

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İFRAZI

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Baş müfettiş

1 – Kat Malikinın Talebiyle İfraz

Bağımsız bölümün ifrazı mümkündür.

Bir bağımsız bölüm birden çok parçalara ayrılarak yeni bağımsız bölümler oluşturulabilir. Bilindiği gibi arazilerin ifrazında ayırmayı uygun gören belediye encümen kararı aranmaktadır. Bağımsız bölümün ifrazı için encümen kararı aramaya gerek yoktur. İfraz için kat maliklerini kurulunun olumlu kararı, belediyece onaylı tadilat projesi, yeni bağımsız bölümlerin değerleri ve arsa paylarını gösterir ek listenin ibrazı gerekir. Yeni bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgelerinin de tapu dairesine ibrazı gerekmektedir. İfraz için kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini düzenlenmesine gerek yoktur.

Bağımsız bölümün ifrazı halinde bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden ifraz harcı alınır.

a) Bağımsız bölümün bölünmesi sonucu ana yapının dış yüzeyinde ve ortak yerlerinde değişiklik yapılmasını (örneğin kapı açılması gibi) gerektiren bir durumun bulunmaması halinde diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati aranmaksızın, sadece tadilat projesi ve yeni oluşan bağımsız bölümlere ait iskân raporu ile malik tarafından imzalanmış ek liste alınması yeterlidir.

Aksi halde, tüm maliklerin muvafakatiyle birlikte, (diğer kat maliklerinin arsa paylarında değişiklik yoksa) sadece bölünecek bağımsız bölüm malikince imzalanmış ek liste, tasdikli tadilat projesi, yönetim planı ve ilave bağımsız bölümlere ait iskan raporunun ibrazı gerekir (TKGM.23.12.1993 T.1812/89-5611 Sy.Talimat).

b) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesinin 2. fıkrası; “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin imzası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.” hükmündedir.

Bu nedenle, bir bağımsız bölümden anayapının dış yüzeyine tadilat yapılmak suretiyle iki veya daha fazla bağımsız bölüm oluşturulması durumunda tüm bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatları aranmalıdır (TKGM. 01.03.1995 T. 1812/12-817 sy. Talimat).

2 – Mahkeme Kararı İle İfraz

Görülmekte olan bir dava nedeniyle mahkemece bağımsız bölümün ifrazına karar verilebilir. Ortaklığın giderilmesi davalarında, bağımsız bölüm imar mevzuatına göre ifraz edilebilir nitelikte ise mahkemece ifrazen taksime karar verilebilir. Mahkemece yaptırılan tadilat projesine göre başkaca bir belge aranmaksızın bağımsız bölümün ifrazı yapılabilir. Mahkeme kararında yeni bağımsız bölümlere ait arsa paylarının gösterilmiş olması gerekir.

Bağımsız bölümün hükmen ifrazı halinde bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden ifraz harcı alınır.

İlgili Talimat: Mahkemesince tadilat projesinin ... kararın eki olarak tasdik edilmesi halinde, diğer bağımsız bölümlere ait arsa paylarında her hangi bir azalma veya çoğalma meydana gelmemişse, muvafakatleri aranmadan, yeni oluşan bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesinin ibrazı ve istem belgesinde bağımsız bölümlerinin arsa payının belirtilmesi ve ilave edilen bağımsız bölümün bulunduğu cepheye ait fotoğrafın yenilenmesi kaydıyla ek liste aranmadan kararın infaz edilmesi ve kat mülkiyeti tesisi esnasında düzenlenmiş listede hükmen oluşan yeni bağımsız bölümlerin son halini gösterir belirtmenin idarece yapılması gerekir (TKGM.20.8.1999 T.1812/181-1350 Sy.Talimat).

3 – Bağımsız Bölümün İfraz – Tevhidinde Encümen Kararı Aranmaz

Kat irtifaklı veya kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin ayrılması veya birleştirilmesi için belediye encümeni kararı aramaya gerek yoktur. Zira böyle bir ayırma veya birleştirme için inşaat projesinde tadilat yapılması gerekmekte ve bu tadilat zaten ilgili belediye tarafından onaylanmaktadır.

İmar Kanununun 16. Maddesindeki; "... gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid ve ifrazı, ...belediye encümenlerince onaylanır..." ibaresinin sadece arazi ve arsaların ayırma ve birleştirmesini kapsadığı düşünülmektedir.

Bu tür ayırma ve birleştirmeler için harita mühendisince harita yapılmasına da gerek yoktur. İnşaat projesi tadilatını, bir mimar veya inşaat mühendisinin yapması gerekir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM OLABİLECEK YERLER

1) Genel Açıklama

Anagayrimenkul veya ana yapıdaki her kısmın bağımsız bölüm olarak tapuya tescili mümkün değildir. Bir yerin bağımsız bölüm olabilmesi için o bölüme verilen vasa göre başlı başına kullanılmaya müsait olması gerekir.

Örneğin vasfı mesken olan bir yerin mesken olarak kullanmaya uygun olması gerekir. Bir yerin mesken sayılabilmesi için her meskende bulunması gereken mutfak, banyo, tuvalet yatak odası gibi kısımların projesinde mevcut olması lazımdır. Buna karşın Balkon olması şart değildir. Mesken olabilecek yerin mesken olarak kullanmaya uygun bir yüzölçüme sahip olması gerekir.

Dükkan vasfında tescil edilecek bir yerde ise meskende aranan bu kıstaslar aranmaz.

Depo vasfındaki bir yerin bağımsız bölüm olabilmesi için ticari bir depo olarak kendi başına işletilmeye uygun olması gerekir.

Bağımsız bölüm olamayacak yerlerin ortak yer olması veya eklenti olarak bağımsız bölüme bağlanması gerekir.

Tapu müdürlüğü kat irtifakı kurulurken bağımsız bölüm olmayacak yerlere müdahale edebilir, maliklerle ihtilaf halinde belediyeden konu hakkında bilgi istenebilir. Kat mülkiyeti kurulurken ise tapu sicil müdürlüğünün bu hususa müdahale imkanı yoktur. Ayrı olarak yapı kullanma izin belgesi verilmiş her bölüm bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Bir yerin bağımsız bölüm olup olmadığını anlamak için kat mülkiyeti kütüğüne, inşaat projesine ve noter tasdikli listeye bakılması lazımdır. Kendisine arsa payı ayrılmış her bölüm bağımsız bölüm sayılır.

Bağımsız bölümün mutlaka üstünün kapalı olması gerekmez. Tenis kortu, yüzme havuzu gibi üstü açık ancak başlı başına kullanılabilir, işletilebilecek yerler bağımsız bölüm olabilir.

Yönetim planı ile bağımsız bölüm oluşturulamaz.

2) Tenis Kortu Bağımsız Bölüm Olur

Yargıtay 5.Hukuk Dairesinin 16 Haziran 1981 gün ve E.4267 –K.6861 sayılı kararı ile, tenis kortunun dahi bağımsız bölüme konu olabileceğine karar verilmiştir (TKGM.15.4.1993 T.1811/2-1578 Sy.Talimat).

3) Tuvalet Bağımsız Bölüm Olur

Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde tuvalet ortak yerlerden sayılmış ise de; başlı başına kullanılmaya elverişli, umuma açık olarak ticari maksatlı işletilecek tuvaletlerin bağımsız bölüm olarak tapuya tescilinde sakınca yoktur. Bu yerlerin inşaat projesinde tuvalet (WC) olarak gösterilmesi ve bir arsa payı ayrılması gerekir.

4) Yüzme Havuzunun Bağımsız Bölüme Konu Edilmesi

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 1. maddesi; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir, hükmünü içermektedir.

Görüldüğü üzere Kat Mülkiyeti Kanununun 1. maddesinde başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bağımsız bölümlerin niteliğine bir sınırlama getirilmemiş olduğundan, bağımsız bölüm vasıfları sadece daire, dükkân,

mağaza, mahzen ve depodan ibaret olmayıp, maddede sözü geçen **“gibi”** kelimesinden bu nitelikleri taşıyan yerlerin, dolayısıyla belediyece tasdikli projesinde bağımsız bölüm numarası verilip, arsa payı ayrılmış olması koşuluyla başlı başına kullanmaya elverişli yüzme havuzunun da bağımsız bölüm olarak kat mülkiyetine konu edilmesi mümkündür.

Nitekim Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 16 Haziran 1981 gün ve E. 4267-K. 6861 sayılı kararı ile, **tenis kortunun dahi bağımsız bölüme konu olabileceğine** karar verilmiştir (TKGM. 15.4.1993 T. 1578 sy. Talimat).

* * *

20 Ağustos 2011 Cumartesi