

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı: B. 09. 1. TKG0100001-/073-
Konu: Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Hk.

Genelge No: 1651
2008/1
TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İLGİ : a) 08.12.1965 tarih ve 1392 sayılı genelge,
b) 10.03.1973 tarih ve 1424 sayılı genelge,
c) 25.05.1975 tarih ve 1425 sayılı genelge,
d) 06.07.1983 tarih ve 1454 sayılı genelge,
e) 02.05.1986 tarih ve 1480 sayılı genelge,
f) 03.09.1997 tarih ve 1997/10 sayılı genelge,
g) 12.03.2004 tarih ve 074/1–1246 sayılı genelge.

İlgi (a,b,c,d,e,f) genelgeler ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun idaremizi ilgilendiren hükümleri açıklanmıştır.

Bu kerre Resmi Gazete'nin 28 Kasım 2007 tarih ve 26714 sayılı nüshasında yayımlanarak yürürlüğe konulan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına dair bir örneği ekli 5711 sayılı Kanunun idaremizi ilgilendiren hükümleri aşağıda açıklanmıştır.

A- Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisine İlişkin Değişiklikler;

1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinin 2. ve 3. fıkralarında yapılan değişikliklerle; 28.Kasım 2007 tarihinden itibaren kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi için, ibraz edilecek mimari projelerin ön yüzünde ana gayrimenkulün ve bağımsız bölümlerin eklenti ve ortak yerleri ile, konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları gösterilecektir.

634 sayılı Kanunda değişiklik yapan, 5711 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 28.Kasım.2007 tarihinden önce onaylanmış mimari projelere göre kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi için yapılan başvurular kabul edilecek, ayrıca proje üzerine arsa payı listesinin ilavesi suretiyle onaylanması hususu aranmayacaktır.

2- Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisine ilişkin başvurularda, dilekçe aranılmayacaktır.

3- Kat mülkiyeti tesisi sırasında ana yapıya ait fotoğraf aranılmayacaktır.

4- Noterlikçe düzenlenen liste eskiden olduğu gibi alınmaya devam edilecektir.

5- 634 sayılı Kanunun 10 uncu maddesine göre, kat mülkiyeti kurulurken aynı katta bir birine bitişik bulunan birden fazla bağımsız bölümün kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescili mümkün iken, 5711 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile aynı nevideki (nitelikteki) bağımsız bölümlerin tek bağımsız bölüm olarak tescili öngörülmüş, ayrıca, “ ... bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.” hükmü de getirilerek, ana gayrimenkulün birden fazla katı veya bölümünün tek bir bağımsız bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tesciline imkan sağlanmıştır. Ancak, böyle bir tescilin yapılabilmesi için bu duruma uygun değişiklik projesi ve yapı kullanma izin belgesinin ibrazı zorunludur.

B- Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Tesciline İlişkin Değişiklikler;

1- İlgili (f) genelge ile kat irtifaklarının kat mülkiyeti kütüğüne tesciline olanak sağlanmıştı. Bu kerre, 5711 sayılı Kanununun 4 üncü maddesiyle, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 11 inci maddesinde yapılan değişiklikle, kat irtifaklarının da kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceği hükmü getirilmiştir.

Bu nedenle, kat irtifakı tesisinde tapu kütüğünün irtifak hakları sütununda ve beyanlar hanesinde her hangi bir tescil yapılmaksızın, kat irtifakı doğrudan kat mülkiyeti kütüğünde tesis edilecek, ana gayrimenkule ait tapu kütüğü sayfasında ise mülkiyet sütununun son boş satırı ile beyanlar hanesinde "Kat irtifakı tesis edilmiştir." ibaresi tarih ve yevmiye numarası ile birlikte yazılacak ve ana gayrimenkul ile kat mülkiyeti kütüğü sayfaları arasında bağlantı sağlanacaktır. Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde de kat irtifakının tescilinde aynı usul uygulanarak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilecektir.

2- 5711 sayılı Kanununun 6 ncı maddesiyle, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesinde yapılan değişiklikle, kat mülkiyeti tesisi için başvuru sırasında, kat mülkiyeti kütüğüne tescilli bulunan kat irtifakına konu binanın tamamlandığına ilişkin yapı kullanma izin belgesinin ibrazı halinde, kadastro müdürlüğünce düzenlenecek değişiklik beyannamesine istinaden, ana gayrimenkule ait tapu kütüğü sayfasında ve kat mülkiyeti kütük sayfasında ana gayrimenkule ait nitelik değişikliği, beyanlar hanesinde ise kat mülkiyetine geçildiğine ilişkin belirtme yapılacaktır.

3- Ana gayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklar ve şerhler, (ana gayrimenkule ait irtifak hakları hariç) bağımsız bölümlerin tescilli olduğu kat mülkiyeti kütük sayfasına aynen aktarılacak, irtifak hakları ise kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilecektir. Ana gayrimenkulün kat irtifakı/kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra ana gayrimenkulün leh veya aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana gayrimenkulün tapu kütük sayfasına tescil edilerek, kat mülkiyeti kütük sayfalarının beyanlar hanesinde bu hususta belirtme yapılacaktır. Böylece, ana gayrimenkule ait kütük sayfası, ana gayrimenkulün leh veya aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışında talep edilecek işlemlere kapatılacaktır.

C- Toplu Yapılarda Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti Tesisi ve Tescili;

5711 sayılı Kanununun 22'nci maddesi ile; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 65 inci maddeden sonra gelmek üzere "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı "Dokuzuncu Bölüm" altında mevcut 66 ve 67'nci maddeler, 75 ve 76'nci maddeler olarak teselsül ettirilerek, Kanuna 66 ila 74 üncü maddeler ilave edilmiştir.

1- Toplu yapılarda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi;

634 sayılı Kanununun 66 ncı maddesinde, toplu yapının tarifi yapılmakta, toplu yapılarda kat irtifakı ile kat mülkiyeti tesisine açıklık getirilmektedir.

Buna göre; vaziyet planında gösterilmiş olması koşuluyla, toplu yapının bir veya birden fazla imar parseli üzerinde inşası mümkündür. Ancak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı, birbirine bitişik ve komşu olmaları koşulu getirilmiştir. Parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için vaziyet planında gösterilmesi koşuluyla bu şart aranmayacaktır.

İbraz edilen mimari projelerin vaziyet planında aralarında sınır veya komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi nedeniyle kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim planı işletilmesi talepleri kabul edilmeyecektir.

Toplu yapı birden fazla imar parseli üzerinde ise; kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti tesisi talepleri her imar parseli için ayrı ayrı sonuçlandırılacaktır.

2- Kat irtifakı tesis edilmiş toplu yapılarda tamamlanan yapıların cins değişikliği, kat mülkiyeti tesisi ve tescili;

Birden fazla bağımsız bölümün mevcut olduğu blok tipi yapılarda ilgili blok'un tamamlandığına ilişkin yapı kullanma izin belgesinin ibrazı halinde o blok'un cins değişikliği ve kat

mülkiyetine çevrilmesi, yaygın kat mülkiyetine tabi tek bağımsız bölümlü yapılarda ise bağımsız bölüm veya bölümlerin yapı kullanma izin belgelerinin ibrazı halinde ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi talepleri karşılanacaktır.

Kısmi kat mülkiyeti tesisinde, ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin beyanlar hanesine "Bu bağımsız bölüm/Bu blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. .../.../200. tarih... yev." şeklinde belirtme yapılacaktır. Ancak, her imar parseli içinde bulunan yapıların tamamı için yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmedikçe kat mülkiyeti kütük sayfalarında mevcut anagayrimenkul sütunundaki vasfının yazıldığı bölümde değişiklik yapılmayacaktır. Anagayrimenkul kütük sayfasının niteliği sütununda mevcut olan "Arsa" vasfı aynen korunarak devamına kısmi olarak kat mülkiyeti tesis edilen yapıların cins değişikliği gösterilecektir.

D- Ortak yerlerin tescili;

1- Kanunun 67 nci maddesinde ortak yer, "Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır" şeklinde tarif edilmiştir.

Buna göre; Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin veya bağımsız bölümlerin (Ortak yerler) mülkiyet sütununa, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ortak yerden faydalanan parseller ve/veya bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna dair belirtme yapılır.

2- Kanunun 3 üncü maddesi ile 634 sayılı Kanunun 10 uncu maddesine eklenen ilave fıkra ile "Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir." hükmü getirilmiştir. Buna göre, tek parsel üzerine inşa olunan yapılarda da ortak yararlanmaya tahsis edilen bölümlerin mülkiyet sütununa faydalanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılır. Faydalanan bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde ise ortak yer olarak tahsis edilen bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi bağımsız bölümlerle ortak yer olduğuna dair belirtme yapılır.

E- Yönetim planı;

Kanunun 70 inci maddesi ile; "Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır." hükmü getirilmiş olup, buna göre; toplu yapı kapsamında talep edilecek kat irtifakı veya doğrudan kat mülkiyeti tesislerinde, her parsel için ayrı yönetim planı istenmeyecek, tamamını kapsayan aynı yönetim planı her parselin kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemi sırasında kullanılacaktır.

Toplu yapılara ilişkin düzenlenen yönetim planı değişikliği; Kanunun 69 uncu maddesinde tariflenen toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu ile mümkün olduğundan, yönetim planı değişikliği talepleri bu doğrultuda karşılanacaktır.

5711 sayılı Kanunun geçici 3. maddesi ile "Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu kanun hükümlerine uyarlanır...." Hükmü nedeniyle bu kanunun yürürlük tarihi olan 28/11/2007 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu kanun hükümlerine uyarlanma zorunluluğu getirildiğinden, bu süre içerisinde yönetim planı değişikliği yapılarak mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğunun (Yarıdan bir fazlasının) imzası ile yapılan yönetim planının tapu siciline işletilmesi taleplerinde, Kat Mülkiyeti kurulması için yapılan cins değişikliği işlemi sırasında düzenlenen krokide toplu yapıların tümünün gösterilmiş olması yanında bu yapılar arasındaki toplu yapı ilişkisinin belirlenebilmesine imkan sağlayabilecek nitelikte

bir vaziyet planının da mevcut olması halinde yönetim planı değişikliğinin tapu siciline işletilmesi talepleri sırasında ayrıca toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet planının aranılmaması, Ancak daha önce yapılan cins değişikliği işlemi sırasında düzenlenen krokide toplu yapıların tümünün gösterilmemiş olması ve ayrıca toplu yapı ilişkisini gösteren bir vaziyet planının da mevcut bulunmaması halinde ise ilgili belediyeden tasdikli toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet planının aranılması gerekmektedir.

F- Yönetim planı bulunmayan yapılarda kat mülkiyeti tesisi;

Kanunun geçici 2 nci maddesiyle, 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 14.04.1983 tarihinden önce yönetim planı alınmaksızın tesis edilmiş kat irtifaklarının kat mülkiyetine geçişi sırasında yönetim planı ibrazı zorunluluğu olmadığından, yönetim planı alınmaksızın da talepler karşılanacaktır.

İlgi (a,b,c,d,e) genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri ile ilgi (f) genelge yürürlükten kaldırılmış olup işlemlere yapılan kanun değişikliği hükümleri doğrultusunda yön verilmesi uygun görülmüştür.

Bilgi edinilmesini ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı birimlere duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür