

Kat Mülkiyetine geçiş için yapılacaklar

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

KAT MÜLKİYETİ NEDİR

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmaz malın maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (KMK. 1). Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmaz maldaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi hükmü saklıdır. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir (KMK. 3). Kat mülkiyeti ve kat irtifakı malik tek kişi ise tescil istem belgesi, birden çoksa resmi senet düzenlenerek ve tapu siciline tescil ile doğar.

Ana taşınmaz malın tümünün mülkiyeti "Kat mülkiyetine" çevrilmeden o taşınmaz malın bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Sözleşme düzenlenince, ana gayri menkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (Mülkiyet) hanesine (Bu gayri menkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayri menkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir;

Ana gayri menkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaralı işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana gayri menkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün (taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına nakledilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz mal niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.

Kat malikine, ana gayri menkulün tapu senedinden başka, istem halinde, 12. nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir (KMK. 13).

Kat mülkiyetinin kurulmasının şartları:

a) Ana yapı tamamlanmış olmalıdır.

Kat mülkiyeti ancak tamamlanmış yapılar üzerinde kurulabilir. Bir yapının belli bir kısmı bitirilmiş olsa dahi, bitirilen bölümlerde kat mülkiyeti kural olarak kurulamaz. Plan ve projesinde mevcut olan tüm bağımsız bölümlerin bitirilmiş olması gerekir (KMK. 1, 10).

Ancak bir arsa üzerinde inşa edilen blok ve yaygın yapılar için Kat Mülkiyeti Kanununun geçici üçüncü maddesi ile bunun aksine hükümler getirilmiştir. Buna göre;

"Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, aşağıdaki kurallar dikkate alınır:

a) Vaziyet plânına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir.

b) Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

c) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur." (KMK. Ek

b) Bölümleri bağımsız olmalıdır:

Bağımsız olmaktan kasıt, bölümün başlı başına Bağımsız kullanıma elverişli olmasıdır.

c) Ana taşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmelidir.

Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti (kat mülkiyetine) çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz (KMK. 10/2).

Bu kuralın istisnası yukarıda sözü edilen blok ve yaygın yapıların kat mülkiyetine çevrilmesinde görülmektedir (KMK. Geç. 3).

d) Ana yapı kagir olmalıdır.

Kat mülkiyeti kurulmak istenen yapının tümünün kâgir olması gerekir. (KMK. 5/2). Ahşap veya toprak yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz. Kagir olmaktan kasıt binanın iskeletinin beton veya çelikten inşa edilmiş olmasıdır.

İstenecek Belgeler:

- **Dilekçe:** Bütün bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri ile bu bölümlere, değerleri ile orantılı olarak ayrılan arsa paylarını gösterir tüm maliklerce imzalanmış dilekçe. (İstenildiğinde bu dilekçe tapu sicil müdürlüğü görevlilerince yazılır.)

- **Genel İnşaat Projesi :** Bir mimar veya mühendis tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında bayındırlık ve iskan müdürlüğünce) tasdik edilmiş olması gerekir. Bir arsa üzerinde birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.

- **Vaziyet Planı:** Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumu ile, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** (İskan Ruhsatı): Tüm bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma izin belgesi aranmalıdır.

- **Fotoğraf:** Ana taşınmaz malun ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösterir, en az 13 x 18 cm. boyutlarında ve hangi ada parsel ile ilişkili olduğu belediyece tasdik edilmiş olması gerekir.

- **Liste:** Listenin, her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi niteliğini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini göstermesi ve ana taşınmaz malın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ayrıca noterden tasdikli olması gerekir.

- **Yönetim Planı:** Ana gayri menkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.

- Maliklerin veya temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları,

- Maliklerin son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde ikişer adet vesikalık fotoğrafları (malik birden fazla ise resmi senet ve tapu senetlerine yapıştırılması için)

- Bütün bağımsız bölümler için Deprem Sigortası.

- Tarafların vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge.

Not: Kat irtifaklı bir taşınmaz malın kat mülkiyetine geçişinde; kat irtifakı tesisinde alınan belgelerin yeniden ibraz edilmesine gerek yoktur. Sadece, yapı kullanma izni (iskan ruhsatı), onaylı fotoğraf (binanın)ve yönetim planının (verilmemiş ise) ibrazı halinde maliklerden birinin veya yöneticinin talebine istinaden kat mülkiyeti kurulur.

Mali Yönü:

- Kat mülkiyeti kurulması işlemi hiçbir vergi ve harca tabi değildir. (Cins değişikliği işlemi hariç.)

- Kat mülkiyeti ile beraber cins değişikliği de talep ediliyorsa cins değişikliği için (4) sayılı Tarifenin 13/a pozisyonu uyarınca vergi dairesi tarafından **Binde 15** oranında cins değişikliği harcı tahsil edilmiş olması aranmalıdır.

- Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir

- Kat mülkiyeti tesisinde Eğitim Katkı Payı ve Özel İşlem Vergisi alınmaz.

Terkini:

Kat mülkiyeti, kat maliklerinin tamamının talebi ile, ana taşınmaz malın tamamen yok olması ile, ana taşınmaz malın kamulaştırılması ile ve ana yapının harap olması halinde son bulur.

Kat mülkiyetinin terkinde 492 sayılı harçlar yasaının 4 sayılı tarifesinin 13/c pozisyonu gereğince **onbinde 5** oranında tapu harcı tashi harcı,

İşlem başına eğitim katkı payı ve özel işlem vergisi tahsil edilir.

Döner sermaye işletmesince belirlenen oranda ücret tahsil edilir.