

İlgi:

- 1) 8 Aralık 1965 gün ve 4-1-1-7/1392 sayılı genelge.
- 2) 28 Nisan 1967 gün ve 4-1-1-7/1398 sayılı genelge.
- 3) 10 Mart 1973 gün ve 4-1-1-7/1424 sayılı genelge.
- 4) 25 Mayıs 1973 gün ve 4-1-1-7/1425 sayılı genelge.

634 sayılı kat mülkiyeti kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesine ve bu kanuna yeni bazı maddeler eklenmesine dair 2814 sayılı kanun, 14 Nisan 1983 gün ve 18018 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş bulunmakta ve söz konusu kanun ile değişikliği içeren 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu teşkilatımıza gönderilmiş bulunmaktadır.

1- 634 sayılı kanunun 2. maddesinin (c) bendinde yapılan değişiklik ile bir arsa üzerinde gerek bloklar halinde ve gerekse ayrı ayrı (münferiden) birden çok yapının bağımsız bölümleri için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilebileceği hükmü getirilmiştir.

Bir arsa (bir parsel) üzerinde çok katlı birden fazla blok yapıların bağımsız bölümleri ile bir parsel üzerinde birer katlı birbirine bitişik veya ayrık nizamda yapılmış müstakil yapıların ve her iki hali içine alan her biri için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasında sakınca yoktur. Ancak yerleşim planında her blokun veya müstakil yapıların ayrı ayrı yerlerinin gösterilmiş olması gereklidir.

2- 634 sayılı Kanunun 3 nci maddesinin 2 nci fıkrasında yapılan değişiklik ile, kat irtifakı tesisinde arsa paylarının, bağımsız bölümlerin kat irtifakı tesisindeki değerleri ile orantılı olacağı hükmü muhafaza edilmekle birlikte, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak tahsis edilmediği hallerde de, her kat maliki veya kat irtifakı sahibinin arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilme imkanı getirilmiştir.

Kat irtifakı tesis için yapılan istemde, bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bağımsız bölümlere değerleri ile orantılı olarak tahsisi istenen arsa paylarının belirtilmesi gerekmektedir. Ancak, bu mükellefiyet taraflara yüklenmiş bulunduğu Tapu Sicil yetkililerince arsa paylarının dağılımında oransızlık görülmesi halinde, taraflara uyarı yapılması, uyarıya rağmen tarafların bu hususta ısrar etmeleri halinde ısrara dair ilgililerin imzaları evrakı müsbite üzerine alınarak talep yerine getirilmelidir.

Bütün paydaşların talebiyle evvelce tahsis edilen arsa paylarının yanlış tesbit edildiği, değerleriyle oranlı olmadığı beyan edilerek düzeltilmesinin istenmesi halinde, arsa paylarının değişmesi mülkiyet hakkının devri mahiyetinde olduğundan, arsa payları azalan bağımsız bölümleri kısıtlayan haklar varsa hak sahiplerinin muvafakatı alındıktan sonra değişiklik, resmi senet düzenlenmek ve işlem bir düzeltme olduğundan, harç açısından taşih olarak kabul edilip, arsa payları değişikliğe uğrayan bağımsız bölümlerin kayıtlı değerleri üzerinden %05 harç tahsil ettirmek suretiyle yerine getirilmelidir.

Arsa payları mahkeme kararı ile değiştirildiği takdirde resmi senet düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak arsa payı azalan bağımsız bölümler üzerinde hak sahibi bulunan kişilere Medeni Kanunun 927 nci maddesi gereğince tebligat yapılmalıdır.

3- 634 sayılı kanunun 8 nci maddesinin 1 nci fıkrasında yapılan değişiklik ile, kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlarda bağımsız bölümlere ayrılan arsa paylarının satılması halinde diğer bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakkı (şu'fa) bulunmadığı hükme bağlanmıştır. Bu nedenle, istek halinde kat irtifakı tesis sırasında şu'fa hakkından feragat edilmesine ve bu hususun tapu kütüğünün hak ve mükellefiyetler sütununa kaydedilmesine artık gerek kalmamıştır.

4- 634 sayılı kanunun 12 nci maddesinde yapılan değişiklik ile, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı verilmesi gereken planlara ilişkin eski (c) fıkrası yasa metninden çıkarılmış ve bağımsız bölümlerin adedi kadar alınması gereken fotoğraf ve listenin birer adet alınması öngörülmüştür. Ayrıca, halen 1435 ve 1449 sayılı genelgelerle uygulanmakta olan Tapu İstem Belgesinin Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti talepleri içinde kullanılacağı hususunda açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklikler;

a) Kat irtifakı tesisi ve ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda, malik veya paydaşlar tarafından imzalanan dilekçenin tapu idaresine verilmesi zorunluluğu kaldırılmış ve bu işlemlerde de 1435 ve 1449 sayılı genelgelerde uygulanmakta bulunan, tapu istem belgelerinin kullanılması suretiyle, sözlü istemde bulunabilecekleri hükmü getirilmiştir. Maddedeki (istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanak) ifadesini mailk veya maliklerin sözlü istemlerinin Tapu Sicil Muhafızlığınca tapu istem belgesine geçirilmesi olarak anlamak ve bu şekilde uygulamak gerekir.

b) Genel inşaat projesiyle birlikte, bir arsa üzerine birden fazla yapılan yapılarda (blok veya münferid), yapıların belediyece tasdikli, binaların arsa içindeki, konumunu ve diğer binalar ile durumunu gösteren vaziyet planlarının ibrazı zorunludur. Vaziyet planlarında parsel içinde varsa özel yol, yeşil saha, spor alanı, oto park, fosseptik gibi ortak yerlerin parsel içindeki durumunun açıkca gösterilmesi maliklerin hak ve mükellefiyetlerinin bilinmesi itibariyle gereklidir.

Belediyece onanlı, genel inşaat projesinde yukarıdaki bildirişe uygun vaziyet planı da mevcut ise, ayrıca vaziyet planı istemeye gerek yoktur.

Genel inşaat projesinde katlar aynı olsa dahi her katın, bir arsa üzerine münferiden inşa edilen veya edilecek olan her yapının genel inşaat projesinde ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda her blok için ayrı proje verilmesi gerekir. c) Ana gayrimenkulün kat mülkiyetine dönüştürülmesinde, Belediyece verilen yapı kullanma belgesi (İskan ruhsatı ) nın ibrazı gerekir. Ancak, İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi hakkındaki 2805 sayılı kanunun geçici 3 ncü maddesi ile gecekondu olmamak koşulu ile 6785 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar ve İmar Kanununa 1605 sayılı kanun ile eklenen ek 8 nci madde kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edildiğinden, bu yapılar kat mülkiyetine dönüştürülürken yapı kullanma izni veya bunun yerine geçecek herhangi bir belge istemeyecektir. Ancak ilgilisi yapının anılan tarihlerden önce inşa edildiğini belediye veya İl İmar Müdürlüklerinden temin edecekleri resmi bir yazı ile tevsik edeceklerdir.

d) Ana gayrimenkulün ön ve arka cephelerinden ve mümkünse yan cephelerinden çekilmiş en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece (belediye ve mücavir alanlar dışındaki yapıların İl İmar Müdürlüğünce) tasdikli birer fotoğraf istenilecek fotoğrafların malik veya paydaşların çoğunluğu tarafından imzalanması hususu aranmayacaktır.

Arsa üzerinde, birden fazla münferid yapı veya blok yapılar varsa, bütün yapı ve bloklar aynı olsa dahi herbirinin ayrı ayrı ön, arka ve mümkünse yan cephelerinden çekilmiş ve üzerlerinde hangi yapı veya bloka ait olduğu belirtilmiş ve tasdik edilmiş olması gerekir. Ayrıca fotoğraf ile vaziyet planı arasında irtibat kurulup, fotoğraflardaki blok no ve harflerinin vaziyet planında da aynı olmasına dikkat edilmelidir.

e) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevinin, bağımsız bölüm sıra numarasını, varsa eklentisini gösteren ve malik veya bütün paydaşlar tarafından imzalanmış, noterden tasdikli listenin bir adet alınması yeterlidir.

Listelerde her bağımsız bölüme tahsisi edilen arsa payının da gösterilmesi 2814 sayılı kanunla 634 sayılı kanunun 12 nci maddesinde yapılan değişiklikle kanun metnine girmiştir. Bu itibarla ibraz edilecek listelerde bağımsız bölümlere değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen arsa payının gösterilip gösterilmediğine inceleme sırasında dikkat edilmelidir.

f) Ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekli ile yönetime ait diğer hususları düzenleyen, yönetim planının, birden çok yapının varlığı halinde, bu yapıların özelliği göz önünde bulundurularak hazırlanmış ve bütün malik ve paydaşlarca imzalanmış olması ve kat irtifakı tesis edilirken ibraz edilmesi gerekmektedir. 634 sayılı kanuna 2814 sayılı kanun ile eklenen ek 3 ncü madde, blok yapılarda sorunların daha kolay çözümlenebilmesi amacıyla, ana gayrimenkulün kat malikleri kurulu dışında, blokların kat malikleri kurulunun oluşturulmasına imkân vermiştir.

Bu imkândan yararlanarak bir parsel üzerinde birden çok blok bulunan hallerde, kat malikleri dilerlerse yönetim planının içinde her bloğun özelliğine göre idare tarzını ve masraflara iştirak durumunu gösterir özel bölüm veya maddeler ilave edebileceklerdir. Ancak parsel üzerinde ne kadar yapı bulunursa bulunsun, tek yönetim planı düzenlenecek ve düzenlenen bu yönetim planında bütün kat maliklerinin imzasının bulunması tapu sicil muhafızlıklarınca aranacaktır. Yönetim planında sadece yapının ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzına ait hususlara yer verilecektir. Kullanım dışında, (kat ilavesi hakkı, çeşitli aynı haklar tesisi, devre mülk gibi) doğrudan hak doğurucu madde ve bölümler ilave edilmeyecektir.

İbraz edilen yönetim planlarının tapu sicil muhafızlıklarınca incelenerek yukarıda izah edilen hususlara aykırılık tesbit edildiğinde ve mevzuata aykırı maddelerin yönetim planlarından çıkarılması istenecek, kabul edilmez ise mevzuata aykırı hususların geçersiz olduğu yönetim planının uygun bir yerine re'sen şerh verilerek işleme konulacaktır.

5- 634 sayılı yasanın 13 ncü maddesinde yapılan değişikliklerde sözleşme ve tescil için sözlü istemde bulunabileceği ve yasa metninden çıkarılan bağımsız bölüm planlarının yerine istem halinde, genel inşaat projesinin ilgili bağımsız bölümüne ait kısmının tasdikli bir örneği kat malikine verileceği hükmü bağlanmıştır. Böyle bir istem fotokopi veya ozalit masrafı ilgisince karşılanmak ve verilen planın harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 16 ncı pozisyonu uyarınca harcı tahsil ettirilmek suretiyle yerine getirilmelidir.

6- 634 sayılı kanunun 14 ncü maddesinde yapılan değişiklikle, daha önce kat irtifakı tesisi sırasında alınma zorunluluğu bulunmayan yönetim planının, kat irtifakı tesisi sırasında alınması zorunluluğu getirilmiş bulunmaktadır. Her sahifesi bütün malikler tarafından imzalı yönetim planının kat irtifakı tesisi sırasında ilgililerden istenmesi ve tarihinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir.

Kat irtifakı tesis edilirken yönetim planı belge olarak alındığından, kat mülkiyetine geçilirken tekrar yönetim planı istenmeyecektir. Bu suretle kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş kolaylaştırılmıştır.

Bu yasanın yürürlük tarihinden önce, kat irtifakı tesis edilirken yönetim planı verilmemiş ise taşınmazların mülkiyet kat mülkiyetine dönüştürülürken yönetim planı istenecektir.

634 sayılı kanunun 28 nci maddesinde yapılan değişiklikle, yönetim planının değiştirilmesi için, kat maliklerinin oy birliği şartı kaldırılarak, kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebileceği hükmü getirilmiştir. Bu değişikliğin tarihi de tapu kütük sahifesinin beyanlar hanesinde gösterilecektir.

7-10 ncu maddenin 3 ncü fıkrası hükmünce kat mülkiyeti kurulurken aynı katta ve birbirine bitişi bulunan birden fazla bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğünde tek bağımsız bölüm olarak tesciline imkan vermiş isede, taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine dönüşmekle, bağımsız bölümler birer taşınmaz niteliği kazandıklarından, bağımsız bölümlerin birleştirilmesi istemlerinde, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 99 ncu maddesi hükmü, yani birleşecek bağımsız bölümlerin aynı malik veya maliklere ait olduğunun gözönünde bulundurulması gerekir.

8-634 sayılı kanunun 49 ncu maddesinde yapılan değişiklikle, kat irtifakı tesisinden itibaren 5 yıl içinde, bu süre mahkemece uzatılmış ise, uzatılan sürenin sonuna kadar, genel inşaat projesine göre yapının tamamlanmaması halinde, kat irtifakının kendiliğinden sona ereceği hükmü kaldırıldığından, bundan sonra kat irtifakının kendiliğinden sona ermesi ve tapu idaresince re'sen terkinin mümkün bulunmamaktadır. Terkin, ancak maliklerden birinin istemi üzerine Sulh Hukuk Hakiminin karar vermesi ile olabilecektir. Sulh Hukuk Hakimisi kat irtifakının sona ermesine karar verebileceği gibi, sürenin uzatılmasına da karar verebilecektir. Hakim tarafından uzatılacak olan sürede herhangi bir kısıtlama yoktur. Hakim birden çok süre uzatma kararı verebilecektir.

Kat irtifakı tesisinden itibaren 5 yıllık süre geçtiği halde yapının tamamlanmamış olması ve mahkemeden de kat irtifakının sona ermesi veya uzatılmasına dair karar alınmamış olmasına rağmen kat irtifakına bağlanmış hisselerin devir, temlik veya bir hakla takyidinin istenmesi durumunda, kat irtifakının tesis tarihinin resmi senette belirtilmesi suretiyle, talep-lerini kat irtifaklı olarak yerine getirilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Mülkiyet hakkının takyidini içeren mahkemeler, icra daireleri veya yetkili diğer kamu kurumlarından gelen istemlerde de karar gereği gerekli şerh sicile verilmekle birlikte süresi içinde bina yapılmadığı ilgili merciye bildirilmelidir.

9 - Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler:

Bir arsa üzerine yapılacak birden çok yapılarda, yasanın değişik 12. maddesinin (a) fıkrasınca aranılacak yerleşim durumlarını gösterir vaziyet planına göre yapılacak bütün bağımsız bölümlerin %40 nın tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler kat mülkiyetine dönüştürülecektir.

Blok yapılarda ise, en az 8 bağımsız bölümü kapsıyan blok veya blokların tamamlanmış olması halinde, tamamlanan blok veya bloklar kat mülkiyetine dönüştürülecektir. Bloklar 8 er bağımsız bölümden az ise, bir arsa üzerine birden çok yapılan yapılarda aranan %40 nın tamamlanması koşulu blok yapılarda da aranılacaktır.

Örnek: Bir arsa üzerine 4 bolokta 7 şerden 28 bağımsız bölüm için kat irtifakı tesis edilmiş ve bloklardan bir tanesi tamamlanmışsa

a) Tamamlanan blokta en az 8 bağımsız bölüm bulunmadığı için

b) Tamamlanan bloktaki 7 adet bağımsız bölüm 28 adet olan bütün bağımsız bölümlerin %40 dan az olduğu için kat mülkiyetine çevrilmesi mümkün değildir.

Ancak, iki blokun tamamlanması halinde, tamamlanan iki blokdaki 14 bağımsız bölüm 28 olan bütün bağımsız bölümlerin %40 dan fazla olduğu için kat mülkiyetine dönüştürülecektir.

Geri kalan bağımsız bölümlerin tamamlandığının yapı kullanma izni ile belgelenmesi halinde, bunlarda artık %40 lık oran veya sekiz bağımsız bölümlü blok şartı aranmaksızın, isteme dayanılarak biten her müstakil bina veya blokun mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecektir.

Tamamlanmış yapılarda kat mülkiyetine henüz çevrilmemiş bulunan kat irtifaklarının ek 3. maddenin (a) fıkrasında sözü geçen tüzük yürürlüğe girinceye kadar tapu kütüğünde eskisi gibi gösterilmesine devam edilecektir.

Ancak, kat mülkiyetine çevrilen bağımsız bölümlere ait malik isimleri ile kat irtifakı hakları ve bayanlar sütunundaki belirtmelerin üzeri kırmızı mürekkep ile çizilmek suretiyle terkin edilecektir. Kırmızı çizginin hemen üzerine (Kat mülkiyetine çevrilmiştir) cümlesi yazılacaktır. Ayrıca ana gayrimenkulün kütük sahifesinin beyanlar sütununa hangi bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine çevrildiği işaret edilecek ve kaydedildikleri kat mülkiyeti kütük sahife numaraları da, sahife no sütununda ki "Bağımsız Bölüm Sahife No:" kısmında gösterilecektir.

10- Silinmiş kat irtifakı hakları:

634 sayılı kanunda değişiklik yapan 2814 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce, süresi içerisinde ve bu süre mahkemece uzatılmış ise, uzatılan süre içerisinde yapı yapılmamış olmakla beraber kat irtifakı tapu kütüğünden silinmemiş (terkin edilip sona erdirilmemiş) ise, bu kat irtifakları hakkındada değişik 49. madde hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir ifade ile söz konusu kat irtifaklarının terkinini ancak mahkeme kararı ile yapılabilecektir.

11- 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa 2814 sayılı kanunla eklenen ek madde 4 de beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yapılmak amacıyla bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinin en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki payının iptaline ve diğer pay sahipleri adına tesciline Sulh Mahkemelerinin hangi şartlarla karar vereceği belirtilmektedir.

Maddede belirtilen ve kesinleşmiş mahkeme kararı Tapu Sicil Muhafızlıklarına ibraz edildiğinde, temlik harçları tahsil ettirmek suretiyle ve resmi senet düzenlenmeden karar uyarınca yeni hak sahipleri adına gerekli tescil işlemi yapılacaktır.

12 - Kat mülkiyeti kanununda yapılan değişiklikler ile bir arsa (bir parsel) üzerinde bir-den çok yapının yapılması ve kat mülkiyetine konu edilmesi kabul edildiğinden, büyük bir parsel üzerinde müşterek maliklerce ifraza gidilmeden, önce kat irtifakı tesis edip her hissedara yapılacak binalardan hangisine veya hangisinin hangi katına sahip olacağıının belirlenmesi ve blok inşaatlarda en az 8 dairesel bir blokun inşaatının tamamlanması, diğerlerinde ise %40 nın bitirilmesiyle kat mülkiyetine geçip müstakil kat mülkiyeti tapusunu elde etmeleri mümkün bulunmaktadır. Bu husus bu tür arsaya sahip olanlara, inşaat şirketlerine ve yapı kooperatiflerine, ifrazen elde edilecek küçük parseller yerine, kat mülkiyetine bağlı, alt yapı ve işletmesi masrafları asgariye düşürülebilen ve malikler arasında sosyal ve kültürece dayanışmayı sağlayan bu sistemin menfaatlerine daha yararlı olduğu belirtilerek tercih etmeleri anlatılmalıdır.

13- Bilindiği gibi bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayıldığı ve o bölümün malikinin eklentilerin de tek başına maliki olduğu, bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde eklentiler ve ortak yerlerinde kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olacağı, bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyeti ile ve diğer kat maliklerinin hakları ile bağdaşması mümkün olmayan irtifakların kurulamayacağı 634 sayılı kanunun 6 ncı maddesinde açıkça gösterilmiştir. Uygulamada, müstakilen kullanılmaya elverişli olmayan anagayrimenkulün içinde veya dışında bulunan depo ve garaj nitelikli bölümlerin eklenti olarak bağımsız bölümlere tahsis edildiği ve bu şekliyle kat irtifakı veya kat mülkiyetinin kurulduğu görülmektedir. Bir bağımsız bölüme bağlanan eklentinin ve bilhassa garaj ve depoların sonradan diğer bağımsız bölümlere bedelli veya bedelsiz bağlanması veya bu eklentinin tek başına, bağlı bulunduğu bağımsız bölümden ayrı olarak kiraya verildiğinden kira aktinin tapu siciline şerh verilmesi istemlerine rastlanmaktadır. 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 6 ncı maddesi eklentilerin başlı başına bağlı bulunduğu bağımsız bölümden ayrı olarak tasarrufu, temliki, bir hakla takyidi ve üzerinde irtifak kurulmasına açıkça imkan vermediğinden, bu tür taleplerin kanuni mani izah edilmek suretiyle karşılanmaması gereklidir. Bu hususta çok duyarlı olunmalı, istemde ısrarlı bulunulduğu takdirde talep medeni kanunun 925 Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26 ncı maddeleri uyarınca red edilmelidir.

1392, 1397, 1424, 1425 sayılı genelgelerin bu genelgeye uymayan açıklamaları yürürlükten kaldırılmıştır. Bilgilerinizi ve uygulamanın buna göre yönlendirilmesini rica ederim.

Halim Çorbacı

Genel Müdür