

KAT İRTİFAKLARININ TESCİLİ HK.

İlgi:

- a) 8/Aralık/1965 gün ve 4-1-1-7/1392 sayılı genelge.
- b) 28/Nisan/1967 gün ve 4-1-1-7/1397 sayılı genelge.
- c) 10/Mart/1973 gün ve 4-1-1-7/1424 sayılı genelge.
- d) 25/Mayıs/1973 gün ve 4-1-1-7/1425 sayılı genelge.
- e) 6/Temmuz/1973 gü ve 4-1-1-7/1454 sayılı genelge.
- f) 9/Temmuz/1985 gün ve 4-1-1-7/1476 sayılı genelge.
- g) 2/Mayıs/1986 gün ve 4-1-1-7/1480 sayılı genelge.

Hızlı kentleşme ve çok katlı imar anlayışı, bağımsız bölüm sayısı fazla olan yapıların inşasına olanak sağladığından, bu tür yapılarda, kat irtifaklarının tapu kütüğündeki ana taşınmaz mal sayfasında oldukça dar bir sütun olan "irtifak hakları sütununa" tescili karışıklığa neden olmakta, bağımsız bölüm sayısının fazla olması, pek çok ek (mabaat) sayfa açılmasını gerektirmekte ve bağımsız bölümler üzerinde vukuu bulacak haciz, ipotek, satış vaadi, intikal gibi tapu işlemlerinin karşılanması sırasında tapu idareleri zor durumda kalmakta; özellikle, kat irtifaklı yerlerde "devre mülk hakkı" kurulmasının talep edilmesi halinde, her bağımsız bölüm üzerinde kurulabilecek muhtemel 24 devrenin tapu işlemlerinin takibi mümkün olmamakta, böylece M.K. nun 917 nci maddesinde açık anlatım bulan Devletin ve memurların sorumluluğunu gerektirecek pek çok hata ile birlikte, tapu sicilinin aleniyeti de güçleşmektedir.

Bu nedenle, kat irtifaklarının tescil ve tedavüllerinde kat mülkiyetini tesciline benzer bir yöntem uygulaması zorunlu hale gelmiştir. Ancak kullanımdaki Tapu Kütükleri; yukarıda değinilen güçlükleri ortadan kaldıracak bir dizayne sahip olmadığından, (kat irtifakı tesis edilecek taşınmaz malların tesciline yönelik "Tapu Kütükleri" oluşturuluncaya değin) mevcut Kat Mülkiyeti Kütükleri bu yeni yöntem için uygun bulunmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 11/2 inci maddesi "Kat İrtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanunda yazılı ilgili hükümler gözetilmek şartıyla, irtifak haklarının tesciline ait genel hükümlere göre yapılır." hükmündedir.

Bu itibarla, eskiden olduğu gibi, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi istemlerinde, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının imza ettiği ve bina projesine göre tespit edilen bağımsız bölümler ile bu bölümlere isabet eden arsa paylarını gösterir dilekçe; 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin (a) bendine uygun olarak anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler ve iç taksimat; bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı; Kanunun 12 inci maddesinin (c) bendine istinaden düzenlenen ve her bağımsız bölümün arsa payını kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayri menkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterde tasdikli liste yine aynı maddenin (d) bendinde belirtilen ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat irtifakını kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış yönetim planı ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lazımdır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 11/2 nci maddesine uygun olarak, eskiden olduğu gibi kat irtifakları ana taşınmaz mal sayfasının irtifak hakları sütununda; Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30 uncu maddesinde gösterildiği şekilde tescil edilerek, yönetim planının mevcudiyeti, tarihi ile beraber tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtilmeye devam olunacaktır.

Ancak, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde; bağımsız bölüm numaraları, bu bağımsız bölümlere ait arsa payı ve varsa eklentilerinin gösterilmesi uygulamasından vazgeçilerek, bundan böyle sadece eklentisi olan bağımsız bölümlerin eklentileri ile birlikte gösterilmesi yeterli olacaktır.

Tapu kütüğünün "İrtifak Hakları" ve "Beyanlar" sütununda yukarıda izah edilen işlemler tamamlandıktan sonra; bu sayfanın "Beyanlar" hanesine kırmızı mürekkeple "Bu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuştur." şeklinde belirtme yapılarak, kat irtifakına ait tarih ve yevmiye numarası yazıldıktan sonra, sayfa Tapu Sicil Tüzüğü'nün 77 nci maddesine uygun olarak kapatılacaktır. Kat irtifakına konu her müstakbel bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına, bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilecek, ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu enel kütük sayfasına da kat irtifaklı bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanacaktır.

Ana taşınmazın aktarma nedeniyle kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicil Tüzüğü'nün (taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, müstakbel bağımsız bölümlerin tescil olduğu kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçilecektir.

Ancak, taşınmazın cinsi ana taşınmaz malda ve kat mülkiyeti kütüğünde "arsa" olarak bırakılacaktır. İleride yapı tamamlanarak kat mülkiyetine geçilmesi talep edildiğinde taşınmazın cinsi Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne uygun olarak değiştirilecektir.

Ayrıca, kat mülkiyeti kütüğüne yapılan tescile uygun olarak, ilgililerine taşınmazın niteliğinin "arsa olduğu ve yapının tamamlanmamış olup kat irtifaklı olduğu" belirtilmek kaydı ile tapu senedinin "cilt no" hanesine "Kat Mülkiyeti" defter numarası (kısaca KM:10 gibi) ibaresi yazılarak kat irtifakını gösterir tapu senedi verilmelidir.

Kat irtifakı taşınmaz malın mülkiyetinin, yeniden müşterek mülkiyete çevrilmesi yoluyla, kat irtifakının terkini talebinde bulunulduğunda, bütün müstakbel bağımsız bölüm maliklerinin yazılı talebinin bulunması gerekmektedir. Ayrıca, resmi senet tanzimine lüzum olmayıp, kat mülkiyeti kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine kırmızı mürekkeple "Bu taşınmazdaki kat irtifakı terkin edilmiştir." ibaresi ile birlikte tarih ve yevmiye numaraları yazıldıktan sonra sayfalar kapatılıp, ana gayrimenkul sayfası usulünce tekrar açılacak (sayfalar arasında irtibat sağlanmak suretiyle takip eden en son sayfaya) tüm maliklerin hisseleri arsa payları oranında olmak üzere, müşterek mülkiyet olarak tescil edilecektir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen kat irtifaklı her müstakbel bağımsız bölüm, ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tastikli projesindeki numarayı alır. Ayrı bir taşınmaz mal niteliği kazanan her müstakbel bağımsız bölüm üzerinde, daha önceden olduğu gibi, arsa payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni ve tapuya tescille aynilik kazanan şahsi hakların tesisi mümkündür. (K.M.K. m. 15)

Kat İrtifakı Üzerinde Devre Mülk Hakkının Tescili

Devre Mülk Hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden herbiri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkıdır. (K.M.K.m. 57)

Bu tanımlamadan da anlaşılacağı gibi, devre mülk hakkı ancak müşterek mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli, kat mülkiyetine çevrilmiş müstakil bağımsız bölümler veya kat irtifakı tesis olunmuş müstakbel bağımsız bölümler yahut müstakil yapılar üzerinde, irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabilir.

Bu nedenle, kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümler üzerinde devre mülk hakkı tesisi söz konusu olduğunda, ana taşınmaz mal sayfasında değil, her müstakbel bağımsız bölümün ayrı ayrı tescilli bulunduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasına yine ilgi (f) genelge doğrultusunda tescilinin yapılması gerekmektedir.

İlgi genelgenin kat irtifakının tescili ile ilgili bu genelgeye aykırı hükümleri, yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinize ve bildiriş uyarınca işleme yön verilmesinin teminini rica ederim.

Işılai SAYGIN
Devlet Bakanı