



Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti

1. “İrtifak” ne demektir?

Arapça “irtifa” (*yükseklik, yükselti, katman*) sözcüğünden anlam genişlemesiyle; katmanlar oluşturma, katlandırma, katlar biçiminde yapı yapma, üzerine katlar yaparak toprağa yük bindirme, toprağı maddesel ve hukuksal anlamda yükendirme ya da yükümleme demektir.

2. Kat yükümlemesi (irtifak) nedir?

Kat yükümlemesi; bir arsa üzerinde yapılmakta ya da ilerde yapılacak olan bir ya da birden çok yapının bağımsız bölümleri üzerinde, yapı bitirildikten sonra geçilecek kat mülkiyetine taban olmak üzere, o arsanın sahibi ya da ortaklarınca arsa payına bağlı olarak ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemesine göre kurulan yükümleme (*irtifak*) hakkıdır. Tanımından da anlaşılacağı üzere kat yükümlemesi, kat mülkiyetine geçebilmek için bir ara süreçtir.

Kat yükümlemesi, yatay (*yaygın*) ve dikey (*blok*) olmak üzere iki ayrı türdeki yapılar ya da iki türü de içeren yapılar için kurulabilir.

3. Kat yükümlemesinde temel kavramlar nelerdir?

Ana Taşınmaz: Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünüdür.

Ana Yapı: Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın yalnızca yapı bölümüdür.

Arsa Payı: Bağımsız bölümlerin, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yazılı kurallara göre belirlenen, ortak mülkiyet konusu arsadaki paylarıdır.

Bağımsız Bölüm: Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemesine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir.

(!) *Bağımsız Bölümün Yapı İnşaat Alanı (Brüt Alan):* Değerleme çalışmalarında bağımsız bölümlerin hangi alan üzerinden değerlendirileceğiyle ilgili bir kavram olarak; bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanından ışıklık, hava bacası, tesisat ve çöp bacaları düşüldükten sonraki alanıdır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin brüt alanı, bu alana eklenti brüt alanının eklenmesi ile bulunur.

Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüm için ayrılmış olan yerlerdir.

Ortak Yerler: Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma ya da yararlanmaya yarayan yerlerdir.

4. Kat yükümlemesinin kurulabilmesi koşulları nelerdir ve ne biçimde kurulur?

Kat yükümlemesi kurulabilmesinin koşulları şöyledir:

- Arsanın sahibi ya da ortak sahiplerinin tümü istemde bulunmuş olmalıdır.
- Kat yükümlemesi kurulması istemi, yapılacak yapının tümünü kapsamalıdır.
- Yapılacak bölümler bağımsız, başlı başına kullanılabilir olmalıdır.



- d) Ana yapı daha bitirilmemiş olmalıdır.
- e) Ana yapının tümü en az yığma (*kagir*), betonarme ya da çelik iskeletli (*karkas*) olmalıdır. Bir bölümü ya da tümü ahşap ve kerpiç yapılarda kat yükümlenmesi kurulamaz.
- f) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesinde belirtilen belgeler getirilmiş olmalıdır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesinde belirtilen belgeler şunlardır:

- i) Ana taşınmazda, yapı ya da yapıların dış cepheler ve iç bölümlemesi, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre belirlenen değerleriyle oranlı arsa payları, kat, konut, işyeri gibi türleri ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin “yapı (inşaat) alanı” da açıkça gösterilmek yoluyla, proje sorumlusu mimarın yaptığı ve ana taşınmazın sahibi ya da bütün ortaklarınca olur verilen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje.
- ii) Bağımsız bölümlerin kullanım biçimine ve birden çok yapının varlığı durumunda bu yapıların özelliğine göre düzenlenmiş, kat yükümlenmesini kuran ana taşınmazın sahibi ya da bütün ortaklarınca onaylanmış bir yönetim planı.

Kat yükümlenmesi, tapu görevlilerinin düzenleyeceği resmi senet üzerinden tapu kütüğüne yapılacak yazım ile kurulur. Kat yükümlenmesine konu olan arsanın tümü bir kişinin ise, resmi senet düzenlenmesine gerek olmayıp, istem belgesi düzenlenmesi yeterlidir.

5. Kat mülkiyeti nedir ve ne biçimde kurulur?

Bitirilmiş bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde, o taşınmazın sahibi ya da ortak sahiplerince Kat Mülkiyeti Kanunu düzenlemeleri çerçevesinde arsa payına bağlı olarak kurulan özel bir mülkiyet türüdür.

(!) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 31. maddesine göre; yapının bitme günü yapı kullanma belgesinin verildiği gündür.

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için, kat yükümlenmesinin kurulmasında gereken koşul ve belgelerin yanı sıra, ana yapının bitirilmiş ve yapı kullanma belgesinin alınmış olması gereklidir. Ana yapı bitirilmeden ve ana yapının tümü için yapı kullanma belgesi alınıp tapu yönetimine iletilmeden kat mülkiyeti kurulamaz. Başka bir deyişle, ana taşınmazın tümünü kapsayacak biçimde kat mülkiyetine geçiş sağlanmaksızın, yalnız bir ya da birkaç bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kurulamaz.

Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre; bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı durumunda, vaziyet planı çerçevesinde yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının ya da blok yapılarda en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok ya da blokların bitirilmiş olması koşuluyla, bitirilen bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçirilebilir. Yaygın ve blok yapıların birlikte ve tek parselde yapılmış olmaları durumunda, yapılar kendi kurallarına bağlı olarak değerlendirilir.

Kat yükümlenmesinin kat mülkiyetine dönüştürülmesi işlemi, yapı kullanma belgesinin, verildiği günden başlayarak altmış gün içinde, yetkili yönetimce gönderilmesi üzerine ilgili tapu yönetimince kendiliğinden yapılır.



6. Genel kütükten kat mülkiyeti kütüğüne geçişler ne biçimde yapılır?

Kat mülkiyeti ve kat yükümlenmesi, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır (*tescil olunur*). 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tersine düzenleme olmadıkça, yazım (*tescil*) ile ilgili genel düzenlemeler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak yazımlarda da uygulanır. Daha kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat yükümlenmesi, Tapu Sicili Tüzüğü'nde belirtildiği biçimde, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri'ne yazılır.

(!) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11/2. maddesi; “Kat yükümlenmelerinin yazımları kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, 634 sayılı Yasa'da yapılmış düzenlemeler gözetilmek koşuluyla, yükümlenme (irtifak) haklarının yazımına ilişkin genel düzenlemelere göre yapılır.” biçiminde iken, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 03.09.1997 gün ve 1997/10 sayılı Genelgesi ile kat yükümlenmelerinin kat mülkiyeti kütüğüne yazımlarına olanak sağlanmıştır. 28.11.2007 günü yürürlüğe giren 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 4. maddesi ile de, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. maddesi değiştirilmiş ve kat yükümlenmelerinin yazımlarının da kat mülkiyeti kütüğüne yapılması kuralı getirilmiştir.

Kat mülkiyetinin kütüğe yazımı, tapu görevlisince düzenlenen resmi senet uyarınca ya da bir yargı kararı ile yapılır. Tapu yetkilisi, kendisine verilen belgelerin eksiksiz, gereğine uygun ve dilekçeyi verenlerin ya da istemde bulunanların yetkili oldukları sonucuna ulaştıktan sonra, kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme, kütüğe yazım (*tescil*) istemi yerine de geçer.

Sözleşme düzenlenince; ana taşınmazın yazılı olduğu tapu kütüğündeki mülkiyet bölümüne, “Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.” yazılır ve ana taşınmazın sayfası, ana taşınmazın yararına (lehine) ve yükümlendirilmesine (aleyhine) yönelik yükümlenme (irtifak) hakları dışında, işlemlere kapatılır. Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına, o bağımsız bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın yazılı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, cilt ve sayfa numaraları gösterilmek yoluyla yazılır. Ana taşınmazın yazılı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki cilt ve sayfa numaraları işlenerek, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana taşınmazın sayfasına önceden yazılmış haklara ilişkin bilgiler, yükümlenme (irtifak) hakları dışında, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetinin kurulmasından önce ana taşınmazın kütüğüne yazılmış olan haklar, kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetini de, kural olarak arsa payı oranında, kendiliğinden bağlar.

Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetine geçildikten sonra, ana taşınmazın yararına ve yükümlendirilmesine yönelik olarak kurulacak yükümlenme hakları da ana taşınmazın tapu kütüğü sayfası ile kat mülkiyeti kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümüne yazılır.

Kat mülkiyeti kütüğüne yazımı yapılan bağımsız bölümler ayrı birer taşınmaz niteliğini kazanırlar. Kütükte de, bağımsız bölümler, kendileri için belirlenmiş onaylı planındaki numaralar ile adlandırılırlar.



7. Bağımsız bölümler ile ana taşınmaz ve arsa payı arasındaki bağlantı nedir?

Kat sahipleri, kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetine konu olan ana taşınmazda, arsa payları oranında, elbirliği mülkiyeti kurallarına göre ortaklıklar ve ana taşınmaz üzerindeki elbirliği mülkiyetinin giderilmesi/bozulması istenemez.

Kat mülkiyetinin başkasına aktarımı ya da miras (*kalıt*) yoluyla geçmesi durumunda, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat yükümlenmesinden ya da kat mülkiyetinden ayrı olarak aktarılamayacağı gibi, miras yoluyla da geçmez ve üzerinde başka bir hak kurulamaz.

Ana taşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmamış ya da üzerinde kat yükümlenmesi kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetinin üzerinde kurulan haklar, kendiliğinden arsa payı üzerinde de kurulmuş olur. Kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetine konu olan arsa ve bağımsız bölüm üzerinde, kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetiyle ve öteki kat sahiplerinin haklarıyla bağdaşması olanaklı olmayan yükümlenmeler kurulamaz.

8. Bağımsız bölümler ile eklentiler arasındaki bağlantı nedir?

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüm için ayrılmış olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı ya da su sayacı yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ilgili olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bağımsız bölümün sahibi, eklentilerin de sahibi olur.

Eklentiler, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar bölümüne yazılırlar ve bunlardan ana yapının oturduğu zemin dışındaki bölümde kalanlar, kadastro planında ya da haritasında ayrıca gösterilirler.

Bağımsız bölümlerin başkasına aktarımı, üzerlerinde hak kurulması ya da kiraya verilmesi durumunda, eklentiler de kendiliğinden aktarılmış, üzerlerinde hak kurulmuş ya da kiraya verilmiş olurlar.

9. Kat yükümlenmesi/mülkiyeti kurulmuş ana taşınmazlarda ortak yerler nerelerdir?

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kesinlikle ortak yer sayılır:

- Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı düzeneği oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı düzeneğin parçası öteki öğeler, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı konut ya da odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı sayaçlarının korunması için yapılmış olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı bölümler, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar;
- Kat sahiplerinin kendi bölümleri dışındaki kanalizasyon yapıları ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik donatıları, telefon, radyo ve televizyon için ortak ağ ve alıcılar, sıcak ve soğuk hava donatıları;



c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın güvenlik merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma ya da yararlanma için zorunlu olan öteki yerler de ortak yer konusuna girer.

Kat sahipleri, ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, elbirliği mülkiyeti kurallarına göre sahip olurlar. Kat sahipleri ortak yerler için “kullanma hakkı” sahibidirler; bu hakkın, genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve giysi kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, yönetim planında tersine düzenleme bulunmadıkça, kat sahiplerinin arsa payları ile oranlıdır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 Ocak 1966 günü yürürlüğe girmesinden sonra, Medeni Kanun'a ve öteki yasalara göre, ortaklarından birinin taşınmazın bir bölümünden kat sahibi gibi tek başına yararlanmasını sağlamak üzere yükümlenme hakkı kurulamaz.

Gelirinin ortak giderlere harcanması için ya da başka bir amaçla ortak yararlanmaya özgülenen bağımsız bölümlerin (*ortaklaşa kullanılan yer/müşterek medhal*) sahibi bölümüne, bunlardan yararlanan “bağımsız bölümlerin numaraları” yazılır. Bu durum bağımsız bölümlerin tapu kütüğünün belirtmeler (*beyanlar*) bölümünde gösterilir.

Bir ya da birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle buradaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına ayrılmış bulunan parseller (*ortaklaşa kullanılan yer/müşterek medhal*), sahibi bölümüne, kullanımına verildikleri toplu yapı kapsamındaki öteki parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek yoluyla tapu kütüğüne yazılırlar ve bu yolla, kullanımına verildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olurlar.

Toplu yapı kapsamında bulunan ortak altyapı ve toplumsal yapılar, buldukları parsel ya da yapıya bakılmaksızın, kullanımına verildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

Bağımsız bölümlerin başkasına aktarımı, üzerlerinde hak kurulması ya da kiraya verilmesi durumunda, ortak yerler de kendiliğinden aktarılmış, üzerlerinde hak kurulmuş ya da kiraya verilmiş olurlar.

10. Yönetim planı nedir?

Yönetim planı; yönetim biçimini, yapıyı kullanma amacı ve yöntemini, yönetici ve denetçilere yapılacak ödemeleri ve yönetime ilişkin öteki konuları düzenler.

Yönetim planının değiştirilmesi için, bütün kat sahiplerinin 4/5'inin oyu gereklidir.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat sahipleri ile onların tümel ve tikel ardıllarını (*mirasın tümünde ya da bir bölümünde hakkı olanları, başka bir deyişle külli ve cüzi halefleri*), yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve yönetim planında sonradan yapılan değişikliklerin günü, kat mülkiyeti kütüğünün belirtmeler bölümünde gösterilir. Yönetim planı ve değişiklikleri, kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.



Genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve giysi kurutma alanları gibi ortak yerler üzerinde, yönetim planı ile kimi bağımsız bölümlere arsa paylarıyla oranlı olmayan biçimde ayrıcalıklı kullanma ve yararlanma hakları verilebilir.

11. Ana taşınmaza bağımsız bölüm eklemesi ne biçimde yapılabilir?

Ana taşınmazın üstüne kat eklenmesi ya da var olan çekme kat yerine tam kat yapılması ya da zemine ya da bodrum katlarda ya da arsanın boş bölümünde, tiyatro ve sinema, kahvehane gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, pastane, sütevi gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin sonradan yapımı ya da eklenmesi için;

- a) Kat sahipleri kurulunun, buna oybirliğiyle karar vermesi;
- b) Ana taşınmazın bu ekleden sonra alacağı duruma göre, yapılan eklemeleri de kapsar biçimde, tüm bağımsız bölümler için ayrılacak arsa paylarının, gereğine göre yeniden ve oybirliğiyle saptanması;
- c) Eklenecek yeni bağımsız bölüm için ayrılan arsa payı üzerinde, tapu görevlisi önünde resmi senet düzenlenerek kurulacak kat yükümlemesinin, tüm bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki yükümleme (*irtifak*) hakları bölümüne yazılması ve ana taşınmazın kapanan eski kütük sayfasıyla, kat yükümlemesi ya da kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin resmi sözleşme çerçevesinde, bağlantı sağlanması

gereklidir.

Bu nitelikteki ekleme ve genişletmelere olur vermekle birlikte, kendisi katılmak istemeyen kat sahiplerinin arsa paylarından bu eklemeler nedeniyle azalan bölümün, eklemeyi yaptıranların bağımsız bölümlerine özgülenmesine (*tahsisine*) uygunluk verdikleri, resmi senette belirtilir.

Bu durumda, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat sahiplerinin arsa paylarından, yeni özgüleme (*tahsis*) nedeniyle azalan bölümün ederi kendilerine ödenmek koşuluyla, yeni yapılan bağımsız bölüm için, kat yükümlemesi kurulmasına ilişkin eski resmi senet gereğince, kat mülkiyeti kurulur. Yeni bağımsız bölüm, onu yaptıranın taşınmazı ya da yaptıranların ortak taşınmazı olarak, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yazılır.

12. Ana taşınmazda kurulamayacak işyerleri nelerdir?

Ana taşınmazın, kütükte konut, iş ya da ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde, hastane, sağlık ocağı, ecza laboratuvarı gibi işyerleri kurulamaz; buna aykırı olarak kat sahiplerinin yapacakları sözleşmeler geçersizdir; hastane, sağlık ocağı niteliğinde olmayan muayenehaneler bu kuralın dışındadır.

13. Devre mülk hakkı nedir?

Konut olarak kullanılmaya elverişli bir yapı ya da bağımsız bölümün ortak sahiplerinden biri yararına (*lehine*), bu yapı ya da bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı, ortak mülkiyet payına bağlı bir yükümleme hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka “devre mülk (*dönemlik taşınmaz*) hakkı” denir.



Tersi resmi senette kararlaştırılmadıkça, devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, dönemlerin sayısı ve süreleri göz önüne alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı; ancak, konut nitelikli, kat yükümlenmesi ya da kat mülkiyetine çevrilmiş ya da bağımsız yapılarda kurulabilir. Devre mülk hakkı üzerinde, bu hakla bağdaşan yersel (*ayni*) haklar kurulabilir. Devre mülk hakkı, bağlı olduğu ortak mülkiyet payına bağlı olarak üçüncü kişilere aktarılabilir ve mirasçılara geçer.

Devre mülk hakkının yılın belirli dönemleri için belirlenmesi ve onbeş günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede tersi kararlaştırılmamışsa, devre mülk hakkı sahipleri bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Ana taşınmaz ile bağımsız bölümlerin ve bağımsız yapıların tapu kütüklerinin belirtmeler bölümüne, bağımsız bölüm ya da yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu yazılır ve düzenlenecek tapu senedinde de bu durum belirtilir.

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı ya da bağımsız bölümlerin ortak sahipleri arasında; dönem gün sayısı, giriş ve çıkış ile yararlanma biçim ve koşulları, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım giderleri gibi konular devre mülk sözleşmesi ile belirlenir. Bu konuları içeren ve bütün hak sahiplerince olur verilen devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün belirtmeler bölümünde gösterilir.

Kat mülkiyetine çevrilmiş birden çok bağımsız bölümden birtakımının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, tersi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, öteki bağımsız bölüm sahiplerinin olur vermelerine bağlı değildir. Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı ya da bağımsız bölümün ortak sahipleri, tersi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, ortaklığın (*şüyuun*) giderilmesini isteyemezler.

Devre mülk hakkı sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu kütüğünde belirtilen dönem süresi sonunda, yararlandıkları bağımsız bölüm ya da yapıyı sözleşme kuralları gereğince boşaltmak ve izleyen dönemin hak sahibine bırakmak zorundadırlar.

14. Bağımsız bölümlerin tapudaki cinsi ne biçimde değiştirilebilir?

Ana taşınmazın, tapu kütüğünde konut olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde, tiyatro, sinema, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, pastane, sütevi gibi gıda ve beslenme yerleri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat sahipleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir. Bağımsız bölümün cins değişikliğine ilişkin bu karar, yöneticinin ya da kat sahiplerinden birinin istemi üzerine ana taşınmazdaki bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüklerinin belirtmeler bölümlerine işlenir.

15. Kat yükümlenmesi hangi durumlarda sona erer?

Aşağıdaki durumlarda, kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi ile kat yükümlenmesi sona erer.



- a) Kat yükümlleme hakkı sahiplerinin istemi: Kat yükümlemesine konu olan arsanın sahibi ya da ortak sahipleri, tapu yönetimine verecekleri bir yazıyla tapu kütüğündeki yazımı düşürterek, kat yükümlemesine son verebilirler.

Kat mülkiyeti kütüğünden kat yükümlleme hakları ya da bağımsız bölümleri düşürülen ana taşınmaz, kat yükümlleme haklarına ya da bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarına göre belirlenecek mülkiyet haklarıyla ve eski kütük yazımlarıyla bağlantı sağlanmak yoluyla, genel kütükte yeni bir sayfaya yazılır.

Kat yükümlleme haklarından ya da bağımsız bölümlerden biri yersel (*ayni*) bir hakla ya da kütüğe yazılmış kişisel bir hakla kısıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin olur vermesiyle o hak kütükten düşürülmedikçe, ana taşınmaz üzerindeki kat yükümlleme hakkının sıradan mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi istenemez. Kısıtlayıcı hakkın sahibi, kütükteki yazımın düşürülmesine ve sahibi olduğu hakkın yalnızca borçlunun mülkiyet payı ya da hakkın niteliğine göre bütün ortak mülkiyet payları üzerine aktarılmasına olur verebilir. Bu durumda, söz konusu hak, sıradan mülkiyet kuralları çerçevesinde, yalnızca borçlunun o taşınmazdaki tüm ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek yoluyla genel kütüğe yazılır.

- b) Kat yükümlemesine konu arsanın tümüyle yok olması ya da üzerinde yapı yapılamayacak duruma gelmesi: Bu durumda kat yükümlemesi kendiliğinden sona erer.
- c) Kamulaştırma: Bu durumda da kat yükümlemesi kendiliğinden sona erer.
- d) Beş yıl içinde yapı yapılmaması: Kat yükümlemesine konu olan arsa üzerinde, bu yükümlemenin kurulması sırasında verilen mimari projeye göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa, kat yükümlleme hakkı sahiplerinden birinin istemi üzerine, sulh yargıcı, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat yükümlemesinin sona erdirilmesine ya da belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre, istem üzerine yeniden uzatılabilir. Kat yükümlemesi kaldırıldığında, tapu kütüğündeki kat yükümlemesine ilişkin yazım düşürülür.

Kat yükümlemesi sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak, taşınmazın, kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük yazımıyla bağlantı sağlanmak yoluyla arsa payları oranında ve ortak mülkiyet kurallarına göre, genel kütüğe yazımı yapılır.

16. Kat mülkiyeti hangi durumlarda sona erer?

Aşağıdaki durumlarda, kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi ile kat mülkiyeti sona erer.

- a) Kat sahiplerinin istemi: Ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez. Kat mülkiyeti kütüğündeki yazım, bütün kat sahiplerinin ya da bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış kişinin ana taşınmazdaki kat mülkiyetinin sıradan (*adi*) mülkiyete çevrilmesine ilişkin yazılı istemi üzerine düşürülür.

Kat mülkiyeti kütüğünden bağımsız bölümleri düşürülen ana taşınmaz, bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarına göre belirlenecek mülkiyet haklarıyla ve eski kütük yazımlarıyla bağlantı sağlanmak yoluyla, genel kütükte yeni bir sayfaya yazılır.



Bağımsız bölümlerden biri yersel (*ayni*) bir hakla ya da kütüğe yazılmış kişisel bir hakla kısıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin olur vermesiyle o hak kütükten düşürülmedikçe, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyetinin sıradan mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi istenemez. Kısıtlayıcı hakkın sahibi, kütükteki yazımın düşürülmesine ve sahibi olduğu hakkın yalnızca borçlunun mülkiyet payı ya da hakkın niteliğine göre bütün ortak mülkiyet payları üzerine aktarılmasına olur verebilir. Bu durumda, söz konusu hak, sıradan mülkiyet kuralları çerçevesinde, yalnızca borçlunun o taşınmazdaki tüm ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek yoluyla genel kütüğe yazılır.

- b) Ana taşınmazın arsasıyla birlikte tümüyle yok olması: Bu durumda kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi genel kurallara göre yapılır.
- c) Kamulaştırma: Bu durumda da kat mülkiyeti kütüğündeki yazımın düşürülmesi genel kurallara göre yapılır.
- d) Ana yapının tümüyle yıkkın olması: Ana yapının tümü yıkkın (*harap*) duruma gelmişse, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sonra erer.
- e) Bağımsız bölümlerin yıkkın olması: Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tümüyle yıkkın (*harap*) olur ve o bölümün sahibi iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, öteki kat sahipleri ya da bunlardan bir bölümü, iki yıllık sürenin dolmasından başlayarak bir yıl içinde, o bölüme ilişkin arsa payının, değeri karşılığında ve sahibi buldukları arsa payları oranında kendilerine verilmesi için yargıya başvurabilirler. Bu biçimde alınan yeni arsa payları, kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının belirtmeler bölümünde gösterilir. Arsa payını alanlar, aldıkları günden başlayarak iki yıl içinde, yıkkın olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmak ya da iki yıl içinde bütün kat sahipleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını yeniden belirleyerek kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmek zorundadırlar. Tersisi durumda, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer; gerek o taşınmaz ve gerek yıkkın olan bölümler için alınan sigorta tazminatı üzerinde elbirliği mülkiyeti kuralları uygulanır.

Birden çok bağımsız bölüm tümüyle yıkkın olup da bunlardan birinin yeniden yapılması, ötekinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa; bağımsız bölümleri yıkkın olan kat sahipleri, bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, yıkkın olma gününden başlayarak altı ay içinde, öteki kat sahiplerine yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Bildiride bulunmayanlar, yeniden yaptırmak istemiyor sayılırlar ve onların arsa payları, değeri karşılığında, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle verilir.

Yıkkın olan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti, yukarıda belirtilen süreler boyunca, kendiliğinden kat yükümlemesine çevrilir ve bu konuda kat mülkiyeti kütüğünün belirtmeler bölümüne geçici yazım yapılır. Bağımsız bölüm yapılıncaya, onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici yazım (*şerh*) kütükten düşürülür.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak, taşınmazın, ana yapıdan sağlam kalan bölümler gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük yazımıyla bağlantı sağlanmak yoluyla arsa payları oranında ve ortak mülkiyet kurallarına göre, genel kütüğe yazımı yapılır. Bu durumda, sigorta tazminatı ile yıkıntı (*enkaz*) üzerinde de ortak mülkiyet kuralları geçerli olur.