



Kat Yükümlemesinden Kat Mülkiyetine Geçiş

07.07.2009 günü yürürlüğe giren 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinde değişiklik yapılarak, kat yükümlemesinden (*irtifakından*) kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tapu yönetimlerince kendiliğinden yapılması öngörülmüştür. Ayrıca, 5912 sayılı Yasa ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesinde de değişiklik yapılmış ve düzenlendiği günden başlayarak altmış gün içinde yapı kullanma belgesinin ilgili yönetim birimince gönderilmesi üzerine, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin bir başvuruya gerek olmaksızın tapu yönetimlerince yapılacağı belirtilmiştir. Tapu yönetimlerinin kendiliğinden kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçişi sağlamaları konusunda, kat yükümlemesinin 5912 sayılı Yasa'nın yürürlüğünden önce ya da sonra kurulmuş olmasının bir önemi yoktur.

Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlüğe girdiği 27.08.2008 gününden sonra yapı ruhsatı alınmış kat yükümlmeli yapıların kat mülkiyetine geçirilmesi işlemlerinde, yapı kullanma belgesinin yanı sıra, Tüzük gereği olarak ayrıca vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenecek midir? Tapu Planları Tüzüğü'nden daha sonra yürürlüğe giren ve daha üst bir düzenleme (*norm*) olan 5912 sayılı Yasa, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tapu yönetimlerince kendiliğinden gerçekleştirilmesini öngördüğünden, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde ayrıca vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenmemelidir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemleri, yapı kullanma belgesinin iletilmesi üzerine, tapu yönetimlerince kendiliğinden yapılacak ve ilgililerden başka bir belge istenmeyecektir. Ancak, 03.08.2009 gün ve 2009/14 sayılı Genelge'de belirtildiği gibi 5912 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 07.07.2009 gününden sonra yapı ruhsatı alınmış yapıların kat yükümlemesinden kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma belgesi ekinde, yapının ve eklentilerinin yasal düzenlemelere uygun ölçüldüğünü gösterir röperli krokinin bulunması gerekmektedir.

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/6. maddesine göre; yapının tümüne ilişkin "yapı kullanma belgesi" görülmeden cins değişikliği tapu kütüğüne işlenemeyecektir. Yapı kullanma belgesi ile vaziyet planı ve bağımsız bölüm planındaki yapının ya da var olan yapının uyumlu olması gerekmektedir. Proje değişikliği yapılarak var olan yapıya eklenen katların kat mülkiyetine geçirilmesi istemlerinde ek katların bitirilmiş olması gereklidir.

Kat yükümlemesi kurulmuş olması koşuluyla;

- Yaygın (*yatay*) kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma belgesi alan yapının,
- Blok yapılarda ise bütün bağımsız bölümleri için yapı kullanma belgesi alan bloğun cins değişikliği işlemi yapılır.