

Doç. Dr. SEDA ÖKTEM ÇEVİK

Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilimdalı Öğretim Üyesi

**EŞYA HUKUKUNUN TEMEL İLKELERİ VE KAT
MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ UYARINCA
ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM ARSA PAYININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN TEMEL AÇIKLAMALAR

I. KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI, KAT MÜLKİYETİNDE ARSA PAYI İLE BAĞLANTILI KAVRAMLAR VE ARSA PAYI KAVRAMI	5
A. Kat Mülkiyeti Kavramı	5
B. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği.....	8
1. Öğretide Yer Alan Görüşler	9
2. Değerlendirme ve Kanaatimiz	12
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Arsa Payı ile Bağlantılı Kavramlar ve Arsa Payı Kavramı.....	14
1. Anataşınmaz ve Anayapı.....	15
a. Anataşınmaz	15
b. Anayapı	18

2. Bağımsız Bölüm	20
3. Eklenti	23
4. Ortak Yerler.....	28
5. Arsa Payı Kavramı.....	33
II. ARSA PAYININ TEMEL ÖZELLİKLERİ	37
A. Her Bir Bağımsız Bölüm İçin Arsa Payı Ayrılması.....	37
B. Arsa Payının Bağımsız Bölüme Tabi Olması.....	39
C. Açıkta Arsa Payı Bırakılamaması	40
D. Arsa Payının Bağımsız Bölümlerin Değeri ile Oranlı Olması.....	41
III. ARSA PAYININ BELİRLENMESİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE ARSA PAYININ BELİRLENMESİNDE TEMEL İLKE VE İSTİSNALARI	42
A. Arsa Payının Belirlenmesinin Tarihsel Gelişimi.....	42
1. 1966-1983 Tarihi Arasındaki Dönem.....	42
2. 1983-2007 Tarihi Arasındaki Dönem	44
3. 2007 Tarihi ve Sonrası Dönemi	45
a. Genel Olarak.....	45
b. Getirilen Değişiklikler ve Değerlendirilmesi	47
aa. Hükümde Yer Alan Kavramlara İlişkin Değişiklik ve Değerlendirilmesi.....	47
bb. Arsa Payının Belirlenmesinde Kriterlerin Getirilmesine İlişkin Değişiklik ve Değerlendirilmesi.....	47
cc. Arsa Payının Mimari Profe Müellifleri Tarafından Belirlenmesine İlişkin Değişiklik ve Değerlendirilmesi.....	48
dd. Arsa Payının Belirlenme Zamanı Yönünden Hükümün Değerlendirilmesi.....	50
B. Arsa Payının Belirlenmesinde Temel İlke: Arsa Payının Sabitliği İlkesi ve İstisnaları	52
1. Arsa Payının Sabitliği İlkesi.....	52
a. Genel Olarak.....	52
b. Belirlilik İlkesi İle İlişkisi.....	55

2. Arsa Payının Sabitliği İlkesinin İstisnaları.....	59
a. Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi	59
b. Anayapının Kısmen Harap Olması.....	63
aa. Anayapıda Bir veya Birden Fazla Bağımsız Bölümün Harap Olması	63
bb. Anayapıda Birden Fazla Bağımsız Bölümün Harap Olması ve Birinin Yeniden Yapımının Diđerine Bağlı Olması.....	68

IV. ARSA PAYININ BELİRLENME ZAMANI VE ARSA PAYININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINACAK KRİTERLER.....71

A. Arsa Payının Belirlenme Zamanı	71
B. Arsa Payının Belirlenmesinde Esas Alınacak Kriterler	73
1. Temel Kriterler.....	73
2. Toplu Yapılarda Esas Alınacak Kriterler	79

V. KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDA ARSA PAYINA HÜKÜM BAđLANAN HALLER.....81

A. Kat Mülkiyetinin Kuruluşunda Arsa Payı.....	82
1. Kat Mülkiyetinin İradi Kuruluşu ve Kat İrtifakına Dayalı Kuruluşu.....	82
2. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kuruluşu.....	86
B. Kat Mülkiyetinin İşleyişinde Arsa Payı	89
1. Ortak Yerlerde Kullanım Hakkının Tespitinde Arsa Payı.....	89
2. Genel Giderlere Katılma Oranının Tespitinde Arsa Payı.....	92
3. Kat Malikleri Kurul Kararlarında Toplantı ve Karar Yeter Sayısının Tespitinde Arsa Payı	93
4. Bağımsız Bölümün Devrinde Arsa Payı.....	94
C. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesinde Arsa Payı.....	98
D. Kat İrtifakında Arsa Payı.....	101

İKİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASI

I. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİNİN AMACI VE YÖNTEMLERİ	104
A. Arsa Payının Düzeltilmesinin Amacı.....	104
B. Arsa Payının Düzeltilmesi Yöntemleri.....	106
1. Maliklerin Anlaşması Yolu ile Düzeltme	106
2. Dava Yoluyla Düzeltme: Arsa Payının Düzeltilmesi Davası	110
II. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASININ TARAFLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME İLE DAVANIN SÜREYE BAĞLI OLMAMASI.....	111
A. Tarafları.....	111
1. Davacı.....	111
2. Davalı.....	114
3. Bağımsız Bölüm Üzerinde Hak Sahiplerinin Hukuki Durumu	115
B. Hukuki Niteliği.....	117
1. Genel Olarak.....	117
2. Öğretide Yer Alan Görüşler ve Değerlendirilmesi	118
a. TMK m. 1027/III Uyarınca Tapu Memurunun Basit Yazım Yanlışlarını Re'sen Düzeltmesi ile İlişkisi ve Kanaatimiz.....	118
b. TMK m. 1027/I Uyarınca Tescilin Tapu Memurunun Yaptığı Yanlışlık Yüzünden Yolsuz Olması ile İlişkisi ve Kanaatimiz	119
c. TMK m. 1025 Uyarınca Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası ile İlişkisi ve Kanaatimiz	121
aa. TMK m. 1025 Uyarınca Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Hukuki Niteliği.....	121

bb. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının TMK m. 1025 Uyarınca Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası Yönünden Değerlendirilmesi.....	125
aaa. Öğretide Yer Alan Görüşler	125
bbb. Kanaatimiz.....	126
C. Görevli ve Yetkili Mahkeme	130
D. Davanın Süreye Bağlı Olmaması.....	130
III. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASININ ŞARTLARI. 132	
A. Bağımsız Bölümün Arsa Payının Hatalı Belirlenmiş Olması	133
B. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyetinin Devam Ediyor Olması.....	137
C. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Kurulmamış Olması	139
D. Yargıtay Kararları Uyarınca Dürüstlük Kuralına Aykırılık Teşkil Etmeme	139
1. Davayı Açan Bağımsız Bölüm Malikinin Resmi Senette İmzası Olması.....	140
2. Uzun Süre Boyunca Dava Açılmamış Olması.....	145
3. Bağımsız Bölümü Devralan Üçüncü Kişiler Tarafından Dava Açılmış Olması	147
4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Dava Açılmış Olması.....	147
5. Diğer Haller	149
6. Genel Değerlendirme	150
IV. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASININ ETKİSİ VE SONUÇLARI	151
A. Genel Olarak.....	151
B. Bağımsız Bölümü İktisap Eden Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu (Üçüncü Kişilerin İyiniyetinin Korunması) Bakımından Etkisi ve Sonuçları.....	152
1. Tapuya Güven İlkesi Bakımından İncelenmesi.....	153
a. Tapuya Güven İlkesinin Şartlarının Hatalı Arsa Payının Devri Bakımından İncelenmesi.....	155
aa. Tescilin Yolsuz Olması	155
bb. Yolsuz Tescile Dayanarak Aynı Hak Kazanılması	161

cc. Hakkı İktisap Eden Üçüncü Kişinin İyiniyetli Olması	162
dd. Üçüncü Kişinin Aynı Hakkı Kazanması İçin Gerekli Diğer Kurucu Unsurların Geçerli Olması	164
b. Değerlendirme ve Kanaatimiz.....	165
2. Olağan Zamanaşımı Bakımından İncelenmesi.....	170
3. Genel Değerlendirme	176
C. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamaları Bakımından Etkisi ve Sonuçları.....	176
1. Riskli Yapının Yıkılması Bakımından	177
2. Yeniden Değerlemeye Yönelik Anlaşmada Aranan Çoğunluk Oranı Bakımından ve Çoğunluğa Muhalif Kalanların Durumu Bakımından.....	183
3. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Açılma Zamanı Bakımından	188
4. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Yıkım Kararına Etkisi ve Dava Sırasında Alınacak Önlemler Bakımından..	193
SONUÇ	201
KAYNAKÇA	211