

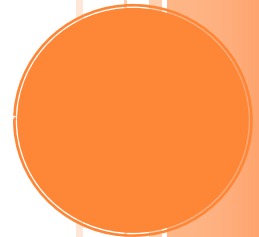
# KAT İRTİFAKI – KAT MÜLKİYETİ – CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

## *Giriş*

Kentsel gelişim ve şehircilik modellerindeki değişimler sebebiyle kişilerin mülkiyet haklarını kullanım alışkanlıkları değişmiş, bu da yapı ve bağımsız bölüm tanımlarının genişletilmesi, hak takiplerinin modellenmesi zorunluluğunu doğurmuştur. Bu makale ile parsel – yapı – bağımsız bölüm haklarının oluşturulması , tescili ve kullanımını konusunda işleyiş modeli anlatılmış ve tanımsal bir kurgu oluşturulmaya çalışılmıştır.

Gökhan DOĞRU

10.4.2014



## KAT İRTİFAKI – KAT MÜLKİYETİ – CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

### GİRİŞ

634 sayılı Kat Mülkiyeti kanunu 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Bu kanun ile kat mülkiyetinin düzenlenmesi, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkân gibi bağımsız bölümlerinin her birinin müstakil mülkiyete konu edilmesi sağlanmıştır.

1966 yılında yasa hazırlanırken, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununda da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, ana gayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir.

Kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün hızla artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi, gecekondu olayının yanında, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaata dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu doğurmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken öngörülmemiş olan bu durum, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma açısından sorunlar ortaya çıkarmıştır. Kanun koyucu bu sorunlara belli ölçüde de olsa bir çözüm getirmek amacıyla, 13.4.1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanununa *“Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler”* başlığı altında ek 3 üncü maddeyi ilâve etmiştir. “Toplu yapı” uygulamasının yaygınlaşması ile birlikte, “bir arsa üzerindeki birden çok yapı”ya ilişkin getirilen hüküm de yetersiz kalmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi sonucunu getirmiştir. Tek parsel esasından düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamadığı sonucu ortaya çıkmış ve Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı çok yönlü sorunların çözülmesi, Kat Mülkiyeti Kanununda yeni ve belli ölçüde ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesini zorunlu kılmıştır.

Bu amaçla 28.11.2007 tarihinde 5711 sayılı *“Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”* çıkartılmış ve yürürlüğe konmuştur. Bu kanun ile kat mülkiyeti rejimimiz yeniden ele alınmıştır. Buna göre,

Şehirlerdeki nüfusun büyük artışlar kaydetmesi, hızla çoğalan ve kat mülkiyetine tâbi olan binaların doğal afetler göz ardı edilerek yapılması sonucunu doğurmuştur. Doğal afetlerin başında ise deprem tehlikesi ve bunun yeterince ciddiye alınmaması gelmektedir. Bu tehlikenin önlenmesi amacıyla, öncelikle yeni yapıların tabiat ve çağın gereklerine uygun şekilde yapılmasının sağlanması, sonra da mevcut yapı stokumuzu, muhtemel tehlikeleri dikkate alarak incelemek ve yeterli şartları taşımayanları belirleyerek bunların sağlamlaştırılmasının sağlanması gerekmektedir. Özellikle mevcut yapılarda, gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarını yapabilmek için, birden çok bağımsız bölümü kapsayan binaların bazı bölümlerinin ortak yerlerden sayılması, bu yerin tamirat giderlerine bütün kat maliklerinin katılması ve bağımsız bölümlerden birinde yapı güvenliğiyle ilgili teknik çalışmalar yapılırken gerektiğinde diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin verme zorunluluğuna ilişkin hükümlerin Kanuna ilâve edilmesinin gerekliliği ortaya konmuştur.

Bürokrasinin azaltılmasına ilişkin çalışmalar sonucunda, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında gerekli olan ancak, uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa ek külfet getiren binaya ait fotoğraf ile her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nev'ini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan listenin noterden tasdik edilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılarak hem uygulamaya hem de vatandaşa kolaylık sağlanmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik öngören bu yasada toplu yapıya ilişkin özel hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada sağlayacağı kolaylık dikkate alınarak ve Kanunun yapısını korumanın daha doğru olacağı düşünülerek *“toplulu yapıya ilişkin özel hükümler”*e ayrı bir bölüm içinde yer verilmiştir.

Yasada, toplu yapıya ilişkin özel düzenlemeler yanında, uygulamada gerek mevcut binalardaki yapı güvenliği gerekse var olan diğer eksiklikleri, belirsizlikleri ve hakkaniyete aykırılıkları gidermeye yönelik olarak Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlükteki bir kısım maddeleri değiştirilmiş, Kanuna yeni maddeler ilave edilmiş ve bazı maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanununda

var olan eksiklik ve belirsizlikler giderilerek uygulamada birlik ve uyum sağlanmış, geciktirilmesi ileride telafisi güç ya da kat malikleri açısından menfi durumlar yaratacak veya hasar ve zararlara yol açabilecek durumlara ilişkin düzenlemeler yapılarak sorunlara daha adil ve hakkaniyete uygun çözümler getirilmiştir.

Daha sonra 07.07.2009 tarihinde 5912 sayılı *“Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”* çıkartılmıştır.

28.11.2007 tarih 5711 sayılı kanun ile getirilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de,

- Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılmasını, yeterince anlaşılamamış olması,

- Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı,

- Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması,

Gibi sorunları ortaya çıkarmış, idarî para cezası uygulamasının, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurduğunu göstermiştir.

5912 sayılı kanun ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılmaktadır. 5912 sayılı Kanun, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

## YASAL DURUMUN ANALİZİ

634 sayılı kat mülkiyeti kanununun yürürlüğünden itibaren zaman içerisinde kanun metninde değişiklik ve eklentiler yapılmıştır.

### 634 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE

Değiştiren Kanunun Numarası	634 sayılı Kanunun değişen veya	Yürürlüğe Giriş
1166	–	2.1.1969
2814	–	14.4.1983
3227	–	25.6.1985
KHK/431	–	13.2.1991
3770	–	11.2.1992
5378	42	7.7.2005
5627	42	2.5.2007
5711	3.4.10.11.12.13.14.18.19.20.22.23.25.26.29 .30.31	28.11.2007
5912	3, 12, 14, Geçici Madde 1,2	7.7.2009
6111	24	25.2.2011
6462	42	3.5.2013

Tablodan da görüleceği üzere 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda en kapsamlı değişiklik 28.11.2007 tarihli 5711 sayılı yasa ile yapılmıştır. Bu kapsamlı değişikliğin nedenleri ise yasanın Genel Gerekçesinde belirtilmiştir. Buna göre;

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun tek parselde tek yapı ve birden çok Bağımsız Bölüm ve ortak alanları kapsamı düşünülerek hazırlanmış olması, günümüzde ise bu kullanım alışkanlığının değişiklik göstererek, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaata dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu doğurmuştur,
- "Toplu yapı" uygulamasının yaygınlaşması ile birlikte, "bir arsa üzerindeki birden çok yapı"ya ilişkin getirilen hüküm de yetersiz kalmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller

üzerinde inşa edilmesi sonucunu getirmiştir. Tek parsel esasından düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamamaktadır.

- Yeni yapıların tabiat ve çağın gereklerine uygun şekilde yapılmasını sağlamak, sonra da mevcut yapı stokumuzu, muhtemel tehlikeleri dikkate alarak incelemek ve yeterli şartları taşımayanları belirleyerek bunları sağlamlaştırmak, gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarını yapabilmek için, birden çok bağımsız bölümü kapsayan binaların bazı bölümlerinin ortak yerlerden sayılması, bu yerin tamirat giderlerine bütün kat maliklerinin katılması ve bağımsız bölümlerden birinde yapı güvenliğiyle ilgili teknik çalışmalar yapılırken gerektiğinde diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin verme zorunluluğunun oluşması,
- Bürokrasinin azaltılmasına ilişkin çalışmalar sonucunda, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında gerekli olan ancak, uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa ek külfet getiren binaya ait fotoğraf ile her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan listenin noterden tasdik edilmesi zorunluluğunun ortadan kaldırılması,

Gibi gerekçeler sebebiyle 5711 sayılı kanun ile kapsamlı bir değişikliğe gidilmiştir. Bu kapsamlı değişikliğin en önemli hususlarından birisi de;

- 5711 sayılı kanunun 23. Maddesi ile 634 sayılı kanuna “Geçici Madde 1” şeklinde bir maddenin eklenmesi ve
- 5711 sayılı kanunun 7. Maddesi ile 634 sayılı kanunun 14. Maddesinin değiştirilmesi ve fıkra eklenmesidir.

5711 sayılı kanunun 23. Maddesi ile,

**“MADDE 23:** 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

**GEÇİCİ MADDE 1:** Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlandı yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her

*birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir.”*

Hükmü getirilmiştir. Ayrıca 5711 sayılı kanunun 7. Maddesi ile,

**“MADDE 7:** 634 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

*“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ve plân, (b) bendindeki yönetim plânı ile (c) bendindeki listeyi tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”*

*“Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir.”*

Hükmü getirilmiştir.

5711 sayılı kanunun 23. Maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununa var olmayan bir madde eklenmiştir. 23. Maddenin gerekçesinde;

*“Madde ile uygulamada, kat irtifaklı anagayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış olmasına rağmen kat mülkiyetine geçilmediği, eşyaya bağlı borç niteliğinde olan kat irtifakının yıllarca devam ettiği görülmekle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önceki kat irtifaklı yapıların, yürürlük tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, ayrıca bu işlemi yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahipleri için idarî para cezası düzenlenmiş olup, bu para cezasının, kat mülkiyetine geçişte etkin ve yerinden denetimi gerçekleştirmek amacıyla anagayrimenkulün bulunduğu yere göre belediye veya mülkî amir tarafından verilmesi ve para cezasının 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsil olunması hükme bağlanmıştır.*

*Ayrıca, madde ile verilecek idarî para cezalarına ilişkin tebligatın nasıl yapılacağı, tebliğ tarihinden itibaren ne kadar süre içinde, hangi mahkemeye itiraz edileceği, itiraz üzerine mahkemece verilen kararların niteliği ve mahkemenin inceleme usulü düzenlenmiştir.”* Denmektedir.

5711 sayılı kanununun 7. Maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun 14. Maddesi değiştirilmiş ve 14. Maddeye yeni fıkra eklenmiştir. 7. Maddenin gerekçesinde;

*“Madde ile, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış bulunan kat irtifaklı anagayrimenkullerin, eşya hukukunda asıl olan kat mülkiyetine geçilmesi için yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıllık süre verilmiş olup, bu süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamayan veya imzalanması gerekenleri imzalamayan kat irtifak hakkı sahipleri için idarî para cezası düzenlenmiş olup, bu para cezasının, kat mülkiyetine geçişte etkin ve yerinden denetimi gerçekleştirmek amacıyla anagayrimenkulün bulunduğu yere göre belediye veya mülkî amir tarafından verilmesi ve para cezasının 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsil olunması hükme bağlanmıştır.*

*Madde ile verilecek idarî para cezalarına ilişkin tebligatın nasıl yapılacağı, tebliğ tarihinden itibaren ne kadar süre içinde, hangi mahkemeye itiraz edileceği, itiraz üzerine mahkemece verilen kararların niteliği ve mahkemenin inceleme usulü düzenlenmiştir.*

*Ayrıca, madde ile 12 nci maddede yapılan değişikliğe paralel değişiklik yapılmıştır.”* Denmektedir.

Bu anlamda kanun koyucu 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun kapsamlı olarak değiştirilmesinde ilk defa eklenen Geçici Madde bir ile kapsamı, 14. Madde değişikliği ve eklentisi ile de şeklini çizmiştir. Bu hali ile kanun koyucu;

- **5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmuş anagayrimenkullerde, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tamamlanmış olanların, 2 yıl içerisinde kat mülkiyetine geçilmesini öngörmüş ve bununla ilgili müeyyideleri belirlemiştir.**
- **5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmuş anagayrimenkullerde, yapıları tamamlanmış olanlarda yapı kullanım izin belgesi alındığı tarihten itibaren 1 yıl içerisinde kat mülkiyetine geçilmesini öngörmüş ve bununla ilgili müeyyideleri belirlemiştir.**

Görüleceği üzere kanun koyucu 5711 ile net bir ayırım ortaya koymuştur. Buna göre **5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu olan anagayrimenkuller uygulamaya konu edilmiş, yapıları tamamlanmış ve yapı kullanım izinleri alınmış olanların 2 yıl içerisinde (5711/23.md. – 634/Geçici Madde 1), yapıları tamamlanıp yapı kullanım izinleri kısmen alınanların da en son alınacak yapı kullanım iznini takiben 1 yıl içerisinde (5711/7.md. – 634/14-2 md.) kat mülkiyetine geçmesinin zorunluluğunu ortaya konmuş bu senaryoya uymayanlar ile ilgili zorlayıcı önlemler alınmıştır.**



Zaman içerisinde, 5711 sayılı kanun ile getirilen hükümler ve eklentilerin uygulamada oluşturduğu aksaklıklar ve zorluklar fark edilerek 07.07.2009 tarihinde 5912 sayılı kanun yürürlüğe konmuştur.

5912 sayılı kanunun Genel Gerekçesinde;

- “14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen geçici 1 inci maddeyle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş ve belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülki amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.
- Yine aynı Kanunla, 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine eklenen dördüncü fıkra ile Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 28/11/2007 tarihinden sonra yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.
- Belirtilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de,
  - Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılammış olması,
  - Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı,
  - Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması,

gibi nedenler idarî para cezası uygulamasının hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır.

Öte yandan, Tasarı ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla *kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi* hususunda da düzenleme yapılmaktadır.

Tasarı, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlanmıştır.” Denmektedir.

Böylece 5711 sayılı kanun ile yapılmak istenen değişiklikler tekraren ele alınmış *“Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için kat mülkiyetine geçilebilmesi hususu”* yeniden düzenlenmiştir.

**Burada baz alınan unsurun, 5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulu anagayrimenkuller olduğu, 5912 sayılı kanunun Genel Gerekçesinden rahatlıkla anlaşılmaktadır ve Devletin herhangi bir mali kayba uğramaması dikkat çekilen konulardan olmuştur.**

5912 sayılı kanunun 4. Maddesi ile,

**“MADDE 4 –** 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

*“GEÇİCİ MADDE 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”*

Hükmü getirilmiştir.

5912 sayılı kanunun 3. Maddesi ile,

**“MADDE 3 –** 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

*“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”*

*“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin*

*verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”*  
Hükmü getirilmiştir.

5912 sayılı kanunun 4. Maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun Geçici Madde 1 Maddesi değiştirilmiştir. 4. Maddenin gerekçesinde;

*“Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve yapıları tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçileceği hususu düzenlenmiştir.”* Denmektedir.

5912 sayılı kanunun 3. Maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununun 14. Maddesi değiştirilmiştir. 3. Maddenin gerekçesinde;

*“634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde yapılan düzenlemeler paralelinde anılan Kanunun 14 üncü maddesi yeniden düzenlenmekte ve konusuz kalan idari para cezası yürürlükten kaldırılmaktadır.”* Denmektedir.

Görülüyor ki 5912 sayılı kanun 5711 sayılı kanun ile yapılmak isteneni yapmak ve eksik, aksak hususları gidermek üzere gündeme getirilmiştir.

5912 ve 5711 sayılı kanunları bu yüzden müştereken irdelemek gerekmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununu bu iki ana değişikliği irdeleyerek incelemek gerekirse;

5711 ile eklenen Geçici Madde 1;

*GEÇİCİ MADDE 1: Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir.”*

5912 ile değiştirilen Geçici Madde 1;

*“GEÇİCİ MADDE 1 – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış (bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur.*

*Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para ezası verilir.) yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”*

İki madde birlikte incelendiğinde 5912 sayılı kanunun amacının 5711 ile getirilen cezai müeyyidenin ortadan kaldırılması ve işlemlerin bürokratik süreçlerinin kısaltılması olduğu net olarak anlaşılmaktadır.

5711 öncesi 634/14. Madde;

*“Madde 14 — Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilebilmesi için, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe ile birlikte 12 nci maddenin (a), (c) ve (d) bentlerine uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lâzımdır.*

*Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.*

*Yapının tamamlanmasından sonra kat İrtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmî senete ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plâna uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.”*

5711 ile değişik 634/14. Madde;

*“Madde 14 — Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil (edilebilmesi) edilmesi için, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait (bir dilekçe) istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ve plan, (b) bendindeki yönetim planı ile (c) bendindeki listeyi ((c) ve (d) bentlerine uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgeleri) tapu idaresine vermeleri lâzımdır.*

*Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.*

*Yapının tamamlanmasından sonra kat İrtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmî senete ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plâna uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.*

*Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir.”*

5912 ile değişik 634/14. Madde;

*“Madde 14 — Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ~~(ve plan)~~, ile (b) bendindeki yönetim planını ~~(ile (c) bendindeki listeyi)~~ tapu idaresine vermeleri lâzımdır. Kat Mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.*

*Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.*

*Yapının tamamlanmasından sonra kat İrtifak(lar)ının kat mülkiyetine çevrilmesi, ~~(irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil,)~~ kat irtifakının tesciline ait resmî senete ve 12 nci maddede yazılı belgelere ~~(ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plâna uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır)~~ dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.*

*(Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nevi maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir.)”*

Şeklinde son halini almıştır. Bu yasal düzenlemeleri bütüncül olarak incelediğimizde kanun koyucunun

- 5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmuş anagayrimenkullerde, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tamamlanmış olanların resen kat mülkiyetine geçilmesini öngördüğünü,
- 5711 sayılı kanunun yürürlük tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmuş anagayrimenkullerde, yapıları tamamlanmış olanlarda son yapı kullanım izin belgesi alındığı tarihten itibaren 60 gün içerisinde resen kat mülkiyetine geçilmesini öngördüğünü,

Anlamak gerekir.

Burada ilk baz alınacak konu, Kat İrtifakının 28.11.2007 tarihinden önce kurulmuş olması, böyle ise, ikinci baz alınacak konu, yapıların tamamen yada kısmen bitmiş olması durumuna göre tamamen bitmiş ise resen, kısmen bitmiş ise yapıların tamamlanması sonrasında en son yapı kullanım izin belgesinin verildiği tarihten itibaren 60 gün içinde resen kat mülkiyetine geçişin sağlanması gerekir.

Bunların dışında, 28.11.2007 tarihinden sonra kurulmuş olan kat irtifaklı anagayrimenkullerde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin talebe binaen Talebe Bağlı Hizmet olarak yürütülmesi gerekir.

Bu düzenlemeler neticesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce 03.08.2009 tarihinde 2009/14 sayılı Genelge çıkartılmış ve uygulamaya nasıl yön verilmesi gerektiği anlatılmıştır.

Bu genelge ile;

1. 5912 sayılı Kanun değişikliği ile; Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine geçişte, “zorunlu deprem sigortası poliçesi” (DASK) ile ilk defa “Kat İrtifakı” ya da “Kat Mülkiyeti” kurulmasında “noter tasdikli liste” istenilmesi uygulaması kaldırılmıştır.
2. Kat İrtifaklı Yerlerin Kat Mülkiyetine Çevrilmesi; Kat Mülkiyeti özel bir mülkiyet çeşidi olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu Kanunun 1 inci maddesine göre Kat Mülkiyeti, tamamlanmış binalar üzerinde kurulabilir. Binanın bitmiş olması yapı kullanma izin belgesine bağlıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra binanın kat mülkiyetine resen geçilmesini öngörmektedir. Kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece (Belediye sınırları içinde Belediyelerce, Belediye sınırları dışında Valiliklerce) Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi üzerine Kadastro Müdürlüğüne "tescil bildirim (beyanname)" tanzim edilerek Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilecektir. Tapu Sicil Müdürlüğüne başkaca bir belge istenmeden resen kat mülkiyetine geçilecektir.
3. Toplu Yapılarda ise: 634 sayılı Kanuna eklenen geçici 2. maddesine göre 5912 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 07.07.2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde: değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması ve yeni yönetim planı mevcut kat maliklerinin imzalan bulunması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiyesi terkin edilerek yeni yönetim planının tarih ve yevmiyesi alınmak sureti ile düzeltme işlemi yapılması gerekmektedir.
4. Uygulamada ortaya çıkabilecek mahalli birimler arasındaki koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

Şeklinde talimatlandırılmıştır. Genelge, özü itibariyle yasal düzenlemenin yapım şeklini aynı yasada ki gibi açıklamıştır.

## SONUÇ

634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununda yapılan düzenlemeler 28.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun, 07.07.2009 tarihli 5912 sayılı kanun ile sonuçlandırılmıştır.

- ❖ 5711 sayılı yasanın yürürlük tarihi olan 28.11.2007 tarihinden önce Kat İrtifakının Kurulmuş olması koşulu ile anagayrimenkul üzerindeki tüm yapıların 28.11.2007 tarihinden önce tamamlanmış olması ve Yapı Kullanım İzin Belgelerinin tümü alınmış olması durumunda kat mülkiyetine resen geçilmesi gerektiği,
- ❖ 5711 sayılı yasanın yürürlük tarihi olan 28.11.2007 tarihinden önce Kat İrtifakının Kurulmuş olması koşulu ile anagayrimenkul üzerindeki yapıların bir kısmının 28.11.2007 tarihinden sonra tamamlanmış olması ve en son verilen Yapı Kullanım İzin Belgesinin düzenlendiği tarihten itibaren 60 gün içinde belgenin gönderilmesi ya da ibraz edilmesi durumunda kat mülkiyetine resen geçilmesi gerektiği,
- ❖ 60 günlük süre içerisinde Yapı Kullanım İzin Belgesinin gönderilmemesi ya da ibraz edilmemesi durumunda kat mülkiyetine Talebe Bağlı Hizmet olarak Döner Sermaye ve Tapu Harçlarının tahsil edilmesi suretiyle geçilmesi gerektiği,
- ❖ 5711 sayılı yasanın yürürlük tarihi olan 28.11.2007 tarihinden sonra kurulan kat irtifaklı anagayrimenkullerde kat mülkiyetine Talebe Bağlı Hizmet olarak Döner Sermaye ve Tapu Harçlarının tahsil edilmesi suretiyle geçilmesi gerektiği,

Sonucu 634, 5711 ve 5912 sayılı kanunların bir bütün olarak incelenmesinden anlaşılacaktır.

5711 sayılı yasanın yürürlük tarihi olan 28.11.2007 tarihinden bu yana Tapu Müdürlüklerince Kat Mülkiyetine geçiş işlemleri ve Kadastro Müdürlüklerince Cins Değişikliği işlemleri, 5912 sayılı kanunun Genel Gereğesinde de, *Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için kat mülkiyetine geçilebilmesi* belirtildiği halde, pratikte uygulayıcıların yanlış algılamaları ve kanunun uygulanma şeklinin anlaşılabilmesi sonucunda hatalı işlemlere konu edilmiştir.

Uygulamanın yukarıda açıklanan inceleme ve gerekçeler doğrultusunda yapılması *Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması* temel amacını doğrulayacaktır.

Gökhan Doğru  
Kontrol Mühendisi  
Muğla Kadastro Müdürlüğü  
Bodrum Kadastro Birimi