semere elde edilmesi, konut sahibi iken işyeri sahibi olunması gibi özgüleme farklılıkları yaratan kararlar, TMK m. 692 hükmünde yer aldığı üzere *"paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi"*dir. Bu sebeple, bu konular için oybirliği ile alınacak kararlarla çözüme ulaşılmalıdır.

4- 6306 sayılı Kanun'da; azınlık hakları yeterince korunamamaktadır. Aksine, çoğunluk kararına katılmayan azınlığın arsa paylarının kamulaştırılması öngörülmüştür. Bu sebeple, taşınmaz üzerindeki mülkiyet haklarını kaybetmek istemeyen malikler, çoğunluk kararına katılmak zorunda kalmışlardır. Kanımızca, 6306 sayılı Kanun'a azınlığın korunmasına yönelik düzenlemeler getirilmelidir.

5- Kentsel dönüşüme ilişkin kat malikleri kurul kararlarının iptali konulu dava süreçlerinde mahkemelerin ihtiyati tedbir kararı vermeleri, yeknesak bir

uygulama halini alamamıştır. Karara katılmayan üçte bir (1/3) arsa payına sahip azınlığın durumu için mahkemelerin tedbir kararı vermediği durumlarda kentsel dönüşüm mekanizması çalışmaya devam ettiğinden ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sürece müdahale etmediğinden, vatandaş mülkünü kaybetmemek uğruna oy verip evet demek zorunda kalmıştır. Böyle bir durumda, üçte bir (1/3) pay sahiplerinin 6306 sayılı Kanun'da öngörülen süreler içinde haklarını koruyabilmeleri mümkün olmamıştır. Bu nedenle, mülkiyet haklarının sona ermemesi için çoğunluğun kararlarına katılma mecburiyeti hisseden maliklerin yaşayacağı zorluklar için yasal düzenleme yapılmalıdır. Kanımızca, üçüncü kişilere açık artırma görüşü üstün tutulmalı ve bununla birlikte daha adil bir çözüm için, arsa vasfına dönüşen taşınmazda üçte iki (2/3) çoğunluk aranırken arsa payı ve paydaşlığı birlikte aranmalıdır. Aksi halde, üçte iki (2/3) çoğunluğa sahip tek bir kat malikinin, diğer maliklerin oyuna ihtiyaç bulunmaksızın tüm yapı için tek başına karar vermesi ve adeta "*Benim kararlarım, benim yönetimim"* düşüncelerinin oluşması söz konusudur. Böyle bir sonuç ise, diğer maliklerin iradelerinin önemsenmemesine, gözetilmemesine ve vatandaşın mülkiyet hakkından kaynaklanan hatta anayasal haklarının elinden alınmasına neden olabilir. Anılan sebeplerle, tüm bu olasılıkları ortadan kaldırabilecek, daha açık ve yeknesak uygulamalara temel olabilecek düzenlemelere yer verilmelidir.

Ayrıca, diğer yandan arsa payı düzeltilmesi davaları mahiyeti itibariyle, binanın yeniden inşa edilmesi sırasında paylaşımların ne şekilde yapılacağını doğrudan etkilediğinden, yıkım kararını durdurması gereken hukuki bir olgu sayılmalıdır. Çünkü, binanın yıkılması itibariyle kat mülkiyeti rejimi sona erdiğinden, değer tespiti yapılması imkânsıza varmaktadır. Değer tespiti yapılamaması halinde, arsa paylarına ilişkin yanlışlıkların düzeltilmesi davasının akıbetinin ne olacağı belirsizdir. Bu nedenle, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "İhtiyati Tedbir" başlıklı m. 389 vd. maddelerinin şartları oluştuğu söylenmelidir.

6- 6306 sayılı Kanun'da; Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulan yapılarda, yapının riskli olup olmadığına ilişkin tespit isteminin ne şekilde ve kimler tarafından yapılabileceği açık bir şekilde

düzenlenmemiştir. Uygulamada kat mülkiyeti rejiminde risk incelemesine ilişkin istemlerde, *"tek bir daire malikinin"* isteminin yeterli görülmesi, öğretide eleştiri konusu olmuştur. Kat mülkiyeti rejimlerinde yapının riskli olup olmadığına ilişkin tespit isteminin ne şekilde ve kimler tarafından yapılabileceği açıklığa kavuşturulmalıdır. Kanaatimizce öğretideki eleştirilerin aksine; her bir kat maliki, içinde bulunduğu yapının deprem güvenliği taşıyıp taşımadığını sorunsuzca öğrenebilmelidir. Bu sebeple, tek bir malikin isteminin yeterli görüleceğine ilişkin bir kanun hükmü getirilerek belirsizliğin önüne geçilmelidir.

7- Öğretide, arsa payı düzeltilmesi davasının hukuki niteliğinin, sebepsiz zenginleşmeye dayalı bir dava mı olduğu yoksa yolsuz tescilin düzeltilmesine ilişkin bir dava mı olduğu konusunda mutlak bir görüş birliği oluşamamıştır. Kanaatimizce, dava, yolsuz tescilin düzeltilmesi davası niteliğindedir ancak, kendine özgü karakteristik birtakım farklılıkları da bulunmaktadır. Öğretideki görüşler arasından katıldığımız görüşe göre, öncelikle yolsuz tescilin düzeltilmesi davasının eda davası niteliğini mi taşıdığı yoksa tespit davası niteliğini mi taşıdığı tartışmalarının arsa payı düzeltilmesi davası için tartışılmaması gerekmektedir. Zira, davanın her iki tarafının da bağımsız bölümlerini kullanırken birbirlerinin mülkiyet haklarına ya da salt yanlış arsa payı oranlarına dayalı zilyedliklerine haksız saldırısı söz konusu değildir. KMK m. 5 uyarınca *"anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz"* hükmünün getirdiği emredici kural ile mahkemece verilen hüküm yalnızca tespit hükmüdür. Dava sonucunda, tapuda yalnızca kat maliklerinin bağımsız bölümlerine özgülenen arsa pay oranları değişmektedir. Diğer bir ifadeyle, kat maliklerinin bireysel mülkiyet haklarıyla ilgili herhangi bir çekişmenin olmadığı dikkate alınmalıdır.

8- Hem 6306 sayılı Kanun'da hem de Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; arsa payı düzeltilmesi davaları için herhangi bir (zamanaşımı veya hak düşürücü) süre düzenlemesi bulunmamaktadır. Bu durumun kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin mülkiyet haklarını sürekli bir biçimde dava tehdidi altında bıraktığı, bu hâliyle kanun düzenlemesinin mülkiyet hakkıyla bağdaşmadığı,

düzenlemenin Anayasa'nın 10. ve 35. maddelerine aykırı olduğu belirtilerek, düzenlemelerin iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Ancak; Anayasa Mahkemesi söz konusu başvuruyu reddetmiştir. Yargıtay da, konu ile ilgili vermiş olduğu kararlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel bir kanun olduğunu ve bu sebeple Türk Medeni Kanunu'nun paylı mülkiyete yönelik hükümlerinin uygulanma olasılığının bulunmadığını belirtmiştir. Halihazırda, kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsü korunduğu sürece dava her zaman açılabilir niteliktedir. Kanımızca, arsa payı düzeltilmesi davasının, ayni hakka dayalı bir dava olması da dikkate alındığında, bu sonuca varılması isabetlidir.

9- 6306 sayılı Kanun'da; arsa payı oranlarının yıkımı gerçekleşecek yapı için uygun belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesini içeren bir düzenleme yer almamıştır. Kentsel dönüşüm sürecine kadar malikler tarafından önemsenmeyen ve bilinmeyen arsa payları, kentsel dönüşüme tabi olduğunda 'rant' bölüşümlerinde ve alınacak kararlarda adeta parlayan bir yıldız halini almıştır. Arsa payları inşaat firmaları ya da yükleniciler (müteahhitler) tarafından belirlenirken genel olarak anayapının durumu ile anayapının içinde yer alan bağımsız bölümlerin fiziksel durumları objektif ölçülere göre değerlendirilmediğinden, kazanç sağlamaya yönelik sübjektif ölçütlere göre değerlendirildiğinden, inşaat firmaları genellikle kendilerine bırakılan ya da daha sonra satışa sunulmak üzere anayapıda kendileri tarafından alıkonulan dairelere daha fazla pay vererek dükkân, galeri, mağaza olarak satışa sunulması düşünülen zemin katlardaki daireleri ya da genel dam teraslarında çatı olarak inşa edilen bağımsız bölümlerin arsa paylarıyla diğer dairelerin arsa payları arasında açıklanması güç farklılıklar yaratmıştır. "Durdurulamaz" olarak tabir edilen bu süreçte, maliklerin anlaşamamalarının fırsat bilinmesiyle birlikte, özellikle malik kazanımlarının yanlış hesaplanması, adil ve hızlı bir dönüşümün olmaması toplumun bu sürece olan güvenini sarsmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte önemi artan arsa payı düzeltilmesi davalarında, davaların riskli yapı tespitinden sonra açılması ve binaların yıkım sürecine zorunlu olarak girmeleri değer tespiti açısından zorluklara neden olmuş, kat irtifakı ve kat mülkiyetine tabi yapıların yıkım sonrasında paylı mülkiyete dönüşmesi sonucu elde edilecek hakların *"pay*

oranına bağlılık ilkesi"ne dayalı olması bu davalara hız kazandırmıştır. Kanımızca, tüm bu dava süreçlerinin önlenebilmesi için, arsa paylarının bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine uygun belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesini, kontrol sonrasında yıkım kararının verilmesini öngören bir düzenleme getirilmelidir.

Ayrıca, arsa paylarının belirlenmesinde yanlışlık yapıldığı iddiasının somut verilerle desteklenmesi gerektiğinden, bu somut verilerin edinilmesi konusunda bilinçli davranılmalı, ispat sorunları yaşanmaması adına tedbirler alınmalıdır. Bu doğrultuda öğretide isabetle belirtildiği üzere mahkemeden bir delil tespiti isteminde bulunulmalı, böylece her bir bağımsız bölümün fiziksel durumu ve görünümü tespit ettirilmelidir. Yıkım öncesi SPK lisanslı bir değerleme şirketinden *'şerefiyelendirme raporu"* alınması görüşü de isabetlidir. Eski sisteme dönülerek kat mülkiyeti kurulması sırasında 13x18 ebatında çeşitli yönlerden çekilmiş fotoğrafların ibrazının zorunlu kılındığı görüş de dikkate alınmalıdır.

10- Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; kat irtifakının kuruluşunu takiben beş yıl içinde kat mülkiyetine geçilmemesi halinde maliklerden birinin talebi üzerine kat irtifakının sona ermesi veya hâkim kararı ile bu sürenin uzatılması düzenlenmiş olmasına rağmen, her iki talepte de bulunulmaması halinde tapuda tescilli kat irtifakının akıbetinin ne olacağı düzenlenmemiştir. Kanımızca öğretideki görüşler arasından, kat irtifakının 'belirsiz süreli uzamış sayılması' görüşüne üstünlük tanınmalıdır. Anılan belirsiz süreli süreçte kat irtifak hakkı sahiplerinin gerek kat irtifakının sona erdirilmesi gerekse de hâkim kararı ile süre uzatımı talepleriyle dava açılabilmeleri mümkün olmalıdır.

11- Uygulamada, yeniden yapılanma konusunda anlaşamayan kat irtifak sahiplerinden birinin, anılan beş yıllık süre bitimini gerekçe göstererek kat irtifakının sonlandırılması davası açıp hak sahiplerini zorlamasının önüne geçilememiş; paylı mülkiyete dönüşüm sonrası paylaşma (izale-i şüyu) davası açarak hak sahiplerinin, daha düşük oranlı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine razı olmalarını sağlamak yolunda girişimleri olmuştur. Kanaatimizce, Kentsel Dönüşüm uygulaması ile üçte iki (2/3) çoğunluğun

iradesi hilafına zorlayıcı neden olarak paylı mülkiyete geçişi sağlama ve paylı halin giderilmesi davası tehditleri altında sonuç elde etme gayretleri karşısında KMK m. 17: *"Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır."* hükmü uygulanmalı ve açılan kat irtifakının sona erdirilmesi davaları reddedilmelidir.

12- 6306 sayılı Kanun'da; arsa payı düzeltilmesi davaları görülürken, davacıların davalıların tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik taleplerinin nasıl sonuçlandırılması gerektiği düzenlenmemiştir. Öğretide yer alan görüşler arasından katıldığımız görüşe göre, herkes kat mülkiyetine dayalı bir bağımsız bölüm edindiğinde aleyhine hak düşürücü süre olmaksızın arsa payı düzeltilmesi davası açılabileceğini bilmelidir. Bu sebeple, davanın niteliği gereği üçüncü kişilerin iyiniyetle hak iktisabından söz edilmemelidir.

13- 6306 sayılı Kanun'da; paylaşıma ilişkin hak sahiplerince yeniden değerlendirme kararı alınan ve mimari projesi tamamlanan yapılarda, arsa payı düzeltilmesi davasının olumlu sonuçlanması halinde, nasıl bir yol izlenmesi gerektiği düzenlenmemiştir. Öğretide, arsa payı düzeltilmesi davasının olumlu sonuçlansa dahi, arsa payı tescilsiz edinmeyle artan davacının, bu yönde *denkleştirme* adı altında bir bedel ödenmesi dışında bir hak iddia etmesinin, kararlaştırılmış projenin yeniden çizimini ve kendisine artan arsa payının metrekareye yansıtılmasının veya yeni bir bağımsız bölüm tahsis edilmesini istemesinin mümkün olmaması gerektiği, aradaki farkın sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği, yeni projede arsa payı haksız artan davalılardan, hâkimin bilirkişi marifetiyle belirleyeceği bedele hak kazanmalarıyla sorunun çözümlenebileceği belirtilmiştir. Kanaatimizce bu çözüm, öğretide yer alan görüşün aksine, hak sahiplerinin arsa payına bağlı mülkiyet haklarını korumada yetersiz kalmıştır. Sadece projesi çizilmiş fakat inşaatına başlanmamış yapılarda yeniden proje çizimine gidilmesinde sakınca olmamalıdır. Öğretide yer verilen çözüme ancak yapısı tamamlanmış ve hiçbir şekilde denkleştirmesi mümkün olmayan taşınmazlar için başvurulmalıdır.

Çalışmamız ile belirtmeye çalıştığımız, arsa paylarına dayalı pek çok husus belirsizliğini halen devam ettirmektedir. Bu belirsizlik ve hatalı uygulamalar, kat maliklerinin sahip oldukları en önemli anayasal haklarından biri olan mülkiyet haklarının doğrudan etkilenmesine sebep olmaktadır. Bu çalışmanın bu nedenle, hem Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, hem de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak arsa payı ile ilgili yeni yasal düzenlemelere katkıda bulunmasını; hem de hak kaybına dair sonuçlara dikkat çekmek bakımından yardımcı olmasını temenni ederiz.

KAYNAKÇA

Abacıoğlu, Muhittin ve Ali Abacıoğlu. **Açıklamalı (Sorulu Ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat,** Genişletilmiş 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2013.

Akdeniz, Halil. **İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi,** AÜ SBE Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, Ankara (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara, 2000.

Akipek, Jale ve Turgut Akıntürk. **Eşya Hukuku,** Beta Yayıncılık, İstanbul 2009.

Aksay, Behlül. **Hukuki Açıdan Arazi ve Arsa Düzenlemesi**, Mahalli İdareler Derneği Yayını, Ankara, 2005

Alpöğünç, Erkan. "Arsa Payı Kavramının, Önemi, Hesaplanması, Düzeltme Davası", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi,** C.23, S. 89, Temmuz 2010, ss. 493-506.

Aliefendioğlu, Yeşim, Latif Onur Uğur ve Murat Saka. "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi: Tekirdağ İli Örneği", **Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi**, S. 4, 2016, s. 354-375.

Arat, Ayşe. "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması", **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 6, S. 1, Haziran 2016, s. 33-58.

Arcak, Ali. **Değişik ve Yeni Hükümleriyle Kat Mülkiyeti,** Olgaç Basımevi, Ankara, 1983.

Arpacı, Abdülkadir. **Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim,** İstanbul, 1990 (Müşterek Mülkiyet).

Arpacı, Abdülkadir. **Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim,** İstanbul, 1984 (Kat Mülkiyetinde Yönetim).

Arslan Sanrı, Peren. **Arsa Payı Düzeltilmesi Davası,** Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018.

Ayan, Mehmet. **Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili,** Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016 (Zilyetlik ve Tapu Sicili).

Ayan, Mehmet. **Eşya Hukuku II, Mülkiyet,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016 (Mülkiyet).

Aybay, Aydın ve Hüseyin Hatemi. **Eşya Hukuku,** Vedat Yayıncılık, 3. Bası, İstanbul 2012.

Ayiter, Nuşin. **Eşya Hukuku,** 3. Baskı, Ankara, 1987.

Babaoğlu, Abdullah Selim. "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Bakımından Yürütmenin Durdurulması Kararının Eleştirisi", **Terazi Hukuk Dergisi,** C. 10, S. 112, Aralık 2015, s. 40-44.

Can, Erol, **Tapu Kanunu Uygulaması,** (Tam metin için bkz. http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/tapu-sicil/102-tapu-kanunu-uygulamasi, (14.02.2019).

Canbolat, Beyza ve Murat Tezcan. "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi,** C. 31, S. 138, Eylül 2018, s. 107-134.

Çelik, Kemal. **Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi,** Devran Matbaası, Ankara, 2006.

Denizhan, Ayşe. "6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 31-56.

Duman, İlker Hasan. **İnşaat Hukuku,** Güncellenmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018.

Erel, Şafak. "Eşyaya Bağlı Borç", Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, **100. Doğum yılında Atatürk'e Armağan Dizisi,** Ankara, 1982, s. 247.

Ertaş, Şeref. **Eşya Hukuku,** Fakülteler Yayınevi, İzmir, 2014 (Eşya Hukuku).

Ertaş, Şeref. **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi,** Bilge Yayınevi, Ankara, 2014 (Kat Mülkiyeti).

Esener, Turhan ve Kudret Güven. **Eşya Hukuku,** 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

Eyüboğlu, Mahmut. "Güncel Uygulamalar Işığında Kentsel Dönüşüm (Soru-Cevap)", **İstanbul Barosu Dergisi,** C. 89, S. 1, Ocak 2015, s. 243-258.

Genç Arıdemir, Arzu. "Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti ile İlgili Bazı Sorunların Değerlendirilmesi", Mukayeseli Hukuk Araştırma ve Uygulama Merkezi, **Güncel Medeni Hukuk Sorunları Toplantısı,** 25 Kasım 2016.

Germeç, Mahir Ersin. **Kat Mülkiyeti Hukuku,** 7. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2017, (Kat Mülkiyeti).

Günay, Meryem. “Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 7, S. 14, Temmuz 2016, s. 105-133.

Gürsoy, Kemal, Fikret Eren ve Erol Cansel. **Türk Eşya Hukuku,** Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984.

Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. **Eşya Hukuku,** İstanbul, 1991.

Hoyos, Carlos ve Juan Felipe Pınılla. “Kentsel Dönüşümde Arsa Yönetim Şekilleri”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 8, S. 111, Kasım 2013, s. 235-249.

İlhan, Aslı Tuba. **Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi,** Mart 2017, http://www.aduas.gov.tr/dersnotu-tubailhan.pdf, (21.03.2019).

İnal, Emrehan. **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı,** İstanbul, 2017.

Kalabalık, Halil. **İmar Hukuku,** Cilt 1, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2010.

Kara, İlhan. “Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi,** C. 3, S. 1, Ocak 2016, s. 149-174.

Karahacıoğlu, Ali Haydar. **Açıklamalı- İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu,** 7. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006.

Karahasan, Mustafa Reşit. **İnşaat, İmar, İhale Hukuku,** Cilt 2, Beta Yayınevi, İstanbul, 1997.

Karavelioğlu, Celal. **3194 İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi- Parselasyon,** Topkar Matbaacılık, Trabzon, 1999.

Keleş, Ruşen. **Kentleşme Politikası,** İmge Kitabevi, Ankara, 1990

Kiraz, Ali Güvenç. **Kentsel Dönüşüm Yasası İle Kat Mülkiyeti Kanunu Birbirine Karıştırılıyor,** http://www.yapi.com.tr/haberler/kentsel-donusum-yasasiyla-kat-mulkiyeti-kanunu-birbirine-karistiriliyor_133515.html, (03.01.2019).

Kiraz, Ali Güvenç. **Kentsel Dönüşümde Mülkiyet Hakkı Sorunu,** https://www.emlakwebtv.com/kentsel-donusumde-mulkiyet-hakki-sorunu/52912, (03.01.2019).

Koçak, Hüseyin. **İmar Parselleri Cinsinin "Arsa" Yapılması,** http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/544-imar-parsellerinin-cinsinin-arsa-yapilmasi, (14.02.2019).

Koçak, Hüseyin ve Metin Beyaz. **İmar Uygulamaları, İmar Uygulamaları,** Ankara, 2006.

Koçaklı, Engin. "Riskli alanlarda Maliklerin Uygulamasında 2/3 ile Karar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanağı ve Görevi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** S. 14, Temmuz 2016, s. 135-159.

Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti. **Sınırlı Ayni Haklar,** II. Baskı, İstanbul, 1982-1983.

Kurşat, Zekeriya. **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku,** İstanbul, 2015, (Kentsel Dönüşüm).

Kurşat, Zekeriya. **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul, 2008, (Paylı Mülkiyet).

Nazik, Selahattin ve Osman Oy. **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar,** Beta Yayınları, İstanbul, 2014.

Oğuzman, M. Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. **Eşya Hukuku,** Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2012.

Öngören, Gürsel. "Eskiyen, Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve Sitelerde Yeniden İnşaat (Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 4, S. 7, Ocak 2013, s. 25-38.

Öz, Turgut. "Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi", **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.15, S. 1, Ocak 2016, s. 391-402.

Özay, Osman Levent ve Feride Demirbaş. "6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi", **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C. 8, S. 2, Y. 2017.

Özmen, Etem Saba ve Gülşah Sinem Aydın. "Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/ Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun'a Dayalı Uygulama", **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 5, S. 1, Haziran 2015, s. 13-38.

Özmen, Etem Saba ve Berna Çakmak. "6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar"**, İstanbul Barosu Dergisi,** C. 87, S. 5, Eylül 2013, s. 725-750.

Özmen, Etem Saba ve Hafize Kır. **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi,** İstanbul, 2010.

Özmen, Ethem Saba ve Mehmet Şengül. **Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler,** Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2018, (Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti).

Özmen, Etem Saba ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu. **Kat İrtifakı,** Yenilenmiş 2. Bası, On İki Levha Yayınları İstanbul, 2015.

Özsunay, Ergün. "6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler", **İstanbul Barosu Dergisi,** C. 88, S. 6, Kasım 2014, s. 15-51.

Reisoğlu, Safa. **Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları,** Ankara, 1963.

Ruhi, Ahmet Cemal ve Canan Ruhi. **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

Saltık, Şenol. **Kentsel Dönüşüm Sürecinde Arsa Payının Düzeltilmesi Davaları,** http://www.senolsaltik.av.tr/2017/08/05/arsa-payinin-duzeltilmesi-davalari/, (03.01.2019).

Saltık, Şenol. **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm,** Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2018.

Sanrı Arslan, Peren. **Arsa Payı Düzeltme Davası,** Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

Sapanoğlu, Süleyman. **3402 Sayılı Kadastro Kanunu,** 6. Baskı Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

Sirmen, Lale. **Eşya Hukuku,** 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

Sungurbey, İsmet. **Medeni Hukuk Eleştirileri,** C. 2, İstanbul, 1970.

Şengül, Mehmet. “Merkezi Isıtma ve Sıcak Su Sisteminin Bulunduğu Yapılarda Isı Giderlerinin Paylaştırılması Esasları (Isı Pay Ölçer Sistemi) ve Bunun Kat Mülkiyeti Hukukuna İlişkin Sonuçları”, **İstanbul Barosu Dergisi,** C. 87, S. 2, Mart 2013, s. 54-88.

Şenyüz, Dilay. “Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar”, **Bursa Barosu Dergisi,** C. 41, S. 96, Mart 2016, s. 81-96.

Şimşek, Suat. **Hukuk Unsurları Açısından Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İşlemleri (Parselasyon) Bu İşlemlere Karşı İtiraz Ve Dava, bu İşlemlere Karşı İtiraz ve Dava,** Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.

Tekinay, Selahattin Sulhi. **Kat Mülkiyeti,** Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.

Türk, Şevkiye Şence. **Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı**, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 2003.

Uslu, Abdüssamed. **Kat İrtifakı,** Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

Yalpır, Şükran ve Mesut Ekiz. “Eşdeğerlilik Esaslı Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı”, **Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi,** C. 6, S. 1, 2017, s..59-75.

Yazıcı, Gün. **Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim,** Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018.

Yılmaz, Halil. “Kat Mülkiyeti Yasasını Uygulanması Sürecinde Ortaya Çıkan Otopark Sorunları”, **Terazi Hukuk Dergisi,** C. 2, S. 10, Haziran 2007, s. 49-58.

Yılmaz, Ahmet ve Hülya Demir. **"Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu",** (Tam metin için bkz. http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1f3c4b393f52801_ek.pdf, (08.10.2018).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, **Tarihsel Gelişimi,** (Tam metin için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tarihce-gorevler, (14.02.2019).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.01.1997 tarihli ve 267 sayılı "İmar Uygulaması Sonucu Oluşan Parsellerin Vasfı" konulu Talimatı, (Tam metin için bkz. http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_74.pdf, (14.02.2019).