

ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASI VE ÖZELLİK ARZ EDEN BAZI HUSUSLAR

Case for Correction of the Land Share and Some Situations Characterised

Coşkun ÇALDAĞ*

Öz

Arsa payı, kat mülkiyeti sürdüğü zaman da sona erdikten sonra da etki doğurduğu için arsa payının belirlenme usulü ve doğru belirlenmesi çok önemlidir. Arsa payının belirlenmesinde dönem dönem farklı usuller benimsenmiştir. Pozitif hukukumuza göre bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölümlerin değerlerine göre hesaplanarak proje müellifince belirlenecektir. Başlangıçta arsa payının hatalı belirlenmesi halinde, arsa payının düzeltilmesi davası her zaman açılabilir. Bu imkan arsa payının doğru tespitini sağlayarak mülkiyet hakkını korumaya yöneliktir. Arsa payının düzeltilmesi davasında her ne kadar süre sınırı bulunmasa da bu dava hakkı ancak dürüstlük kuralına uygun kullanılabilir. Bununla birlikte hatalı belirlenmiş arsa payına ilişkin iyiniyetli aynı hak kazanımının mümkün olup olmayacağı da incelenmesi gerekir.

Anahtar Kelimeler: Kat Mülkiyeti, Arsa Payı, Arsa Payının Belirlenmesi, Dürüstlük Kuralları, İyiniyet.

Abstract

The method of determining the land share and the correct determination of the land share is very important, as the land share has an effect when the property ownership continues and after it ends. Different procedures have been adopted from time to time in determining the land share. According to our positive law, the land shares to be allocated to independent sections will be calculated according to the values of the independent sections and will be determined by the project author. In case of the land share is determined incorrectly at the beginning land share correction case can always be opened. This opportunity is for protecting the property right by ensuring the correct determination of the land share. Although there is no time limit in the case for the

➤ *Bu makale Etik Kurul İznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee Permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 26.08.2021*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 02.03.2022*

* Arş. Gör., İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, caldagcoskun@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-1050-3624>

correction of the land share, this right of action can only be used in accordance with good faith. At the same time, it is also necessary to examine whether it is possible to bona fide gain real rights regarding the wrongly determined land share.

Keywords: Condominium Ownership, Land Share, Determination of Land Share, Principles of Good Faith, Good Faith (Bona Fides).

GİRİŞ

İnsan nüfusunun şehirlerde yoğunlaşmasıyla birlikte, artan konut ve işyeri talebinin mevcut arsalar aracılığıyla karşılanabilmesi için bir binanın bağımsız bölümleri üzerinde ayrı mülkiyet hakkı kurulması kaçınılmaz hale gelmiştir¹. Bu sebeple kat mülkiyeti kurumu düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti Kanunu² (KMK) m. 1/1'e göre kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyettir. Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulmakla birlikte *arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir* (KMK m. 3/1). Bu yolla eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet düzeni kurulmaktadır. Bağımsız bölüme sahip olan kimse arsa paylarına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet paylarına da sahip olur³.

Kat mülkiyetinin kurulmasıyla birlikte her bir bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır⁴. Her bir bağımsız bölümün arz ile arasındaki bağlantısını sağlamak için de arsa payı tahsisi zorunludur⁵. Nasıl ki üzerinde yalnızca bir bağımsız bölüm olan arsa ile bağımsız bölüm ancak birlikte devrolunabiliyor; kat mülkiyeti kurulmuş

¹ M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (21. Baskı, Filiz 2018) 604 vd.; Selâhattin Sulhi Tekinay, *Kat Mülkiyeti* (3. Bası, Filiz 1991) 1; Etem Sabâ Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı* (3. Bası, On İki Levha, 2017) 1.

² RG T. 2/7/1965, S. 12038

³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 611.

⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 611; Safa Reisoğlu, *Uygulamada Kat Mülkiyeti* (4. Bası, Sevinç 1976) 28; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (13. Baskı, Barış 2017) 430-431; Tekinay, (n 1) 8. Öğretide savunulan bir diğer görüşe göre kat mülkiyeti bağımsız bölüm üzerinde kurulan bir mülkiyet hakkı olmayıp özel olarak biçimlenmiş bir paylı mülkiyettir: İsmet Sungurbey, *Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları* (İstanbul Cumhuriyet Gazetesi, 18.7.1966, Medeni Hukuk Eleştirileri, C. 2, 1970) 110 vd. Görüşlerin değerlendirilmesi ve paylı mülkiyet hükümlerinin ihtiyaca cevap vermekten uzak olduğuna dair fikir için bkz. M. Kemal Oğuzman, *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi* (İsmail Akgün Matbaası 1958) 167 vd. Öğretide baskın görüş kat mülkiyetinin bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet olduğu yönündedir. KMK m. 1/1'de bağımsız mülkiyet hakkından bahsetmektedir ayrıca 1978 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında her bir bağımsız bölümlerin ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacağı ifade edilmiştir: (Y. İBK, E. 1978/3, K. 1978/4) (RG: T. 10.6.1978, S. 16312).

⁵ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 102-103. "Arsa payı, bağımsız bölüm mülkiyetinin bütünleyici parçası gibidir." Şeref Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. Bası, Bilge 2015) 42.

bağımsız bölümler de ancak kendilerine tahsis edilen arsa paylarıyla birlikte devrolunabilecektir (KMK m. 5/1).

Arsa payının nasıl belirleneceği, önemi ve özellikleri birinci bölümde incelenmiştir.

Arsa payının belirlenmiş olması, sonradan düzeltilemeyeceği anlamına gelmemektedir. Tüm kat maliklerinin rızasıyla arsa payı düzeltilebileceği gibi arsa payının düzeltilmesi davası yoluyla da bu mümkündür⁶. Arsa payının düzeltilmesi davasının hukuki niteliği, şartları ile yetkili ve görevli mahkeme ikinci bölümde incelenmiştir.

Arsa payı üzerindeki hak, bağımsız bölümün kaderine bağlı olup, onunla bütünlük arz eden bir haktır⁷. Arsa payının düzeltilmesi için açılacak davanın da mülkiyet hakkına dayanması sebebiyle süre sınırıyla kayıtlanmaması hakkın niteliği gereğidir. Bu davanın açılma süresinin dürüstlük kuralıyla ilişkisi ve arsa payının TMK m. 1023 gereği iktisabının mümkün olup olmayacağı ise son bölümde incelenmiştir.

I. ARSA PAYI

Bu bölümde arsa payı kavramı, arsa payının nasıl belirleneceği ve arsa payının özellikleri incelenecektir.

A. Arsa Payı Kavramı

Arsa payı; bir arsa üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulabilmesi için her bir bağımsız bölüme arsa mülkiyeti üzerinde tanınan paydır⁸. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nda⁹ da (KMK) arsa payı, “*Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına verilen isim*” olarak tanımlanmıştır (KMK m. 2/1-d).

Arsa payından söz edebilmek için arsa üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olması gerekir. Çünkü arsa payı, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır ve bağımsız bölümden bahsedebilmek için KMK'ya göre, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerin bulunması gerekmektedir. Bu ise ancak kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulmasıyla mümkün olur¹⁰.

⁶ İlknur Arslan ve Mustafa Kırmızı, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (Bilge 2012) 51 vd.; Nergiz Durmazgezer, *Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı* (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2019) 68 vd.; Peren Sanrı Arslan, *Arsa Payı Düzeltme Davası* (Seçkin 2018) 68.

⁷ Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (7 Baskı, Mimoza 2014) 460; Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (7. Baskı, Seçkin 2017) 76; Durmazgezer, (n 6) 19; Sanrı Arslan, (n 6) 48.

⁸ Tekinay, (n 1) 12; Sanrı Arslan, (n 6) 47.

⁹ RG: T. 2.7.1965, S. 12038.

¹⁰ Kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulabilmesi için arsanın birden fazla kimseye ait

B. Belirlenmesi

1. Genel Olarak

Arsa payının belirlenmesinde dönem dönem farklı usuller benimsenmiştir. 1965-1983 yılları arasında arsa payı, kat malikleri tarafından irade özgürlüğüyle belirlenmiş ve düzeltilmesi için dava yolu imkanı tanınmamıştır¹¹. 1983 yılında 2814 sayılı Kanunla¹² yapılan değişiklikle arsa payı, kat maliklerinin irade özgürlüğüyle belirlenmiş ve düzeltilmesi için dava yolu imkanı getirilmiştir¹³. 2007 yılında ise KMK m. 3/2 hükmünde 5711 sayılı Kanunla¹⁴ yapılan değişiklikle arsa payı, proje müellifi mimar veya mühendis tarafından belirlenmekte ve düzeltilmesi için dava yolu bulunmaktadır¹⁵.

2. Arsa Payının Belirlenmesinde Dikkate Alınan Hususlar

Her bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payı hesaplaması, KMK m. 3/2 hükmüne göre yapılır. Anılan maddeye göre, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre arsa payı belirlenir. Ancak arsa payının belirlenmesinde sadece bu iki ölçüt değil bağımsız bölümün değerini etkileyen tüm ölçütler dikkate alınmalıdır¹⁶. Kısaca, her bir bağımsız bölümün değeri, anagayrimenkulün değerine kıyaslanarak elde edilen orana göre arsa payları da belirlenir. Öğreti ve uygulamaya göre bağımsız bölümün değerinin belirlenmesinde esas alınacak kriterler şunlardır¹⁷:

- Konum
- Büyüklük

olması gerekmez: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 617; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 105; Tekinay, (n 1) 4; Durmazgezer, (n 6) 11.

¹¹ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 108; Durmazgezer, (n 6) 12.

¹² RG: T. 14.4.1983, S. 18018.

¹³ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 108; Durmazgezer, (n 6) 12.

¹⁴ RG: T. 28.11. 2007, S. 26714.

¹⁵ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 108; Durmazgezer, (n 6) 1; Etem Saba Özmen ve Berna Çakmak, "6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar" (2013), 87(5), İBD, 731.

¹⁶ Emrehan İnal, *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı* (On İki Levha 2017) 41; Neslihan Yıldırım, *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler* (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011) 48.

¹⁷ Maddeler halinde sayılan kriterler için bkz. Y. 20. HD, E. 2019/5696, K. 2019/7038, T. 2.12.2019 (<https://www.kazanci.com.tr>); Y. 20. HD, E. 2017/9521, K. 2019/2651, T. 16.4.2019 (<https://www.kazanci.com.tr>); Y. 20. HD, E. 2017/2387, K. 2018/7153, T. 7.11.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>); Y. 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>), Y. 18. HD, E. 2014/21458, K. 2014/18927, T. 25.12.2014 (<https://www.kazanci.com.tr>). Bağımsız bölümün değerini etkileyecek başka unsurlar varsa bunlarda kriter olarak değerlendirmeye alınmalıdır. Yukarıda sayılı kriterler, sınırlı sayıda değildir. Ancak kriterler mutlaka objektif olmalıdır: İnal, (n 16) 41-42.

- Cins
- Biçim
- Bulunduğu kat
- Cephe
- Manzara, güneşten yararlanma, rüzgar ve dış etkilerden etkilenme durumu
- Isınma sistemi
- Eklentileri

Bağımsız bölümün değeri, yukarıdaki kriterlere göre belirlenecek olup bu belirleme kat irtifakı kurulmuşsa kat irtifakının kurulduğu ana göre¹⁸, kat irtifakı kurulmaksızın kat mülkiyeti kurulmuşsa kat mülkiyetinin kurulduğu ana göre¹⁹ yapılacaktır²⁰. Bu kriterlere ve ilgili tarihe göre belirlenen arsa payı kural olarak sonradan meydana gelen değer yükselmesi veya kaybı sebebiyle değiştirilemeyecektir (KMK m. 3/2).

Bağımsız bölümün değeri objektif olarak hesaplanır²¹, satım bedelinin bu değerlendirmede herhangi bir önemi bulunmamaktadır²². Arsa payları, bağımsız bölümlerin değerleri esas alınarak proje müellifi mimar veya mühendis tarafından belirlenir²³. Arsa payı belirlemesi, özel hukuk sahasını ilgilendirdiği için projeyi onaylama yetkisi olan idari merciler arsa payının doğru tespit edilmediği gerekçesiyle projeye müdahale imkanına sahip değildirlir²⁴.

¹⁸ Kat irtifakının kurulabilmesi için bu belirleme KMK m. 14/2 gereği zorunludur. Henüz kat irtifakında olan, tamamlanmamış yapılar için maddeler halinde sayılan kriterler, tapu müdürlükleri ve belediye müdürlüklerine teslim edilen projelere üzerinde değerlendirilir ve buna göre arsa payı belirlenir: Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 110; Durmazgezer, (n 6) 14-15; Sanrı Arslan, (n 6) 17-18.

¹⁹ Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için KMK m. 12/1-a gereği arsa payının belirlenmesi zorunludur. Bu belirleme yukarıda maddeler halinde sayılan kriterlere göre yapılacaktır. Kat mülkiyeti kurulduğu an yapı tamamlanmış olacağı için kriterlerin uygulanması daha kolay olacaktır.

²⁰ “Taşınmazda kat irtifakı ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarih tam olarak belirlenerek, dava konusu bölüme ayrılan arsa payının bağımsız bölümün kat irtifakı tarihindeki değeri ile orantılı olup olmadığının araştırılması gerekmektedir. Mevcut bilirkişi raporunda soyut biçimde değerlendirme yapılarak arsa payları yeniden belirlenmiş olup ayrıca bu değerlendirme kat irtifakı tesisi tarihi esas alınarak yapılmamıştır.” (Y. 20. HD, E. 2019/5696, K. 2019/7038, T. 2.12.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>).

²¹ Sanrı Arslan, (n 6) 67; Durmazgezer, (n 6) 12; Haluk Saruhan, *Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikleri* (Adalet 2018) 26-27.

²² Özmen ve Çakmak, (n 15) 728.

²³ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 106-107.

²⁴ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 109.

C. Özellikleri

1. Her Bir Bağımsız Bölüm İçin Arsa Payı Ayrılması

Kat irtifakı yahut kat mülkiyetinin kuruluş aşamasında, her bir bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payları belirlenir. Arsa payı tahsis edilmeyen bir bağımsız bölüm söz konusu olamaz. Bu durum, eşya hukukuna hakim olan üst arza tabidir ilkesinin sonucudur. Bir bağımsız bölüm malikinin, mutlaka anagayrimenkulün arsasından pay oranına sahip olması gerekir ki üst ve arz mülkiyetler arasında bağlantı kurulabilsin²⁵. Bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı olan kişi, o anagayrimenkulün arsası üzerinde de paylı mülkiyete sahip olacaktır²⁶.

Her bir bağımsız bölüm için arsa payı tahsisi zorunlu olduğu gibi, bağımsız bölümler dışında, örneğin ortak yer²⁷ ve eklenti²⁸ için, arsa payı tahsisinin mümkün olmaması da zorunluluktur. Her iki kuralın dayanağı da KMK m. 3/2'dir.

2. Arsa Payının Bağımsız Bölümlerin Değerleriyle Orantılı Olması

Arsa payının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olma gereği, arsa payının belirlenmesi başlığında incelenmiştir²⁹.

²⁵ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 103; Sanrı Arslan, (n 6) 47.

²⁶ Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku* (4. Bası, Vedat 2014) 218; Ayan, (n 7) 460. “Müşterek mülkiyetsiz kat mülkiyeti olamaz.” Safa Reisoğlu, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları* (Sevinç 1963) 27; Murat Tezcan ve Beyza Canbolat, “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi*” (2018), 138, TBBB, 116.

²⁷ KMK m. 2/1-b: “Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine Ortak yerler denir.” KMK m. 4: “Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır. a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, 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, b) 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, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.” Ayrıca bkz: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 612 vd.; Ertaş, (n 4) 430; Germeç, (n 7) 70.

²⁸ KMK m. 2/1-a: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denir. Ayrıca bkz: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 614 vd.; Ertaş, (n 4) 428-429; Germeç, (n 7) 68-69.

²⁹ Bkz. Bölüm I/B.

3. Açıkta Arsa Payı Bırakılmaması

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulma aşamasında, bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payları toplamı, anagayrimenkulün tamamını karşılamalıdır³⁰. “Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz” (KMK m. 5/2). Bu kural, üzerinde kat mülkiyeti kurulan arsanın tapu kütüğü sayfasının işleme kapatılmasını öngören KMK m. 13/2’nin doğal bir sonucudur. Aksi halde, açıkta kalan arsa payının tapu kütüğünde işlem imkanı bulunmaz.

4. Arsa Payının Bağımsız Bölüme Tabi Olması

“Arsa payının kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devri mümkün değildir” (KMK m. 5/1). Anılan maddeye göre, kat mülkiyetinin veya kat irtifakının başkasına devredilmesi yahut miras yoluyla geçmesi halinde, arsa payı da bununla birlikte geçecektir. Kısaca, arsa payı ve bağımsız bölüm üzerinde, birbirlerinden ayrı olarak tasarrufta bulunma imkanı yoktur³¹.

Arsa payının bağımsız bölümün kaderine tabi olması, sadece mülkiyetin devriyle sınırlı değildir. Bağımsız bölümü kayıtlayan diğer aynı haklar da arsa payını kendiliğinden kayıtlayacaktır (KMK m. 5/3). Örneğin; bağımsız bölüm üzerinde intifa veya sükna hakkı kurmak ya da ipotek tesis etmek gibi tasarrufi işlemler kendiliğinden arsa payını da kayıtlayacaktır³².

II. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASI

Bu bölümde, arsa payının düzeltilmesi davasının hukuki niteliği, tarafları ve şartları incelenecek; ardından yetkili ve görevli mahkeme açıklanacaktır.

A. Genel Olarak

Bir proje kapsamında yapılan ve birçok bağımsız bölümü içeren yapıların önemli bir bölümü, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduktan sonra yani arsa payı belirlendikten sonra satılmaktadır. Bu sebeple, çoğu kere arsa payının tayini gerekli özen gösterilmeksizin yapılabilmektedir. Bu durum, arsa payının yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu yüzden arsa payının düzeltilmesi davasının esas amacı, hatalı belirlenmiş arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak yeniden belirlenmesini sağlamaktır.

Ayrıca Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi kanunuyla³³ birlikte kat irtifaklı yahut kat mülkiyetli

³⁰ Sanrı Arslan, (n 6) 18; Durmazgezer, (n 6) 21.

³¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 610-611; Ayan, (n 7) 460, Germeç, (n 7) 76; Durmazgezer, (n 6) 19; Sanrı Arslan, (n 6) 48; Ertaş, (n 4) 430-431; Reisoğlu, (n 4) 33.

³² Durmazgezer, (n 6) 22; Sanrı Arslan, (n 6) 48.

³³ RG: T. 16/5/2012, S. 28309



yapıların yıkılmasından sonra elde edilecek hakların arsa payı oranına bağlı olması da bu konuda açılan dava sayısını artırmıştır³⁴.

Arsa payının, kat maliklerinin tümünün rızasıyla düzeltilmesi mümkündür³⁵. Bu imkan, arsa payının baştan hatalı belirlenmesi sebebine veya sonradan bağımsız bölüm ilavesi sebebine dayanabilir³⁶. Sonradan bağımsız bölüm ilavesi, ancak kat maliklerinin tümünün rızasıyla mümkündür (KMK m. 44/1-a). Çalışma konumuzun temeli olan arsa payının dava yoluyla düzeltilmesi, arsa payının düzeltilebilmesinin ikinci ve son yoludur. Arsa payının düzeltilmesi davası, bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payının düzeltilmesi talebiyle açılan davadır. Bu talep, arsa payının artırılması için olabileceği gibi azaltılması içinde olabilecektir³⁷. Çünkü arsa payının sağladığı haklar kadar getirdiği yükümlülükler de bulunmaktadır.

B. Hukuki Niteliği

Arsa payı, kat irtifakı ve mülkiyetine bağlı, onunla bütünlük arz eden bir hakır³⁸. Bağımsız bölümden ayrı devri mümkün olmamakla birlikte kaderi de bağımsız bölüme bağlıdır. Bununla birlikte arsa payı, arsa üzerindeki mülkiyetle bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet arasında bir bağlantı kurar ve arsanın mülkiyeti üzerinde sahip olunan payı gösterir³⁹. Bu yüzden arsa payının yanlış hesaplanması durumunda tapu sicili gerçek hak durumunu yansıtmayacaktır. Gerçek hak durumunu yansıtmayan tescil öğretide yolsuz tescil olarak tanımlanmaktadır⁴⁰. Bir bağımsız bölümün arsa payı yanlış hesaplanmış ise

³⁴ Özmen ve Çakmak, (n 15) 725.

³⁵ Arsa payının kat maliklerinin rızasıyla düzeltilmesi halinde artık dava yoluyla düzeltme imkanının olmayacağı savunulmaktadır. Durmazgezer, (n 6) 68, Germeç, (n 7) 79. Ancak bu şart KMK m. 3/2'de aranmamaktadır. Arsa payının değiştirilmesine rıza gösteren bağımsız bölüm maliklerinin sonradan arsa payının düzeltilmesi davası açmaları dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilecektir. Bununla birlikte bağımsız bölümü sonradan devralan malikler bu ihtimalde dahi arsa payının düzeltilmesi davası açabilmelidir. Benzer şekilde Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 116 vd.

³⁶ Durmazgezer, (n 6) 68 vd.; Sanrı Arslan, (n 6) 68.

³⁷ Özmen ve Çakmak, (n 15) 734; Durmazgezer, (n 6) 73; Tekinay, (n 1) 25; Ayan, (n 7) 459-460.

³⁸ Açıklamalar için bkz. Bölüm I/C.

³⁹ "Arz üzerindeki mülkiyet, kat maliklerine ait paylı mülkiyettir." Özmen ve Çakmak, (n 15) 729. "Arsa payı bağımsız bölüm mülkiyetinin bütünleyici parçası gibidir." Ertaş, (n 5) 42. "Arsa payının düzeltilmesi mülkiyet hakkıyla ilgilidir." Ertaş, (n 5) 77. "Bağımsız bölümün maliki, o bağımsız bölüme tekabül eden arsa payının da malikidir." İnal, (n 16) 37.

⁴⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 232-233; Halûk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (7. Bası, On İki Levha 2019) 176; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin 2019) 233; Görkem Çetin, *Yolsuz Tescil Kavramı ve Türleri* (On İki Levha 2019) 7; Ş. Barış Özçelik, *Tapu Siciline Güvenin Korunması*, (Yetkin 2016) 69.

tescil gerçek hak durumunu yansıtmadığından yolsuz olacaktır⁴¹. Çünkü tescil, arsa payı oranına ilişkin kayıt da kapsamaktadır⁴².

Yukarıdaki açıklamalara göre arsa payının düzeltilmesi için açılacak davanın mülkiyet hakkına dayandığı açıktır⁴³. Tapu sicilinin aleniyeti gereği de mülkiyet hakkına dayalı bu talebin herkese, yani bağımsız bölümü sonradan devralan maliklere karşı da yöneltilebilmesi mümkündür. Bu sebeple davanın hukuki niteliğinin yolsuz tescilin düzeltilmesi sebebine dayandığı savunulmaktadır⁴⁴. Baskın görüş bu olmakla birlikte öğretide buradaki durumun yolsuz tescil olarak değil yanlış kayıt olarak nitelendirildiği de görülmektedir⁴⁵. Fikrimizde sicildeki bu yolsuzluk başlı başına bir mülkiyet hakkı ihlali oluşturur ve arsa payının olması gerektiğinden az tayin edilmesi arsa payına bağlı hakları doğrudan azaltma sonucunu doğurmaktadır. Ayrıca yolsuz tescilin düzeltilmesi davasında zilyetliğe hali hazırda bir saldırı bulunması da şart değildir.

Hukuki niteliğin sebepsiz zenginleşme olabilme ihtimali üzerinde de durmak gerekebilir. Sebepsiz zenginleşme davasının bir şartı, zenginleşmenin sağlanması yani ilgili şeyin mülkiyetinin karşı tarafa intikalidir⁴⁶. Ancak yanlış hesaplanarak tahsis edilmiş arsa payı üzerinde, kazanılmış bir mülkiyet hakkından bahsetmek mümkün olamayacaktır. Çünkü arsa payının düzeltilmesi

⁴¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 233; Özmen ve Çakmak, (n 15) 732; Sanrı Arslan, (n 6) 69.

⁴² Özçelik, (n 40) 113.

⁴³ “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, aynı mahiyette bir uyuşmazlık niteliğindedir.” (Y. 3. HD, E. 2012/12160, K. 2012/16687, T. 3.7.2012) (<https://www.kazanci.com.tr>). Benzer şekilde: Barış Akpınar, Gayrimenkul Değerlemesinde Arsa Payı Kavramı Önemi ve Hesaplanması (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2019) 64.

⁴⁴ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 113; Durmazgezer, (n 6) 77; Sanrı Arslan, (n 6) 69; Özmen ve Çakmak, (n 15) 727. Arsa payı yanlış hesaplanmışsa tescil yolsuzdur: Özmen ve Çakmak, (n 15) 722; Sanrı Arslan, (n 6) 69. Ancak arsa payının düzeltilmesi davasını, yolsuz tescile nazaran kendine özgü özellikleri de bulunduğu savunulmakta örnek olarak arsa payının yanlış belirlenmesi sebebiyle bağımsız bölümün kullanılması sırasında mülkiyet hakkına ve zilyetliğe bir saldırı olmadığı söylenmektedir (Özmen ve Çakmak, (n 15) 734).

⁴⁵ İnal, (n 16) 43. Yazara göre arsa payının düzeltilmesi davası TMK m. 1025 gereği bir yolsuz tescilin düzeltilmesi sebebine dayanmayıp TMK m. 1027 gereği yanlışlıkların düzeltilmesi sebebine dayanmaktadır.

⁴⁶ Halûk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (17. Baskı, Beta 2020) 293 vd.; Fatih Bilgili ve Ertan Demirkapı, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (13. Basım, Dora 2019) 132 vd.; Hüseyin Hatemi ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Bası, Vedat Kitapçılık 2017) 212 vd.; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (11. Baskı, Seçkin 2016) 343; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II* (Legal 2018) 576-577; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (21. Baskı, Turhan 2017) 643.



davasıyla bu yanlışlık giderilecek, yolsuz tescil düzelecektir. Sebepsiz zenginleşme davası sadece zenginleşene karşı açılabilir, zamanaşımına bağlı, nispi karakterli, alacak davasıyken⁴⁷; arsa payının düzeltilmesi davası aynı bir dava olup, her zaman açılabilir. Ayrıca arsa payının düzeltilmesi davasında sadece pay oranının yükseltilmesi değil azaltılması da talep edilebileceği için bu imkanın sebepsiz zenginleşme davasıyla sağlanamayacağı açıktır. Sayılan sebepler gereği, arsa payının düzeltilmesi davasının sebepsiz zenginleşme davası niteliğinde olduğunu söylemek mümkün değildir.

Arsa payının düzeltilmesi davası, dava çeşitlerine ilişkin yapılan ayırma göre tespit davası niteliğindedir⁴⁸. Çünkü davacının talebi bir hakkın tespitidir. Bizce de bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkına yahut zilyetliğine yönelik bir müdahale olmadığı için eda niteliğini düşünmek mümkün gözükmemektedir⁴⁹.

C. Şartları

Arsa payının düzeltilmesi davasının açılabilmesi için arsa payının hatalı belirlenmiş olması, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin devam ediyor olması ve talep aranan olumlu şartlardır. Bununla birlikte kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulmamış olması da aranan olumsuz şarttır.

1. Arsa Payının Hatalı Belirlenmiş Olması

Arsa payının düzeltilmesi davasının açılabilmesinin ilk şartı arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak belirlenmemiş olmasıdır⁵⁰.

⁴⁷ Seza Reisoğlu, *Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları* (Ajans 1961) 40 vd.; Nomer, (n 46) 306-307; Antalya, (n 46) 574; Kılıçoğlu, (n 46), 644; Kürşad Nuri Turanboy, “*Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli-Tali Niteliği*” (1997) 1(2) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 101-102.

⁴⁸ Özmen ve Çakmak, (n 15) 734. Bir malın mülkiyetinin kime ait olduğunun tespiti, tespit davasının konusunu oluşturur: Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes, *Medenî Usûl Hukuku* (7. Bası, On iki levha 2019) 213. Öğretide yolsuz tescilin düzeltilmesi davası çoğunlukla tespit davası olarak kabul edilmektedir. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 263; Necip Kocayusufoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku, C. I*, (Filiz 2017) § 36, N. 72 dn. 117. Öğretide yolsuz tescil davasının eda davası niteliğinde olduğu da savunulmaktadır: Selâhattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atila Altop, *Eşya Hukuku, C. I* (5. Bası, Filiz 1989) 416-417.

⁴⁹ Özmen ve Çakmak, (n 15) 734.

⁵⁰ “Arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlamaya çalışmalıdır.” (Y. 20. HD, E. 2019/5696, K. 2019/7038, T. 2.12.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>). Öğretide savunulan bir görüşe göre, sonradan yapılacak değerlendirmeler kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu ana göre yapılacağı için ciddi güçlük ortaya çıkabileceği için sonradan yapılacak değerlendirme ile tapuda kayıtlı oranlar arasında makul ve hoş görülebilir ölçüyü aşan fark olmadıkça

Bu sebeple açılacak davada, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu ana göre⁵¹ bağımsız bölümün değerinin tespiti yapılmalıdır⁵². Bu değer ile yine bu değer tespit edildiği ana göre anagayrimenkulün de değeri tespit edilmeli ve değerler oranlanmalıdır. Eğer tapuda kayıtlı bulunan arsa payı oranı bu tespite göre ulaşılan orandan farklı ise ilk şart sağlanmış olacaktır⁵³. Arsa payının özelliği olarak daha önce⁵⁴ zikredilen, açıkta arsa payı bırakmama ve ortak yer ve eklentiler için arsa payı ayırmama kurallarına aykırılık olması halinde de arsa payının düzeltilmesi davası açılabilir⁵⁵.

2. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyetinin Devam Ediyor Olması

Davanın açılabilmesi için ikinci şart, kat irtifakı veya kat mülkiyetinin devam ediyor olmasıdır⁵⁶. Arsa payı kavramı, kat mülkiyeti ve kat irtifakıyla birlikte

yeniden arsa payı belirlenmemelidir: İnal, (n 16) 45-46. Bizce bu davanın açılmasından sonra kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu ana göre yapılan değerlendirme sonucu varılan arsa payı oranları her halükarda esas alınmalıdır. Ancak değerlendirmeyi yapan uzman tarafından sapma payı da tespit edilmeli ve öğretilerdeki makul, kabul edilebilir fark bu şekilde objektifleştirilmelidir. Buna göre tapuda kayıtlı arsa payı oranı eğer sonradan yapılan değerlendirmeye aynı veya sapma payı içerisindeyse tapuda kayıtlı arsa payı oranı değiştirilmemeli aksi durumda yeniden belirlenmelidir.

⁵¹ “Dava arsa paylarının düzeltilmesi istemine ilişkindir. Somut olayda arsa paylarının tekrar düzenlenmesi için haklı nedenler var ise bu incelemenin kat irtifakı yahut kat irtifakı kurulmaksızın kat mülkiyetine geçilmiş ise kat mülkiyeti tarihine göre yapılması gerekmektedir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın öncelikle kat irtifakı yahut kat mülkiyetine geçiş tarihi tespit edilmelidir.” (Y. 20. HD, E. 2019/2005, K. 2019/3843, T. 10.6.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁵² Bağımsız bölümün değerinin tespitinde kullanılan kriterler için bkz. Bölüm I-B/2.

⁵³ “Somut olayda dava konusu taşınmazda 20/11/1984 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, bilirkişi raporunda kat irtifakına geçiş tarihi olan 20/11/1984 tarihinde arsa paylarının orantılı olarak dağıtılmadığı belirtilmişse de; bağımsız bölümlerin değerinde ve dolayısıyla arsa paylarının tespitinde dikkate alınmayan bu nedenle arsa payları arasında orantısızlığa yol açan somut ve haklı nedenler ortaya konulmamıştır.” (Y. 20. HD, E. 2019/3770, K. 2019/5558, T. 7.10.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>). “Dosya daki bilirkişi raporunda bağımsız bölümlerin binada buldukları yerleri ve yüzölçümleri açıkça belirtilmesine karşın her bir bağımsız bölümün kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değerlerine etkili olabilecek diğer unsurlar tek tek yazılıp açıklanmamış ve bu bağımsız bölümlerin değerleri ayrı ayrı hesaplanmamış, soyut bir biçimde dava tarihi itibarı ile değerlendirme yapılarak arsa payları yeniden belirlenmiştir.” (Y. 20. HD, E. 2019/2005, K. 2019/3843, T. 10.6.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>). “Bağımsız bölümlerin -kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki herbirinin alanı, konumu, biçimi ve diğer farklılıkları gözönünde bulundurulmalı, bu bağlamda herbir bağımsız bölümün yüzölçümü, kaçınıcı katta yer aldığı, cadde veya sokağa cephesi olup olmadığı, manzarası, güneşten yararlanma, rüzgar ve diğer dış etkenlerden etkilenme oranları gibi unsurlar gözönünde tutulmalı, buna göre dava konusu edilen bağımsız bölümlerin tapuda yazılı arsa payları ile saptanacak olan arsa payları arasında bir oransızlık bulunması halinde davanın kabulü gerekir.” (Y. 20. HD, E. 2017/9521, K. 2019/2651, T. 16.4.2019) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁵⁴ Bkz. Bölüm I/C.

⁵⁵ Durmazgezer, (n 6) 73; Sanrı Arslan, (n 6) 68.

⁵⁶ “Dava konusu anataşınmaz yıkıldığına göre, kat mülkiyetli veya kat irtifaklı bağımsız



var olan bir kavramdır. Arsa payının düzeltilmesi davası açabilmek için, işin doğası gereği arsa payının varlığına yol açan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin sürüyor olması gerekir. Aksi halde zaten teknik olarak mevcut olmayan arsa payının düzeltilmesinden bahsetmek mümkün olmayacaktır. Çalışmanın konusu gereği kat irtifakının ve kat mülkiyetinin sona erme halleri üzerinde durulmayacaktır.

3. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulmamış Olması

Davanın açılabilmesi için üçüncü ve olumsuz şart, kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulmamış olma şartıdır⁵⁷. Kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulması halinde, arsa payı da mahkeme kararıyla belirleneceği için artık kesin hüküm sebebiyle arsa payının maliklerin rızasıyla veya mahkeme kararıyla değiştirilmesi mümkün olmayacaktır⁵⁸.

4. Talep

Arsa payının düzeltilmesinin dördüncü ve son şart, arsa payının düzeltilmesini talep etmek yani dava açmaktır (KMK m. 3/2). Arsa payının düzeltilmesi davasını, yalnızca kat maliki veya kat irtifakı sahibi olanlar açabilir (KMK m. 3/2). Kiracılar, sınırlı ayni hak sahipleri ve kat maliki olmayan yöneticiler bu davayı açamazlar⁵⁹. Açılan dava, tüm kat maliklerinin arsa paylarını etkileyebileceğinden davanın, davacı haricindeki tüm kat maliklerine karşı açılması zorunludur⁶⁰.

bölümlerden bahsedilemeyeceğinden, uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesini uygulamak mümkün değildir. Arsa paylarının yeniden belirlenmesine ilişkin davalar, ana yapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir.” (Y. 18. HD, E. 2007/9977, K. 2008/2372, T. 3.3.2008) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁵⁷ Kat mülkiyeti üç şekilde kurulabilmektedir: Birincisi, henüz kat irtifakı kurulmamışsa arsanın maliki veya tüm paydaşlarının istemi üzerine KMK m. 10/1 gereği resmi senet düzenlenmesi ve bunun tapuya tescilidir. İkincisi, kat irtifakı kurulmuşsa KMK m. 3/3 gereği yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesinden sonra kat irtifakının resen kat mülkiyetine tapu idaresi tarafından çevrilisidir. Bu işlem pek tabii kat irtifakı sahiplerinin istemiyle üzerine de yapılabilir. Üçüncüsü ise kat mülkiyetinin yargı kararıyla kurulmasıdır. KMK m. 10/6 gereği ortaklığın giderilmesi davalarında mirasçı veya ortak maliklerden biri kat mülkiyetinin kurulması suretiyle ortaklığın giderilmesini isterse hakim o gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesine karar verebilir. Bu ihtimalde de kat mülkiyetinin kurulabilmesi için KMK m. 12'de aranan koşullar sağlanmalı ve her bir bağımsız bölümün arsa payı belirlenmelidir.

⁵⁸ Akpınar, (n 43) 64; Erkan Alpöğünç, “Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası” (2019) 89, *TBB*, 501.

⁵⁹ Germeç, (n 7) 77; Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 112; Durmazgezer, (n 6) 77; Sanrı Arslan, (n 6) 78; Ali Haydar Karahacıoğlu ve Ahmet Cengiz Ergin, *Açıklamalı – İctihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (8. Baskı, Adalet 2011) 75; Arslan ve Kırmızı, (n 6) 53.

⁶⁰ Özmen ve Vardar Hamamcıoğlu, (n 1) 112; Tekinay, (n 1) 99; Durmazgezer, (n 6) 78. “Dava, arsa paylarının değiştirilmesi istemine ilişkindir. Davada verilecek karar bağımsız bölümlerin arsa paylarında artma ya da azalmaya neden olacağından mülkiyet hakkının özünü etkileyen

Dava, yöneticiye, yönetim kuruluna veya tapu sicil müdürlüğüne karşı açılmaz.

D. Yetkili ve Görevli Mahkeme

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir⁶¹ (KMK Ek m. 1). Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁶² m. 12 gereği bu davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir. Arsa payının düzeltilmesi davası taşınmaz üzerinde aynı hakka ilişkin bir dava olması sebebiyle bu davada mahkemenin yetkisi kesindir.

III. ARSA PAYININ DÜZELTİLMESİ DAVASIYLA İLGİLİ ÖZELLİK ARZ EDEN BAZI HUSUSLAR

Bu bölümde, arsa payının düzeltilmesi davasının açılma süresiyle ilgili genel değerlendirme yapılacak, dava açma zamanı dürüstlük kuralıyla birlikte değerlendirilecek ve son olarak arsa payının iyiniyetli kazanımının mümkün olup olmayacağı incelenecektir.

A. DAVANIN SÜREYE TABİ OLMAMASI

1. Davanın Süreye Tabi Olmaması Hakkında Genel Değerlendirme

Arsa payı ortak mülkiyet payını gösterdiği için arsa payının düzeltilmesi için açılacak dava aynı bir dava olup, her zaman açılabilir. Çünkü aynı

bu durumun bütün kat maliklerinin hukukunu ilgilendirdiği gözetilerek husumetin bütün kat maliklerine yöneltilmesi ve buna göre taraf teşkilinin sağlanması gerektiği dikkate alınarak; müşterek paydaşlardan 3 numaralı, 6 numaralı, ve 7 numaralı bağımsız bölümdeki kat maliklerinin davaya yöneminde dahil edilip taraf olarak katılımları sağlanmadan davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir.” (Y. 18. HD, E. 2013/1269, K. 2013/5378, T. 2.4.2013) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁶¹ “Dava, arsa paylarının yeniden düzenlenmesine ilişkindir. Taşınmaz üzerinde kat irtifakının kurulduğu anlaşılmaktadır. *Uyuşmazlık Kat Mülkiyeti Yasası'ndan kaynaklandığından sulh mahkemesinde çözümlenir.* Görevsizlik kararı verilmesi hukuka aykırıdır.” (Y. 18. HD, E. 2011/11790, K. 2012/564, T. 26.1.2012) (<https://www.kazanci.com.tr>). “Dava konusu taşınmazlarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulduğu açık olup söz konusu taşınmazların birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve kooperatif yönetimi tarafından hazırlanan teknik heyet raporu faturalarda yer alan değerlere dönüştürülmesi talebinden ibaret olup bu durumda olayda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanması gerektiği hususu kuşkusuz olup ancak davaya konu taşınmazların birden çok parseli ilgilendirdiği toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediğinin dosya kapsamından anlaşılamadığı görülmekle öncelikle bu hususun araştırılıp *Kat Mülkiyeti Kanunu* 66. maddesi gözönünde bulundurularak, toplu yapı yönetimine geçilmiş ise asliye hukuk mahkemesinin görevli olacağı aksi halde ise şimdi olduğu gibi sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu gözönünde bulundurularak buna göre görevsizlik kararı verilmesi gerekirken bu husus açıklığa kavuşturulmadan görevsizlik kararı verilip dosyanın sulh hukuk mahkemesine gönderilmiş olması doğru görülmemiştir.” (Y. 20. HD, E. 2017/905, K. 2017/10114, T. 5.12.2017) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁶² RG: T. 4.2.2011, S. 27836.



haklar için kural olarak zamanaşımı ve hak düşürücü süre söz konusu değildir⁶³. Kat Mülkiyeti Kanunu da arsa payının düzeltilmesi davası hakkında herhangi bir süre şartı öngörmemiştir⁶⁴. Ancak süreye tabi olmaması sebebiyle KMK m. 3 hükmünün somut norm denetimi yoluyla iptali için Anayasa Mahkemesi'ne (AYM) başvurulmuştur. Başvurunun gerekçesi kısaca; arsa payının düzeltilmesi davasının herhangi bir zamanaşımına bağlı olmamasının kat maliki veya kat irtifakı sahiplerini sürekli dava tehdidi altında bırakarak onların mülkiyet hakkını ihlal ettiği iddiasıdır. Yerel mahkeme iptal istemini Anayasanın (AY)⁶⁵ 10. ve 35. maddeleriyle gerekçelendirmiştir⁶⁶. AYM ise iptal başvurusunu reddetmiştir⁶⁷. Anayasa mahkemesinin gerekçesine önemine binaen kısaca yer vermek gerekebilir. Anayasa mahkemesi, arsa payının düzeltilmesi davasının herhangi bir süreyle sınırlanmamış olmasının, lehine fazladan arsa payı ayrılan bağımsız bölüm maliklerini sürekli dava tehdidi altında bırakacağı için, onların mülkiyet hakkını ihlal ettiğini kabul etmiştir. Ancak bununla birlikte AYM, mülkiyet hakkının AY m. 35/2 gereği kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini belirterek, kendisine olması gerekenden az arsa payı ayrılan bağımsız bölüm malikinin mülkiyet hakkını korumak amacıyla, devletin pozitif yükümlülüğünü yerine getirmesinde (arsa payının düzeltilmesi davası imkanını sağlayarak) kamu yararı bulunduğunu, iptal talebinin reddine gerekçe olarak göstermiştir⁶⁸.

⁶³ Özmen ve Çakmak, (n 15) 732.

⁶⁴ Davanın temelinde yatan aynı hak, davanın süreye bağlı olmamasını gerektirir: Özmen ve Çakmak, (n 15) 732.

⁶⁵ RG: T. 9.11.1982, S. 17863.

⁶⁶ AYM başvurusu ilgisi nedeniyle AY m. 13 ve 36 yönünden de incelemiştir.

⁶⁷ AYM T. 10.9.2015, K. 2015/81, E. 2015/25; RG: T. 21.10.2015, S. 29509.

⁶⁸ “4. 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanununun 43. maddesine göre, ilgisi nedeniyle itiraz konusu kural Anayasa'nın 13. ve 36. maddeleri yönünden de incelenmiştir. 5. 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. 6. 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. 7. 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 karşılığında 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. 8. Anayasa'nın 35. maddesiyle Devlete, bireylerin mülkiyet hakkına saygı gösterme ve haksız müdahalede bulunmama biçimindeki negatif yükümlülüğün yanında, üçüncü kişilerden gelebilecek müdahaleleri önleme şeklindeki

Arsa payının düzeltilmesi için açılan davalarda paylı mülkiyete ilişkin hüküm-

pozitif bir yükümlülük de yüklenmektedir. 9. 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 irtifak 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. 10. Ayrıca Anaasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilceği 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 tanınması 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. 11. 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. 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. 12. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan çok katlı yapılar umumiyetle arsa paylarının bağımsız bölümlere tahsis işlemleri yapıp 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. 13. Kanun koyucu, İtiraz konusu kuralla tahsis İşleminin 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 ölçsüz bir müdahale teşkil etmemektedir. 14. 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 ziyetlik sonucu bir taşınmazın iktisabını mümkün hâle getirmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu gayrimenkullere ilişkin zamanaşımı yoluyla mülkiyeti istisnai

lerinin de uygulanarak bir süre sınırı tayini mümkün değildir⁶⁹.

2. Davanın Açma Hakkının Dürüstlük Kuralıyla Sınırlanması

Her hak gibi arsa payının düzeltilmesi davası açma hakkı da dürüstlük kuralına uygun olarak kullanılmak zorundadır. Aksi halde hukuk düzeni, kanunda aranan tüm şartlar sağlanmış olup hak doğsa da bu hakkı hukuken korumaya değer görmeyecektir⁷⁰. Dürüstlük kuralı, bir kimseden dürüst, makul bir insandan beklenebilecek davranışlarda bulunmayı gerektirir⁷¹. Bunun bir gereği olarak da herkes, hukukun sağladığı hakları verilmiş amacına uygun olarak kullanmak zorundadır⁷². Yargıtay, konuyla ilgili birçok kararında dürüstlük kuralı yerine iyiniyete aykırılıktan bahsetmektedir. Ancak bir hakkın verilmiş

olarak kabul etse de bu husus kanun koyucunun takdiri olup anayasal bir zorunluluğu ifade etmemektedir. 15. 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 uyumsuzluğun bu konuda karar verme yetkisine sahip bir mahkeme önüne götürülmesi ve verilen kararın uygulanması hakkını da kapsar. 16. 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. 17. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu kural Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı değildir. İptal talebinin reddi gerekir." AYM T. 10.9.2015, K. 2015/81, E. 2015/25; RG: T. 21.10.2015, S. 29509.

⁶⁹ Sanrı Arslan, (n 6) 86; Durmazgezer, (n 6) 81. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda eser sözleşmesine dayandığı gerekçesiyle arsa payının düzeltilmesi davasına hatalı bir şekilde 5 yıllık zamanaşımı süresini uygulamıştır. Karar ve eleştirisi için bkz. Özmen ve Çakmak, (n 15) 735 vd.

⁷⁰ Yargıtay, birçok kararında dürüstlük kuralı yerine iyiniyete aykırılıktan bahsetmektedir. Ancak bir hakkın verilmiş amacına uygun kullanılma şartı, iyiniyetle ilgili olmayıp dürüstlük kuralıyla ilgili bir kavramdır: Y. 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>) (E.T: 28. 9. 2020); Y. 20. HD, E. 2017/2556, K. 2018/7917, T. 6.12.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁷¹ M. Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk* (24. Baskı, Vedat Kitapçılık 2018) 262; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Medeni Hukuk* (25. Baskı, Beta 2019) 92-93; Bilge Öztan, *Medeni Hukuk'un Temel Kavramları* (44. Baskı, Yetkin 2019) 182; Mustafa Dural ve Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku, C. 1* (İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018) 244; Serap Helvacı ve Fulya Erlüle, *Medeni Hukuk* (5. Baskı, Legal 2018) 44-45; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Medeni Hukuk* (2. Baskı, Legal 2018) 355-356.

⁷² Oğuzman ve Barlas, (n 71) 266; Akıntürk ve Ateş, (n 71) 94 vd.; Öztan, (n 71) 189; Dural ve Sarı, (n 71) 260-261; Ahmet Kılıçoğlu, *Medeni Hukuk* (3. Baskı, Turhan 2019) 108. "Hakkın kötüye kullanılma yasağı kamu düzeni ile ilgilidir." Şener Akyol, *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı* (2. Baskı, Vedat 2006) 23-24.

amacına uygun kullanılma şartı, iyiniyetle ilgili olmayıp dürüstlük kuralıyla ilgili bir kavramdır⁷³.

Dürüstlük kuralı gereği arsa payının düzeltilmesi davası açma hakkının sınırlanabildiği durumlar ve sınırlama şartları üç başlıkta incelenecektir⁷⁴.

a. Davayı Açan Kat Malikinin Resmi Senette İmzasının Olması

Yargıtay, arsa paylarının belirlendiği resmi senette imzası olan bağımsız bölüm malikinin sonradan arsa payının düzeltilmesi davası açması halinde, hakkın dürüstlük kuralına aykırı kullanıldığı gerekçesiyle davayı reddetmektedir⁷⁵. Öğretide bir kat malikinin diğer kat malikleriyle anlaşarak arsa payını düşük tutmuş ve bunu bir edim karşılığı yapmışsa sonradan arsa payına itiraz etmesinin hakkın kötüye kullanılmasına örnek oluşturacağı söylenmektedir⁷⁶. Ayrıca bu fikre göre bağımsız bölümü devralan üçüncü kişinin, arsa payının düşük olduğunu ve bunun sebebini bilerek devralması durumunda arsa payının düzeltilmesi davası açması hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir⁷⁷. Ancak bunun için sadece arsa payının düşüklüğünün bilinmesi yeterli olmayıp bunun sebebini de bilinmesi gerekir. Bu görüşten anlaşılacağı üzere ve bizce de sadece arsa payının düşük olduğunu bilerek bir bağımsız bölüm satın alan kişinin, arsa payının düzeltilmesi davası açması hakkın kötüye kullanıldığını göstermez⁷⁸.

⁷³ Y. 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>); Y. 20. HD, E. 2017/2556, K. 2018/7917, T. 6.12.2018 (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁷⁴ Burada incelediğimiz husus, korunmaya değer bir hukuki yarar olarak da ifade edilmektedir: “Ayrıca arsa paylarının düzeltilmesini isteyen kat malikinin isteminde korunmaya değer bir hukuki yararının bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi.” (Y. 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁷⁵ “Açıklanan bu yasal durum çerçevesinde somut olayda; anataşınmazda kat mülkiyeti kurulması sırasındaki belgeler ile arsa paylarının düzenlenmesine yönelik listede davacının imzasının olduğu anlaşıldığından, davacının bizzat kendisi tarafından kurulmuş olan kat mülkiyetindeki arsa paylarının düzeltilmesini istemekte iyiniyetli sayılamayacağı ve bu davayı açmakta korunmaya değer hukuki yararının bulunmadığının dikkate alınmamış olması doğru görülmemiştir.” (Y. 20. HD, E. 2017/2556, K. 2018/7917, T. 6.12.2018) (<https://www.kazanci.com.tr>). “Arsa paylarının yapıldığı dönemdeki değerlerinin orantılı olup olmadığının araştırılması, kat maliki veya maliklerinin iyiniyetli olup olmadıklarının ve ayrıca arsa paylarının düzeltilmesini isteyen kat malikinin isteminde korunmaya değer bir hukuki yararının bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi, arsa paylarının düzenlenmesine ilişkin listede imzası olan kişi ile taraflar arasındaki mirasçılık ilişkisinin araştırılması gerekirken bilirkişi kurulundan yeniden ek rapor alınmadan, arsa paylarının düzenlenmesini gerektirecek bir hususun olup olmadığı araştırılmadan eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.” (Y. 20. HD, E. 2017/10873, K. 2018/6104, T. 1.10.2018) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁷⁶ İnal, (n 16) 48.

⁷⁷ İnal, (n 16) 49.

⁷⁸ “Keza bağımsız bölümlerin mülkiyetini sonradan intikal edip arsa payının ilk belirlenmesinde



b. Uzun Süre Dava Açılmamış Olması

Arsa payının düzeltilmesi davasını açmak için herhangi bir süre sınırı bulunmamaktadır ancak bu durum bu davayı açma hakkının verilmiş amacına aykırı kullanılmasını sonuçlayamaz. Davanın açılma zamanı hakkın verilmiş amacına uygunluk bakımından incelenmesi gereken bir husustur ancak sadece davanın açılma zamanına göre yapılacak değerlendirmeye hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığı belirlenemez. Somut olayın tüm koşulları esas alınmalıdır. Örneğin bir bağımsız bölümün arsa payı olması gerektiğinden eksik belirlenmiştir ve yıllardır bağımsız bölüm malikleri eşit oranda giderlere katılmakta ve haklardan yararlanmaktadır. Eş deyişle arsa paylarını dikkate almamaktadırlar. Uzun yıllar geçtikten sonra arsa payının düzeltilmesi davası açılmış olması hakkın verilmiş amacına aykırı kullanıldığını doğrudan göstermez. Çünkü aksi halde her uyumsuzlukta uygulanacak bir süre sınırı getirilmiş olur. Ancak özellikle hatalı belirlenmiş arsa payı sebebiyle yıllar boyu bir çıkar elde edilmişse örneğin hatalı olarak eksik belirlenen arsa payı sebebiyle ilgili bağımsız bölüm maliki bu arsa paylarına göre belirlenen aidatı düşük ödemiş ve uzunca süre sonra bu davayı açarsa durum özellik arz edecektir. Çünkü bu durumun nimetlerinden uzunca bir süre yararlanılmış ve diğer kat maliklerine karşı da bu davanın açılmayacağına dair haklı güven oluşturulmuş olabilir. Kısaca, davanın açılma anı hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığının tespitinde bakılacak kriterlerden, somut olayda dikkate alınacak unsurlardan birisi olabilir.

c. Kentsel Dönüşümle Birlikte Açılan Davalar

Kentsel Dönüşüm Kanunu ile afet riski altında olan alanlar ve bu alanların dışında olan riskli yapıların bulunduğu arazi ve arsaların sağlıklı ve güvenli bir yaşam için dönüşüme tabi tutulması istenmiştir (6306 SK m. 1). Kentsel dönüşümün amacı riskli yapıların güvenli hale getirilmesiyle daha güvenli ve konforlu bir yaşam alanı inşa etmektir⁷⁹. Riskli yapılar, bu yapıların tespiti, kentsel dönüşüme alınma şartları çalışmamızın kapsamı dışındadır. Bizim burada üzerinde durduğumuz husus kentsel dönüşüm kapsamına girebilecek yerlerde arsa payının düzeltilmesi davası açılması hususudur. Çünkü kentsel dönüşümle birlikte kat irtifakı veya kat mülkiyeti sona erip arsa haline gelen taşınmaz kendiliğinden paylı mülkiyete dönüşeceği için eski kat malikleri arsa payları oranında paya hak sahibi olacaklardır (6306 SK m. 6). Bu durum

hiçbir surette katılımı ve etkisi söz konusu olmayan maliklerin de iyiniyetli olduklarından ve arsa payı düzeltim davasını açma yetkisini haiz olduklarından şüphe duyulmamalıdır.” (Y. 18 HD, T. 19.09.2002, E. 2002/8323, K. 19.09.2002) karar için bkz: Tezcan ve Canbolat, (n 26) 122.

⁷⁹ Tezcan ve Canbolat, (n 26) 108; Fatih Turan Yaman ve Uysal Şahinbaş, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm” (2017) 47, ABMYO Dergisi, 61 vd.

kat maliklerini arsa payının düzeltilmesi davası açmaya sevk etmektedir⁸⁰. Ayrıca daha önce de ifade edildiği üzere⁸¹ kat mülkiyeti veya kat irtifakı sona erdikten sonra arsa payının düzeltilmesi davası açılmayacağı yani Kentsel Dönüşüm Kanunu gereği binanın yıkılmasından sonra bu dava açılmayacağı için davanın vaktinde açılmasının önemi artmıştır⁸².

Bağımsız bölüm malikleri senelerdir arsa paylarına itiraz etmemiş, aidat ve diğer giderlere eşit olarak katlanmış, haklardan eşit olarak yararlanmış ancak Kentsel Dönüşüm Kanunu gereği binalarının yıkılması sonrası daha çok hak elde edebilmek için bu davayı açmışlarsa, hukuk düzeni bu hakkı korumayacaktır⁸³. Çünkü arsa payının düzeltilmesi davasının amacı baştan özensiz, hatalı belirlenmiş arsa paylarının sonradan bağımsız bölüm maliklerinin açacağı davayla düzeltilmesini sağlamaktır. Burada ise taraflar arsa paylarını nazara almaksızın fiili olarak eşit veya kararlaştırdıkları şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu gereği doğan haklara ortak olmuş, yükümlülükleri üstlenmişler ve birbirlerine karşı korunmaya değer bir güven oluşturmuşlardır. Kentsel Dönüşüm Kanunu gereği yeni yapılacak yapılardan daha fazla pay alabilmek için bu davanın açılması, hakkın hukuken korunma amacıyla bağdaşmamaktadır.

B. TMK m. 1023'ün Dava Açılmasına Engel Oluşturup Oluşturamayacağı

Arsa payı hatalı belirlenen bağımsız bölümün, üçüncü kişilere devredilmesi halinde TMK m. 1023 gereği arsa payı üzerinde iyiniyetli kazanım mümkün olacak mıdır? Bu soruya cevap aramak için önce TMK m. 1023'ün şartlarını incelemek gerekmektedir. Anılan madde gereği, tapu kütüğüne dayanarak iyiniyetli aynı hak kazanımı korunmaktadır⁸⁴. Bunun sebebi, tescilin olumlu hükmü gereği, tescil edilmiş hakların mevcut olduğuna dair güvenin korunmasıdır⁸⁵. Bu başlıkta tapu kütüğüne dayalı iyiniyetli kazanımın şartları tek tek incelenerek, her bir şartın arsa payının kazanımı için uygun olup olmadığı değerlendirilecektir.

⁸⁰ Özmen ve Çakmak, (n 15) 742.

⁸¹ Bkz. Bölüm II/C-2.

⁸² Tezcan ve Canbolat (n 26) 119.

⁸³ Özmen ve Çakmak, (n 15) 747 vd; Antalya ve Topuz, (n 71), 392. Davanın sadece geç açılması başlı başına hakkın kötüye kullanıldığını göstermez, bununla birlikte giderlere daha düşük bedelle katılım sağlamak gibi bir menfaat gereği arsa payının düzeltilmesi davasını açmayı sonradan menfaati gerektirdiği için bu davanın açılması hakkın kötüye kullanılması sayılacaktır.

⁸⁴ TMK m. 1023: "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."

⁸⁵ Sirmen, (n 40) 202; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Eşya Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2019) 659; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, (n 48) 347-348.

1. TMK m. 1023'ün Uygulanabilmesi İçin Aranılan Şartlar

• Sicilin Yolsuz Olması

Öğretide yolsuz tescil, gerçek hak durumunu yansıtmayan tescil olarak tanımlanmaktadır⁸⁶. Bir bağımsız bölümün arsa payı olması gerektiği gibi hesaplanmamış ise tescil gerçek durumunu yansıtmadığından yolsuz olacaktır⁸⁷. Çünkü tescil, arsa payı oranına ilişkin kaydı da kapsamaktadır⁸⁸.

• Kazananın Üçüncü Kişi Olması

Yolsuz tescile güvenerek bir hakkın kazanılabilmesi için hakkı kazanacak kimsenin üçüncü kişi olması gerekmektedir⁸⁹. Yani arsa payı hatalı belirlenmiş bağımsız bölümün malikinden, bağımsız bölümü devralan kişinin kazanımı korunmaktadır⁹⁰.

• Üçüncü Kişinin Bir Aynı Hak Kazanmış Olması

Yolsuz tescile güvenerek bir hakkın kazanılabilmesi için kazanılacak hakkın mülkiyet veya sınırlı aynı hak olması gerekir⁹¹. Arsa payı üzerinde bağımsız bölüm malikinin aynı hakkının bulunduğu açıktır⁹².

Arsa payına dair bir kazanımdan bahsedebilmek içinse ilgili bağımsız bölümün arsa payı, olması gerektiğinden fazla belirlenmiş olmalıdır. Aksi halde bir kazanımdan bahsetmek mümkün olmayacak, TMK m. 1023 hükümleri uygulanamayacaktır. Diğer bir deyişle daha az aidat ödemek için düşük arsa payına sahip olmak isteyen ve ilgili bağımsız bölümü bu sebeple edinen bir

⁸⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 232-233; Nomer ve Ergüne, (n 40) 176; Sirmen, (n 40) 233; Çetin, (n 40) 7; Özçelik, (n 40) 69.

⁸⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 233; Özmen ve Çakmak, (n 15), 732; Sanrı Arslan, (n 6) 69.

⁸⁸ Özçelik, (n 40) 113.

⁸⁹ Sirmen, (n 40) 202; Nomer ve Ergüne, (n 40) 144; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* (8. Basım, Der 2018) 48.

⁹⁰ Adına yolsuz tescil olan kimse ve külli halefleri üçüncü kişi olmadıklarından yolsuz tescile dayalı kazanım onlar için mümkün değildir: Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 233; Sirmen, (n 40) 202. Yargıtay, arsa payının belirlenmesi sırasında resmi senette imzası olan bağımsız bölüm maliklerinin külli haleflerinin de arsa payının düzeltilmesi davası açamayacağını savunmaktadır. "Arsa paylarının düzenlenmesine ilişkin listede imzası olan kişi ile taraflar arasındaki mirasçılık ilişkisinin araştırılması gerekirken.." (Y. 20. HD, E. 2017/2556, K. 2018/7917, T. 6.12.2018) (<https://www.kazanci.com.tr>).

⁹¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) 235; Sirmen, (n 40) 205; Nomer ve Ergüne, (n 40) 144-145; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, (n 48) 119.

⁹² "Arsa payı bağımsız bölüm mülkiyetinin bütünleyici parçası gibidir." Ertaş, (n 5) 42. "Arsa payının düzeltilmesi mülkiyet hakkıyla ilgilidir." Ertaş, (n 5) 77. "Bağımsız bölümün maliki, o bağımsız bölüme tekabül eden arsa payının da malikidir." İnal, (n 16) 37. AYM'nin KMK m. 3/2'nin iptalinin istemiyle yapılan başvurunun reddine gerekçe olarak mülkiyet hakkını göstermesi de arsa payı üzerinde bağımsız bölüm malikinin aynı hakkı olduğunu ortaya koymaktadır. Ayrıca arsa payının düzeltilmesi davasının aynı mahiyette olduğu Yargıtay'ın da kabulündedir: (Y. 3. HD, E. 2012/12160, K. 2012/16687, T. 3.7.2012).

kimsenin TMK m. 1023 korumasından yararlanma imkanı olamaz çünkü kazanım yoktur dolayısıyla diğer şartların sağlanması halinde arsa payının artışı engelleyemez. Diğer bir deyişle arsa payının düzeltilmesi davasında tüm bağımsız bölümlerin arsa payları etkilenebilir çünkü bir bağımsız bölümün arsa payının değişmesi tüm bağımsız bölümlerin arsa paylarının değişmesini gerektirebilir. Bu halde arsa payı gerçekte olması gerekenden düşük belirlenmiş kat malikleri (örn. daha daha düşük aidat ödemek için) arsa paylarının yükseltilmemesini TMK m. 1023'e dayanarak isteyemez. Çünkü ilgili madde aynı hak kazanımı düzenlemiştir ve bu ihtimalde arsa payının düşük kalmasına dair menfaat bir aynı hak değildir.

- Üçüncü Kişinin Aynı Hakkı İyiniyetle Kazanmış Olması

Yolsuz tescile güvenerek bir hakkın kazanılabilmesi için hakkı kazanacak kişinin iyiniyetli olması gerekir. İyiniyet kısaca; bir hakkın kazanılabilmesi için bulunan hukuki engeli, gerekli tüm özenin gösterilmesine rağmen bilmemek ve bilecek durumda olmamak şeklinde tanımlanabilir⁹³.

TMK m. 1024/1 gereği yolsuz tescili bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi hakkı kazanamaz. Burada incelemeye değer husus, arsa payı hatalı belirlenen bağımsız bölümü devralan üçüncü kişinin bunu bilmesinin gerekip gerekmediğidir. Bir kimsenin kendi bağımsız bölümüne tahsis edilmesi gereken arsa payını tespit edebilmesi için anagayrimenkuldeki tüm bağımsız bölümlerin değerlerini bilmesi gerekmektedir. Bağımsız bölümlerin değerlerine ilişkin bilgi, bağımsız bölümlerin güncel değerleri olmayıp kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu andaki değerleridir. Yüzlerce bağımsız bölüme sahip anagayrimenkulden bir bağımsız bölüm devralan üçüncü kişinin, tüm bağımsız bölümlerin değerlerini hesaplayabilmesi ve hatta bunu kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulduğu ana göre yapabilmesini beklemek yerinde olmaz. Ancak kat irtifakı veya kat mülkiyeti yeni kurulmuş anagayrimenkulde birkaç bağımsız bölüm bulunması halinde üçüncü kişinin, devraldığı bağımsız bölüme ilişkin arsa payının ne olacağını bilmesi beklenebilir olabilecek ve iyiniyetten bahsedilemeyecektir.

2. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun TMK m. 1023 ile Birlikte Değerlendirilmesi

Arsa payı, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken belirlenir. Arsa payının sonradan tüm bağımsız bölüm maliklerinin rızasıyla yeniden belirlenmesi de mümkündür. Her iki durumda da belirlemenin, KMK m. 3/2 gereği bağımsız bölümün değerine göre yapılması gerekse de bu belirleme, 5711 sayılı kanun değişikliği öncesi hak sahiplerince, değişiklik sonrasında ise proje müellifince yapılacak ve özel hukuk sahasına girmesi sebebiyle belediye veya tapu

⁹³ Oğuzman ve Barlas, (n 71) 248-249; Akıntürk ve Ateş, (n 71) 81; Öztan, (n 71) 194 vd.; Kılıçoğlu, (n 72) 121; Antalya ve Topuz, (n 85) 323 vd.



görevlileri tarafından resen herhangi bir müdahaleye maruz kalmayacaktır. Keza hakim tarafından da resen nazara alınmayacaktır.

KMK m. 3/2’de getirilen arsa payının düzeltilmesi davası, arsa paylarının yanlış belirlenme ihtimaline karşı bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet hakkını korumak için getirilmiş, her bağımsız bölüm malikine süresiz olarak tanınmış özel bir imkandır. Bu sebeple hak sahiplerinin yahut proje müellifinin yapmış olduğu arsa payı belirlemesi mahkeme kararıyla her zaman düzeltilebilecektir.

Objektif ve teknik bir hesaplama olduğundan ve arsa payının düzeltilmesi davasının KMK m. 3/2 gereği süresiz olarak açılabilirdiğinden, arsa payı için TMK m. 1023’ün uygulanması mümkün gözükmemektedir⁹⁴. Çünkü tapu sicilinin olumlu hükmü, tarafların serbestçe belirlediği (hak sahipleri yahut proje müellifinin yapmış olduğu arsa payı belirlemesine resen herhangi bir müdahale söz konusu olmadığından) arsa payının değişmeyeceğine dair bir güven sağlamamaktadır. Dolayısıyla üçüncü kişinin güveni tapu siciline olmayıp, arsa payını belirleyen hak sahipleri veya proje müellifinedir⁹⁵. Ayrıca birçok bağımsız bölümü içeren büyük projelerde, proje sahiplerinin bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satacakları için arsa paylarının belirlenmesinde gerekli özeni göstermedikleri gerçeği karşısında, bu belirlemeye hukuken güvence yaratmaktansa arsa payının düzeltilmesi davasına üstünlük tanımak daha doğru olacaktır. Aksi halde arsa payının düzeltilmesi davası açma imkanı kanun koyucunun öngörmediği bir şekilde, neredeyse olanaksız hale gelecektir. Belirtmek gerekir ki tapuda taşınmazın niteliğini belirten kayıtlardan sadece yüzölçümüne ilişkin kayıt iyiniyetle kazanmaya esas teşkil edebilir⁹⁶.

Yukarıda yapılan değerlendirmelerle birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenen arsa payının düzeltilmesi davasının özel bir düzenleme olduğu, iyiniyete atf yapılmadıkça TMK m. 1023 hükmü yerine özel hüküm niteliğinde olan Kat Mülkiyeti Kanunu’nun uygulanması gerektiği de savunulabilecektir⁹⁷. Bununla birlikte öğretilerde KMK m. 3/2 hükmünün, sadece kat mülkiyeti değil eşya hukuku sistemi açısından zaruri olması sebebiyle, kamu düzenine ilişkin

⁹⁴ Özmen ve Şengül’e göre herkesin, aleyhine hak düşürücü süre olmaksızın arsa payının düzeltilmesi davası açılabilceğini bilmesi gerektiğinden üçüncü kişilerin tapu siciline dayalı iyiniyetli aynı hak kazanımlarından bahsetmek mümkün olamayacaktır: Emel Sabâ Özmen ve Mehmet Şengül, *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Hak ve Şerhler* (On İki Levha 2018) 185.

⁹⁵ Ancak arsa payı oranı tapu sicilinde yazan ve mülkiyet hakkına ilişkin bir açıklama olduğundan bu husus tartışmaya açıktır.

⁹⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, (n 1) dn. 423; Cüneyt Pekmez, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu* (Onikilevha 2012) 41.

⁹⁷ TMK m. 3 gereği iyiniyet, ancak atf yapılan hallerde korunabilir. Kat Mülkiyeti Kanunu bu konuda iyiniyete atf yapmamış, KMK’da hüküm bulunmayan hallerde Medeni Kanun ve ilgili diğer kanun hükümlerinin uygulanacağını hüküm altına almıştır (m. 9).

olduğunun kabul edilmesi gerektiği aksi durumun kat mülkiyeti sistemini etkisiz kılacağı ve eşya hukukunun belirlilik ilkesini ihlal edeceği gerekçesiyle TMK m. 1023 hükmüne dayanarak arsa payı üzerinde iyiniyetli aynı hak kazanımı olamayacağı da savunulmaktadır⁹⁸. Çalışmamızda arsa payının TMK m. 1023 gereği iyiniyetli kazanımının mümkün olup olmayacağı incelenmiş TMK m. 712 gereği olağan zamanaşımıyla kazanım konusunda inceleme yapılmamıştır. Ancak bu konudaki görüşümüz de benzer olmakla birlikte hatalı belirlenmiş arsa payının TMK m. 712'deki geçerli olmayan hukuki sebep şartını sağlamayacağı için zaten TMK m. 712 gereği kazanım bizce mümkün olmayacaktır.

SONUÇ

Arsa payının belirlenmesinde dönem dönem farklı usuller benimsenmiştir. Pozitif hukukumuza göre bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölümlerin değerlerine göre hesaplanarak proje müellifince belirlenecektir.

Kat mülkiyeti sürdüğü zaman da sona erdikten sonrası için de arsa payının doğru belirlenmesi büyük önem arz etmektedir. Kat mülkiyeti sürerken kat maliklerinin haklarına, yükümlülüklerine, alacakları kararlara arsa payının etkisi bulunmaktadır. Kat mülkiyeti sona erdikten sonra ise arsa üzerinde paylı mülkiyete dönüleceği için bağımsız bölüm malikleri eski arsa payları oranında paylı malik olarak mülkiyet haklarını sürdürecektir.

Arsa payının düzeltilmesi davası 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1983 yılındaki değişikliğiyle hukukumuza dahil olmuştur. Buna göre her bağımsız bölüm maliki, arsa payının düzeltilmesi davasını herhangi bir süreye bağlı olmaksızın açabilecektir.

Arsa payının düzeltilmesi davasının herhangi bir süreye bağlı olmaması, aynı hakka dayanması, her bağımsız bölüm malikine karşı ileri sürülebilmesi sebebiyle yolsuz tescilin düzeltilmesi davasını hukuki temeline dayanmaktadır.

Arsa payının düzeltilmesi davasında her ne kadar süre sınırı bulunmasa da bu dava hakkı dürüstlük kuralına uygun kullanılmak durumundadır. Kentsel Dönüşüm Kanunuyla birlikte bu davaların amaç dışında kullanılmaya çalışıldığı Yargıtay tarafından tespit edilmiş ve dava ile ileri sürülen arsa payının düzeltilmesi talepleri dürüstlük kuralına aykırı bulunmuştur.

Arsa payı, tapu sicilinde gösterilen ve bu sebeple aleniyeti sağlanan bir

⁹⁸ İnal, (n 16) 43, dn. 72. Ayrıca yazar şu gerekçeleri de sunmuştur: Bağımsız bölümü satın alan kişinin bu bağımsız bölümü satın almakla birlikte kanun gereği onunla orantılı olması gereken arsa payını da almış bulunmaktadır. KMK m. 3/2'nin açık ifadesi gereği arsa payının düzeltilmesi davası her zaman açılabilmesi için iyiniyetle ve zamanaşımıyla iktisap mümkün olmayacaktır. İnal, (n 16) 43-44, dn. 72.



haktır. Hatalı arsa payı belirlenmiş bağımsız bölümü devralan iyiniyetli üçüncü kişi TMK m. 1023 kapsamında arsa payını kazanabilecek midir? Buna ilişkin değerlendirmemiz olumsuzdur. Çünkü dava süresi hakkında genel değerlendirme başlığında (Bölüm III/A) aktarılan AYM kararında da belirtildiği üzere arsa paylarının tespitinde gerekli özen çoğu kere gösterilmemekte bu sebeple arsa payları yanlış belirlenmektedir. Bağımsız bölümü devralan üçüncü kişiler de bağımsız bölümün değerini belirlemede arsa payını kıstas olarak almayacaklar, hatta arsa payının belirlenmesi için dikkate alınması gereken kriterleri (bağımsız bölümün büyüklüğü, bulunduğu kat vb.) dikkate alacaklardır. KMK m. 3/2 ile sağlanan imkan bu eksikliği gidermeye, arsa payının doğru tespiti sağlayarak mülkiyet hakkını korumaya yöneliktir. Her ne kadar tapu sicilinde yer alıyor olsa da arsa payına ilişkin yapılmış olan belirleme, hukuken korunmaya değer bir güvence yaratmayacaktır.

KAYNAKÇA

- Akıntürk T ve Ateş D, *Medeni Hukuk* (25. Baskı, Beta 2019).
- Akpınar B, *Gayrimenkul Değerlemesinde Arsa Payı Kavramı Önemi ve Hesaplanması* (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019).
- Akyol Ş, *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı* (2. Bası, Vedat 2006).
- Alpöğünç Erkan, “Arsa Payı Kavramı, Önemi, Hesaplanması Düzeltme Davası” (2019) (89) *TBBD* 493-506.
- Antalya O. G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II* (Legal 2018).
- Antalya O. G ve Topuz M, *Eşya Hukuku* (3. Baskı, Seçkin, 2019).
- Antalya O. G ve Topuz M, *Medeni Hukuk* (2. Baskı, Legal 2018).
- Arslan İ ve Kırmızı M, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (Bilge, 2012).
- Ayan M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (11. Baskı, Seçkin, 2016).
- Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (7 Baskı, Konya, Mimoza, 2014).
- Aybay A ve Hatemi H, *Eşya Hukuku* (4. Bası, Vedat 2014).
- Bilgili F ve Demirkapı E, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (13. Basım, Dora 2019).
- Çetin G, *Yolsuz Tescil Kavramı ve Türleri* (On İki Levha 2019).
- Dural M ve Sarı S, *Türk Özel Hukuku, C. I* (Filiz 2018).
- Durmazgezer N, *Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı* (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019).
- Erman H, *Eşya Hukuku Dersleri* (8. Basım, Der 2018).
- Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (13. Baskı, Barış 2017).

- Ertaş Ş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (2. Bası, Bilge 2015).
- Germeç M. E, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (7. Baskı, Seçkin 2017).
- Hatemi H ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4. Bası, Vedat 2017).
- Helvacı S ve Erlüle F, *Medeni Hukuk* (5. Baskı, Legal 2018).
- İnal E, *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı* (On İki Levha 2017).
- Karahacıoğlu A. H ve Ergin A. C, *Açıklamalı – İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu* (8. Baskı, Adalet 2011).
- Kocayusufpaşaoğlu N, Hatemi, H, Serozan R, Arpacı A, *Borçlar Hukuku, C. 1*, (Filiz 2017).
- Kılıçoğlu A. M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (21. Baskı, Turhan 2017).
- Kılıçoğlu Ahmet, *Medeni Hukuk* (3. Baskı, Turhan 2019).
- Nomer H. N, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (17. Baskı, Beta 2020).
- Nomer H. N ve Ergüne M. S, *Eşya Hukuku* (7. Bası, On İki Levha 2019).
- Oğuzman, M. K ve Barlas N, *Medeni Hukuk* (24. Bası, Vedat 2018).
- Oğuzman, M. K, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (21. Baskı, Filiz 2018).
- Oğuzman, M. K, *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi* (İsmail Akgün 1958).
- Özçelik Ş. B, *Tapu Siciline Güvenin Korunması*, (Yetkin 2016)
- Özmen E. S ve Çakmak B, “6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar” (2013) (87) (5) *İBD*, 725-750.
- Özmen E. S ve Vardar Hamamcıoğlu G, *Kat İrtifakı* (3. Bası, On İki Levha 2017)
- Özmen E. S ve Şengül M, *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Hak ve Şerhler* (On İki Levha 2018)
- Öztan B, *Medeni Hukuk’un Temel Kavramları* (44. Baskı, Yetkin 2019)
- Pekcanitez H, Atalay O ve Özekes M, *Medenî Usûl Hukuku* (7. Bası, On iki levha 2019)
- Pekmez C, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu* (Onikilevha 2012).
- Reisoğlu S, *Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları* (Sevinç 1963).
- Reisoğlu S, *Uygulamada Kat Mülkiyeti* (4. Bası, Sevinç 1976).
- Reisoğlu S, *Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları* (Ajans Türk Matbaası 1961).
- Arslan P. S, *Arsa Payı Düzeltme Davası* (Seçkin 2018).



- Saruhan H, *Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikleri* (Adalet 2018).
- Sirmen A. L, *Eşya Hukuku* (7. Baskı, Yetkin 2019).
- Sungurbey İ, Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları (İstanbul Cumhuriyet Gazetesi, 18.7.1966, Medeni Hukuk Eleştirileri, C. 2, 1970).
- Tekinay S. S, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Eşya Hukuku, C. I* (5. Bası, Filiz 1989).
- Tekinay S. S, *Kat Mülkiyeti* (3. Bası, Filiz 1991).
- Tezcan M ve Canbolat B, “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi*” (2018) (138), TBBD, 107-134.
- Turanboy K. N, “*Sebepsiz Zenginleşme Davasının Asli-Tali Niteliği*” (1997 (1) (2) *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 94-104.
- Yaman F. T, ve Şahinbaş U, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm*” 2017 (47) *ABMYO Dergisi*, 53-77.
- Yıldırım N, *Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler* (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011).