



Kat Yükümlemesi (İrtifakı) ve Kat Mülkiyeti

Kat İrtifakı (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 ortak sahiplerince arsa payına bağlı olarak kurulan yükümleme (*irtifak*) hakkına kat yükümlemesi denir. 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. Kat yükümlemesi, tapu görevlilerinin düzenleyeceği resmi senet üzerinden tapu kütüğüne yapılacak yazım ile kurulur. Kat yükümlemesine konu olan arsanın tümü bir kişinin ise, resmi senet düzenlenmesine gerek olmayıp, istem belgesi düzenlenmesi yeterlidir.

Kat Yükümlemesi Kurulabilmesinin Koşulları:

- i) Arsanın sahibi ya da ortak sahiplerinin tümü istemde bulunmuş olmalıdır.
- ii) Kat yükümlemesi kurulması istemi, yapılacak yapının tümünü kapsamalıdır.
- iii) Yapılacak bölümler bağımsız, başlı başına kullanılabilir olmalıdır.
- iv) Ana yapı daha bitirilmemiş olmalıdır.
- v) Ana yapının tümü en az yığma (*kagir*), betonarme ya da çelik iskeletli (*karkas*) olmalıdır. Bir bölümü ya da tümü ahşap ve kerpiç yapılarda kat yükümlemesi kurulamaz.
- vi) 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 yükümlemesini kuran ana taşınmazın sahibi ya da bütün ortaklarınca onaylanmış bir yönetim planı.

Kat Mülkiyeti (Kat İyeliği): 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.

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için, kat yükümlemesinin 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.

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 olması durumunda, yapılar kendi kurallarına bağılı olarak değerlendirilir.

Emek