

KAT MÜLKİYETLİ TAŞINMAZLARDA İMAR UYGULAMASI

Nevzat İ. SARI – Müfettiş Yrd.

Kat mülkiyetli taşınmazların imar uygulamasıyla başka parsellerle şuyulanarak yeni bir imar parselini oluşturması halinde izlenecek yol, Tas. İşl. Da.nin 18.02.2004 tarih 169-845 sayılı bölgelerarası talimatında açıklanmıştır. Talimatta;

"..... Kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ve tescil edilmiş taşınmazların şuyulandırma nedeniyle yeni imar uygulamalarına alınması sonucu, oluşacak yeni miktarın usulünce ana gayrimenkul yüzölçümüne ilave edilerek, yeni ada ve parselin ana gayrimenkulde yine usulünce tashih edilip, ilave edilen miktar sahiplerinin hisseleri oranında ana gayrimenkule tescil edilmesi, gerek kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmazların, gerekse kat irtifaklı taşınmazların kat mülkiyetindeki tescillerinin ada ve parsel ile yüzölçümlerinin usulünce tashih edilmesi,

İmar sonucu kat mülkiyeti ve kat irtifaklı taşınmazlara sonradan dahil edilen miktar sahiplerinin sadece ana taşınmazda gösterilmesi ve yeni şuyulanan hisselerinin tasarruflarının buradan karşılanması, hiçbir şekilde bağımsız bölüm kütük sayfelerine tescil edilmemesi, ana ve kat mülkiyeti tapu kütükleri arasında gerekli irtibatlar kurularak şuyulanma sonucu ilave edilen kişiler için ana gayrimenkul ve bağımsız bölümlerin tescilli olduğu kat mülkiyeti kütük sayfelerinin beyanlarına ".....na ait hisse zemine yöneliktir." Şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir." hükmü mevcuttur.

Buna göre; kat mülkiyetine çevirmekle kapatılan ana gayri menkulün kütük sahifesi tekrar usulünce açılarak imar parseli sahifesine nakli yapılır. Açma ve kapama nedenleri beyanlarda belirtilmelidir. *İmar parselinin yüzölçümü payda kadastro parsellerinin yüzölçümleri pay itibar olunarak arsa payları oranında bağımsız bölüm malikleri ile diğer iştirak eden kadastro parselleri malikleri adına tescil edilir.* Beyanlar hanesinde de bu imar parseli üzerindeki yapı mülkiyetinin kat mülkiyeti tapu kütüğünün hangi sahifelerinde kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu belirtilmeli ve bağımsız bölüm sayfelerinin beyanlarında da gayri menkulün hangi imar ada ve parseline şuyulandığı hangi kütük sahifesine tescil edildiği açıklanmalıdır.

Tescilden sonra ilgililere bildirim yapılmalıdır. Şöyle ki, mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş taşınmazların imar planı uygulaması neticesinde diğer taşınmazlarla birlikte bir imar parselini oluşturması halinde (şuyulandırılması halinde) ortaklığın giderilmesi yolunda yapılacak işlem biçimi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 54.maddesinde açıklanmıştır. Bu durumda ki taşınmazlarla ilgili ortaklığın giderilmesi ilgili, tüm ilgililer ile belediye başkanlığına 3194 sayılı İmar Kanununun 16. maddesinin 4.bendi gereği ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 54.maddesi gereği dava açılması hususu bir yazı ile bildirilmelidir.