

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

ORTA ÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA – TAPU - KADASTRO

**KAT MÜLKİYETİ
581MSP116**

Ankara, 2011

-
- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
 - Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
 - **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. KAT MÜLKİYETİ TESİSİ.....	3
1.1. Kat Mülkiyeti Çeşitleri.....	3
1.1.1. Dikey Kat Mülkiyeti	3
1.1.2. Yatay Kat Mülkiyeti	3
1.2. Konu İle İlgili Gerekli Tanımlar	4
1.3. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin Gereken Hususlar	5
1.4. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin İstenen Belgeler	5
1.5. Akitli Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Resmî Senedin Yazım Örneği	6
1.6. Akitsiz Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği	8
1.7. Tapuya Tescili.....	8
1.8. Tapu Senedinin Yazımı.....	9
1.9. İşlemin Mali Yönü	10
UYGULAMA FAALİYETİ	11
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	13
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	14
2. KAT İRTİFAKI.....	14
2.1. Kat İrtifakı Kurulmasının Şartları	14
2.2. Kat İrtifakında Maliklerin Hak ve Borçları.....	15
2.2.1. Kat İrtifakı Sahibinin Hakları	15
2.2.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları.....	15
2.3. İstenen Belgeler	15
2.4. Akitli İşlemlerde Resmî Senedin Yazım Örneği.....	15
2.5. Akitsiz İşlemlerde Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği	19
2.6. Tapu Senedinin Yazımı.....	19
2.7. Kat irtifakının Tescili	19
2.7.1. Yönetim Planı ve Eklentilerin Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi	20
2.7.2. Kat İrtifakı Hakkının İrtifak Hakları Sütununda Tescili.....	20
2.8. İşlemin Mali Yönü	21
UYGULAMA FAALİYETİ	22
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	24
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	25
3. KAT İLAVESİ VE ARSA PAYI DEĞİŞİKLİĞİ	25
3.1. İstenen Belgeler	25
3.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı	25
3.3. Tapuya Tescili.....	26
3.4. Tapu Senedinin Yazımı.....	26
3.5. İşlemin Mali Yönü	27
UYGULAMA FAALİYETİ	28
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	30
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	31
4. DEVRE MÜLK.....	31
4.1. İstenen Belgeler	31
4.2. Resmî Senet Örneği	31

4.3. Tapuya Tescili.....	32
4.4. Tapu Senedinin Yazımı.....	33
4.5. İşlemin Mali Yönü	33
UYGULAMA FAALİYETİ	34
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	36
MODÜL DEĞERLENDİRME	37
CEVAP ANAHTARLARI	40
KAYNAKÇA	42

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP116
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	Tapuculuk
MODÜLÜN ADI	Kat mülkiyeti
MODÜLÜN TANIMI	Kat mülkiyeti, kat irtifakı, kat ilavesi ve arsa payı, devre mülk işlemlerini mevzuata uygun olarak yapabilme bilgi ve becerisi kazandıran öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Kat mülkiyetine ilişkin işlemleri yapabilmek
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç Sınıf ortamında gerekli araç gereç ve dokümanları sağladığınızda ilgili kanunlara uygun olarak kat mülkiyetine ilişkin işlemleri yapabileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. Gerekli ortamı sağladığınızda Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve Gayrimenkul Mevzuatı'na uygun olarak kat mülkiyeti tesisi işlemi yapabileceksiniz.2. Gerekli ortamı sağladığınızda Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve Gayrimenkul Mevzuatı'na uygun olarak kat irtifakı tesisi işlemi yapabileceksiniz.3. Gerekli ortamı sağladığınızda Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve Gayrimenkul Mevzuatı'na uygun olarak kat ilavesi ve arsa payı değişikliği işlemi yapabileceksiniz.4. Gerekli ortamı sağladığınızda Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve Gayrimenkul Mevzuatı'na uygun olarak devre mülk işlemi yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Donanım: Tapu kütüğü, kat mülkiyeti tapu kütüğü, tapu senedi, kat mülkiyeti tapu senedi, yevmiye defteri, resmî senet, bilgisayar, mesleki paket programı, hesap makinesi, yazıcı, fotoğraf kesme aleti, makas, cetvel, delgeç, zımba, zımba teli, ataç, dosya, A4 kâğıdı, klasör, toplu iğne, yapıştırıcı, kalem, silgi, fotokopi makinesi ile işleme esas olan evraklar
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Tapu sicil müdürlüklerince düzenlenen tapu kütüğü ve kat mülkiyeti tapu kütüğü ile bunlara dayanarak hazırlanan tapu senetleri, doğrudan doğruya veya dolaylı olarak bütün vatandaşlarımızı ilgilendirmektedir.

Ülkemizdeki arazi miktarımız değişmemekte, buna karşılık nüfusumuz sürekli artış göstermektedir. Bu durum tapu sicilleri içerisinde kat mülkiyeti ile ilgili konularla daha fazla karşılaşmamıza neden olmaktadır.

Kat mülkiyeti, kat irtifakı, kat ilavesi ve devre mülk konularını da içeren Kat Mülkiyeti Mevzuatı son yıllarda oldukça önem kazanmıştır. Bu konular hakkında vatandaşlarımızın bilinçlendirilmesi ve doğru yönlendirilmesi de gerekmektedir.

Vatandaşlarımızın kat mülkiyeti ile ilgili işlemlerinin hatasız ve eksiksiz yapılması sizin bu konularda kendinizi çok iyi yetiştirmenizle mümkün olacaktır.

Bu modül sonunda Kat Mülkiyeti Mevzuatı ile ilgili açık ve anlaşılır bilgi ve becerilere sahip olacaksınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Bu öğrenme faaliyetinin sonunda sınıf ortamında gerekli araç gereçleri sağladığınızda ilgili kanunlara uygun olarak kat mülkiyetine ilişkin işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu sicil müdürlüklerine giderek kat mülkiyeti işlemleri ile ilgili bilgi sahibi olunuz. İşlemler ile ilgili araç gereç ve dokümanları inceleyiniz. Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti tapu kütüğü hakkında araştırma yapınız. Tapu senedi ve kat mülkiyeti tapu senedini inceleyiniz.

1. KAT MÜLKİYETİ TESİSİ

Kat mülkiyeti: Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanların üzerinde, o taşınmaz malın maliki veya ortak maliklerinin istemi üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre tesis edilen, arsa payı ve ana taşınmaz maldaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet hakkıdır.

1.1. Kat Mülkiyeti Çeşitleri

İki çeşit kat mülkiyeti vardır:

1.1.1. Dikey Kat Mülkiyeti

Bir arsa üzerine inşa edilmiş birden çok katlı binanın (apartmanın) her bir dairesi üzerinde kurulan mülkiyete dikey kat mülkiyeti denir.

1.1.2. Yatay Kat Mülkiyeti

Bir arsa üzerinde yaygın şekilde birden çok villa tarzında inşa edilmiş bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyete yatay (yaygın) kat mülkiyeti denir.

Bazen dikey ve yaygın kat mülkiyeti aynı parsel üzerinde aynı anda kurulabilmektedir. Örneğin; aynı arsa üzerinde çok katlı bir apartman ile birden çok villa bulunabilmektedir.

Bir arsa üzerinde bir apartman bir de villa inşa edilip iki bina için de kat mülkiyeti kurulabilir.

1.2. Konu İle İlgili Gerekli Tanımlar

- **Ana gayrimenkul:** Kat mülkiyetine konu olan taşınmaz malın bütünüdür.
- **Ana yapı:** Esas yapı kısmıdır.
- **Bağımsız bölüm:** Ana taşınmaz malın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.
- **Eklenti:** Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş (kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet v.b.) olan yerdir.
- **Kat maliki:** Bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkına sahip kişilerdir.
- **Ortak yerler:** Ana taşınmaz malın, bağımsız bölümler dışında bulunan ortaklaşa kullanılan veya faydalanılan ve korunan yerleridir.
- **Kullanma hakkı:** Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları ortak yerler üzerinde faydalanma hakkıdır.
- **Arsa payı:** Bağımsız bölümlerin kıymetleri ile orantılı olarak arsadan, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarıdır.
- **Sözleşme:** Kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulmasına ait resmî senettir.
- **Vaziyet planı:** Bir arsa üzerinde yapılan birden fazla yapının (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterildiği plandır.
- **Genel inşaat projesi:** Ana gayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediye tarafından onaylanan projedir.
- **Yapı kullanma belgesi (İskân Ruhsatı) :** İmar Kanunu'na göre, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya maliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini, kullanılmasında fen ve sağlık bakımından herhangi bir sakınca olmadığını gösteren belgedir.
- **Yönetim planı:** Ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve deneticilerin alacakları ücretleri, yönetime ve paylaşıma ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini ilgilendiren özel sözleşme hükmünde tapuda tescil edilmiş bir belgedir. Yönetim planları kanunlara aykırı olamayacağı gibi yönetim planında belirlenmiş hususlar da Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer genel hükümlere göre karara bağlanır.
- **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 gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.

Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır.

1.3. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin Gereken Hususlar

- **Ana yapı tamamlanmış olmalıdır.** Kat mülkiyeti ancak tamamlanmış yapılar üzerinde kurulabilir. Bir yapının belli bir kısmı bitirilmiş olsa bile bitirilen bölümlerde kat mülkiyeti kural olarak kurulamaz. Plan ve projesinde mevcut olan tüm bağımsız bölümlerin bitirilmiş olması gerekir.
- **Bölmeleri bağımsız olmalıdır.** Bağımsız olmaktan kasıt, bölümün tek olarak kullanıma elverişli olmasıdır. Bir bölümün çok büyük ve çok değerli olması onun bağımsız bölüm olduğunu göstermez. Bir konutun bağımsız bölüm olabilmesi için tuvalet, banyo, mutfak gerekli iken bir iş hanındaki dükkânlarda bu özelliklerin olması şart değildir.
- **Ana taşınmazın tümü kat mülkiyetine çevrilmelidir.** Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti “kat mülkiyetine” çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.
- **Ana yapı kâgir olmalıdır.** Kat mülkiyeti kurulmak istenen yapının tümünün kâgir olması gerekir. Ahşap veya toprak yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz. Kâgir olmaktan kasıt binanın iskeletinin beton veya çelikten inşa edilmiş olmasıdır. Kâgir olarak yapılmış bir yapının çatısının ahşap olması veya duvarlarının camdan yapılması kat mülkiyeti kurulmasına engel değildir.
- **Ortak mülkiyet olması şart değildir.** Ana taşınmazın birkaç kişiye ait olması şart değildir. Bir kişiye ait bir ana taşınmaz üzerinde malikin istemi üzerine kat mülkiyeti kurulabilir.
- **Kanunun kat mülkiyeti kurulması için öngördüğü belgeler tamam olmalıdır.** Bu belgelerin çoğu kat irtifakı kurulurken tapu sicil müdürlüğünce alınmaktadır. Eğer kat irtifakı kurulmadan kat mülkiyetine geçiliyorsa o zaman belgeler istenir.

1.4. Kat Mülkiyeti Kurulabilmesi İçin İstenen Belgeler

- **Mimari proje:** Bir mimar tarafından yapılmış olması ve doğruluğunun belediyece (belediye sınırları dışında bayındırlık ve iskân müdürlüğünce) tasdik edilmiş olması gerekir.
- **Vaziyet planı:** Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, 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 izin belgesi (İskân ruhsatı):** Tüm bağımsız bölümlere ilişkin yapı kullanma belgesi aranmalıdır.
- **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 gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanması ve noterden tasdikli olması gerekir.
- **Yönetim planı:** Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.

- Malikin, maliklerin veya temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları, cins değişikliği hâlinde vergi kimlik numaralarını gösterir vergi dairesinden alınmış belge.
- Malikin, maliklerin son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafları (istem belgesi/resmî senet ve tapu senetlerine yapıştırılması için)
- Daha önce kat irtifakı yapılmış bir taşınmaz malın kat mülkiyetine geçişinde 1, 2, 3, 6 ve 7. maddelerdeki belgeler kat irtifakı tesisinde alındığından yeniden ibraz edilmesine gerek yoktur. Sadece yapı kullanma izni (iskân ruhsatı), fotoğraf ve yönetim planının (önceden verilmemiş ise) ibrazı hâlinde maliklerden birinin veya yöneticinin talebine istinaden kat mülkiyeti kurulur.

1.5. Akitli Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Resmî Senedin Yazım Örneği

Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat mülkiyeti kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. Ayrıca “tescilini istedikleri...” şeklinde resmî senede yazılması şart değildir.

Örnek:

BİR TARAFTAN : Fatma ZEHRA : Şerif kızı - Ayşe MELEK : Emre kızı
 DİĞER TARAFTAN : Nurettin GÜL: Mahmut oğlu - Hidayet BARCAN : Sabri
 kızı - Sinan AY : İbrahim oğlu
 Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen Fevzi Paşa Mahallesi’nde bulunan 25 ada 15 parsel sayılı 1515 m² miktarındaki 5 katlı kâgir apartmanda 2/12 hisse Hidayet BARCAN, 3/12 hisse Nurettin GÜL, 2/12 hisse Sinan AY, 1/12 hisse Ayşe MELEK, 4/12 Hisse de Fatma ZEHRA adlarına kayıtlıyken; bu kez, adı geçen malikler Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 12.12.2005 tarih 515 sayı ile tasdikli mimari projesi, yine Adana 2. Noterliği’nden tasdikli 25.12.2005 tarih 2525 yevmiye numaralı listede sıra ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana yapının tamamını (12) arsa payı itibar ettiklerini, aşağıda yazılı olduğu üzere taşınmazın mülkiyetini 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat mülkiyetine çevirdiklerini, diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu, ana yapının 03.02.2006 tarihli 33 maddeden ibaret yönetim planı gereğince yönetileceğini, taraflar karşılıklı olarak ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

Kat.	Bağ. Böl. No.	Arsa Payı	Niteliği	Eklentisi	Maliki
Zemin	(1)	1/12	Mesken	1 nu.lı kömürlük	Ayşe MELEK
Birinci	(2)	2/12	Mesken	2 nu.lı kömürlük	Hidayet BARCAN
İkinci	(3)	2/12	Mesken	3 nu.lı kömürlük	Sinan AY
Üçüncü	(4)	3/12	Mesken	4 nu.lı kömürlük	Nurettin GÜL
Dördüncü	(5)	4/12	Mesken	5 nu.lı kömürlük	Fatma ZEHRA

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu Kat Mülkiyeti... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Örnek:

BİR TARAFTAN: Mehmet ŞÜKRÜ evlatları, Hakkı ERGÜN, Hatice ESMİ asaleten ve Mehmet Şükrü kızı Melike ERGÜN adına vekili Halil kızı Saadet ERGÜN vekâleten kendi adına asaleten

DİĞER TARAFTAN:

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen, Trabzon Cuma önu Mahallesi'nde Kain 101 Ada, 1 parseli teşkil eden 95 m² miktarındaki 2 KATLI BAHÇELİ KARGİR EV in 458/728 hissesi Mehmet Şükrü oğlu Hasan İSPIR ve 90/728'er hissesi de Halil kızı Saadet ERGÜN, Mehmet Şükrü evlatları Hatice ESMİ ve Melike ERGÜN adlarına kayıtlıyken adı geçenlerden Hakkı ERGÜN, Hatice ESMİ asaleten ve Melike ERGÜN' ün Yüreğir 3. Noterliği'nden verdiği 19.08.1998 tarih 7753 sayılı vekaletnamesindeki yetkiye istinaden vekili Saadet ERGÜN vekaleten kendi adına asaleten hareketle Trabzon Belediyesi Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü'nden 12.08.1998 tarihinde tasdik edilen mimari projesi ve yine Yüreğir 3. Noterliği'nce tasdikli 24.08.1998 tarih, 7938 yevmiyeli sıra listede sıra ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana yapının tamamını (3) arsa payı itibar ettiklerine aşağıda yazılı olduğu üzere taşınmazın mülkiyetini 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat mülkiyetine çevirdiklerini, diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu, ana yapının 25.08.1998 tarih, 42 maddeden ibaret yönetim planı gereğince yönetileceğini, taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

<u>Katı</u>	<u>Bağ.Böl.No</u>	<u>Arsa Payı</u>	<u>Niteliği</u>	<u>Eklentisi</u>	<u>Maliki</u>	<u>Hisesi</u>
Zemin	(1)	1/3	Mesken		HAKKI ERGÜN	458/728
					SAADET ERGÜN	90/728
					HATİCE ESMİ	90/728
					MELİKE ERGÜN	90/728
Birinci	(2)	2/3	Dubleks mesken		HAKKI ERGÜN	916/2184
					SAADET ERGÜN	180/2184
					HATİCE ESMİ	180/2184
					MELİKE ERGÜN	180/2184

Örnek:

BİR TARAFTAN : Ahmet HARUN, Hüseyin YALNIZ

DİĞER TARAFTAN : Hasan YALNIZ

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Bu resmî senette nitelikleri yazılı Çankaya Mahallesi Yüksel Sokak'ta 101 Ada 2 parsel sayılı 610 m² miktarındaki kâgir apartmanın 1/3 payı Ahmet HARUN, 1/3 payı Hüseyin YALNIZ ve 1/3 payı da Hasan YALNIZ adlarına kayıtlıyken; bu kez bu parsel üzerinde, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce tasdikli 10.06.1990 tarih ve 1760 sayılı mimari projesi ile Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce verilen 22.05.1991 tarih

ve 681 sayılı yapı kullanma izni ile 5 katlı 2 dükkan ve 6 daireden ibaret anılan apartmanın; Ankara 15. Noterliği'nce 18.1.1990 tarih ve 5718 sayı ile tasdikli listede sıra numaraları ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana gayrimenkulün tamamı 420 pay itibar ettiklerini ve birinci kattaki (1) ve (2) numaralı meskenlere 45/420'şerden 90/420, ikinci kattaki (3) ve (4) numaralı meskenlerde 50/420'şerden 100/420, üçüncü kattaki (5) ve (6) numaralı dükkanlara da 60/420'şerden 120/420 arsa payı ayırarak (1) ve (6) numaralı meskenler Ahmet HARUN' a, (2) ve (5) numaralı meskenler Hüseyin YALNIZ' a, (3) ve (4) numaralı meskenlerin tamamı Hasan YALNIZ' a ait olmak, (7) ile (8) bağımsız bölüm numaralı dükkanlar da eski payları oranında eşit olarak tasarruf etmek üzere gayrimenkulün mülkiyetini 634 sayılı Kanun uyarınca kat mülkiyetine çevirdiklerini ve bodrum kattaki (E:1) kömürlüğü 1, (E:2) kömürlüğü 2, (E:3) kömürlüğü 3, (E:4) kömürlüğü 4, (E:5) kömürlüğü 5 ve (E:6) kömürlüğü de 6 bağımsız bölüm numaralı meskenlere eklenti olarak bağladıklarını, ana gayrimenkulün diğer yerlerinin ortak yerlerden olduğunu ve işbu gayrimenkulü ekli 15.06.1991 tarihli yönetim planındaki hükümlere göre yöneteceklerini birlikte ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

1.6. Akitsiz Kat Mülkiyeti İşlemlerinde Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği

Örnek:

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malın tamamı ben Mehmet Reşat KONYALI adına kayıtlı iken; ibraz ettiğim Şişli Kadastro Müdürlüğü'nün 26.02.1998 tarih 256 sayılı yazısı ve ekindeki değişiklik beyannamesi gereğince taşınmazın cinsinin "KÂĞIR APARTMAN" olarak değiştirilmesini ve Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce verilen 09.01.1998 tarih 30/98 sayılı yapı kullanma izni. 24.03.1993 tarihli inşaat projesi, Şişli 4. Noteri'nce tanzim edilen 03.03.1998 tarih 4234 liste gereğince inşa edilen apartmanın tamamı için ana gayrimenkulü 780 pay itibar ederek birinci kat (1) numaralı, ikinci kat (2) numaralı, üçüncü kat (3) numaralı, dördüncü kat (4) numaralı bürolara 130/780'er, zemin kat (5,6,7) numaralı asma katlı dükkanlara 60/780'er, birinci bodrum kat (8) numaralı 3. Sınıf pide ve kebab salonuna 70/780 arsa payı ayırarak işbu gayrimenkul üzerinde lehime 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat mülkiyeti tesis ve tesciline ve iş bu işlem tarihinde yürürlüğe girecek yönetim planına göre yönetilecek ana gayrimenkuldeki diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu bilerek gereğini talep ederim.

1.7. Tapuya Tescili

Örnek:

Cins değişikliğinin tescili:

Arsa. 02.02.2000 – 35 yevmiye

Kâğir apartman.

Bağımsız Bölümlerin Tescili:

Mehmet Reşat KONYALI : Ali oğlu Tam Kat Mülkiyeti 02.02.2000 – 39

Sözleşme düzenlenince, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (Mülkiyet) hanesine *(Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.)*

ibaresi yazılarak sayfa irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.

Örnek:

Akif ŞENDİNÇ : Hüseyin oğlu Tam Kat Mülkiyet 03.08.2000 4532

Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana gayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydındaki kısıtlamalar (irtifak hakları dışında) bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına nakledilir. Ana gayrimenkulü takyit eden irtifak hakları nakledilmez. Bağımsız bölümleri takyit eden irtifak hakları varsa bunlar nakledilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

Kat malikine, ana gayrimenkulün tapu senedinden başka istem hâlinde projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

- **İrtifak hakları kat mülkiyeti kütüğüne aktarılmaz:** Ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilmiş bulunan irtifak hakları kat mülkiyeti kütüğüne aktarılmaz. Ancak bu hakların varlığı kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Her bağımsız bölümün beyanlar hanesinde ayrı ayrı belirtilir.
- **Yeni tesis edilecek irtifak hakları:** Ana gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları ana gayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

1.8. Tapu Senedinin Yazımı

Örnek:

İşbu taşınmaz malın tamamı Mehmet BEKLERGÜL adına kayıtlı iken; ibraz edilen Konak Kadastro Müdürlüğünün 25.05.2005 tarih 256 sayılı yazısı ve ekindeki değişiklik beyannamesi gereğince taşınmazın cinsinin “KAGİR APARTMAN” olarak değiştirilmesi ve Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünce verilen 15.01.2005 tarih 33/55 sayılı yapı kullanma izni, 25.03.2001 tarihli inşaat projesi ve Şişli 4. Noteri’nce tanzim edilen 01.01.2005 tarih 2525 liste gereğince, üzerinde apartman inşa edilen işbu gayrimenkul üzerinde malik lehine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat mülkiyeti tesis ve tesciline istinaden düzenlenmiştir.

Örnek:

İşbu taşınmaz malın 1/12 hissesi Hasan İSPİR, 2/12 hissesi Mümtaz HAYRAN, 2/12 hissesi Mustafa TÜRK, 3/12 hissesi Güllü GÜLER, 4/12 hissesi de Vesile SERGÜL adlarına kayıtlı iken; bu kez adı geçen maliklerce kat mülkiyeti kurularak tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

1.9. İşlemin Mali Yönü

- Kat mülkiyeti kurulması işlemi hiçbir vergi ve harca tabi değildir (cins değişikliği işlemi hariç).
- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır.
- Kat mülkiyeti ile beraber cins değişikliği de talep ediliyor ise cins değişikliği için % 0,15 oranında cins değişikliği harcı vergi dairesince tahsil edilmelidir. Vergi dairesinden bu harcın tahsil edildiğine dair yazı getirilmesi aranır.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu sicil müdürlüğünce derhâl ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Beş hissedarı olan beş katlı kâgir bir apartmanda eklenti olarak her bağımsız bölüme ait bir kömürlük bulunmaktadır. Kat mülkiyeti kurulması işlemi ile ilgili çalışma yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeleri kontrol ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesine dair dilekçeyi ya da istemi kontrol ediniz.➤ Mimari projenin ve vaziyet planının belediyeden tasdikli, listenin noterden tasdikli ve yönetim planının maliklerce imzalı olup olmadığını kontrol ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Eklentiler varsa kat mülkiyeti kütüğüne kaydediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Eklentilerin ne olduğunu listeden kontrol ediniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Standart tapu işlemlerini yapınız.	<ul style="list-style-type: none">➤ Kısıtlayıcılar (takyidatlar) ile ilgili bilgi veriniz.➤ Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.➤ Bağımsız bölüm listesi ve proje gereğince resmî senedi hazırlayınız.➤ Tapu senedini hazırlayarak bağımsız bölüm malikine veriniz.
<ul style="list-style-type: none">➤ Tapu kütüğü sayfasındaki (mülkiyet) hanesine gerekli ibareyi yazınız.	<ul style="list-style-type: none">➤ Her hanenin farklı işlevi olduğunu unutmayınız.
<ul style="list-style-type: none">➤ Kat mülkiyetine konu her bağımsız bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tescil ediniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Her bağımsız bölümü ayrı ayrı tescil ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Eklentiler varsa kat mülkiyeti kütüğüne kaydettiniz mi?		
3	Standart tapu işlemlerini yaptınız mı?		
4	Tapu kütüğü sayfasındaki (mülkiyet) hanesine gerekli ibareyi yazdınız mı?		
5	Kat mülkiyetine konu her bağımsız bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ana gayri menkulün başlı başına kullanılmaya elverişli olan bölümlerine..... denir.
2. Kat mülkiyetine konu olan taşınmaz malın bütününe denir.
3. Kat mülkiyetinin kurulmasına ait resmî senede denir.
4. Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, tuvalet, garaj, su saati yuvası vb. yerlere denir.
5. Kat mülkiyeti kurulmuş bir ana gayrimenkulün leh veya aleyhine tesis edilmiş bulunankat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.
6. Kütükler arasında bağlantı sağlanabilmesi için kat mülkiyeti kurulmuş bir ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına bağımsız bölümlerin..... kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenir.
7. Kat mülkiyeti kurulmuş bir ana gayrimenkul üzerinde önceden bulunan haklara ait sicil kaydınınkat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına aktarılmasına gerek yoktur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Bu öğrenme faaliyetinin sonunda sınıf ortamında gerekli araç gereçleri sağladığınızda ilgili kanunlara uygun olarak kat irtifakına ilişkin işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu sicil müdürlüklerine giderek kat irtifakı işlemleri ile ilgili bilgi sahibi olunuz. İşlemler ile ilgili araç gereç ve dokümanları inceleyiniz. Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti tapu kütüğüne tescilin nasıl yapıldığı hakkında bilgi alınız.

2. KAT İRTİFAKI

Bir arsa üzerinde yapılmakta olan veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına “kat irtifakı” denir.

Kat irtifakı bir arsanın maliki veya paydaşları lehine arsa payına bağlı olarak kurulur. Arsa payı kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kısıtlanamaz. Arsa payı devredildiği zaman ona bağlı kat irtifakı da kendiliğinden devredilmiş olur.

2.1. Kat İrtifakı Kurulmasının Şartları

- Ana yapı henüz tamamlanmamış olmalıdır.
- Yapılacak bölümler bağımsız olmalıdır.
- Yapılacak yapının tamamında kat irtifakı kurulmalıdır.
- Maliklerin tümü istemde bulunmuş olmalıdır.
- Birden çok malik varsa resmî senet, tek malik varsa istem belgesi düzenlenmiş olmalıdır.
- Kanunda belirtilen belgeler getirilmiş olmalıdır.

2.2. Kat İrtifakında Maliklerin Hak ve Borçları

2.2.1. Kat İrtifakı Sahibinin Hakları

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptir. Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilir. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır. Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

2.2.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde ödemek, yapı işini doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde ödemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının, o zamanki değeri karşılığında öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir. Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

2.3. İstenen Belgeler

Mimari proje, vaziyet planı, yönetim planı, malik malikler veya temsilcilerin fotoğraflı nüfus cüzdanları, malik malikler veya temsilcilerin son altı ay içinde çekilmiş vesikalık fotoğrafları istenir.

2.4. Akitli İşlemlerde Resmî Senedin Yazım Örneği

Kat irtifakı, resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Örnek:

BİR TARAFTAN: Hasan DOĞANAY Kadir oğlu

DİĞER TARAFTAN : Refiye DOĞANAY Numan kızı

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen, İzmir İli, Ödemiş İlçesi Atatürk Mahallesi'nde kain 256 ada, 182 parsel sayılı, 192,75 m² miktarlı arsanın 1/4 hissesi Numan kızı Refiye DOĞANAY ve 3/4 hissesi de Kadir oğlu Hasan DOĞANAY adlarına kayıtlıyken bu kez adı

geçen malikler bizzat hareketle ibraz eyledikleri Ödemiş Belediyesi İmar Müdürlüğünce 22.04.1994 tarih ile olunan genel inşaat projesi uyarınca inşa hâlinde bulunan kâgir apartmanın Ödemiş 2. Noterliğince 30.06.1998 tarih, 08155 sayı ile tasdik olunan listede sıra numaraları ve cinsleri belirtilen bağımsız bölümler için ana gayrimenkulün tamamını (16) arsa payı itibar ettikleri zemin kat (1) ve birinci kat (2) numaralı meskenlere 4/16'şar ve ikinci katta (3) numaralı dubleks 8/16 arsa payı ayırarak (1) numaralı meskende Refiye DOĞANAY (2) ve (3) numaralı mesenlerde Hasan DOĞANAY lehine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesisini istediklerini ve bodrum kattaki E:1 numaralı (2) ve E:3 numaralı kömürlük ile çatı katında E:4 numaralı depoyu (3) bağımsız bölüm numaralı meskenlere eklenti olarak tahsis etiklerini ve ana gayrimenkulü 01.07.1998 tarihli yönetim planındaki esaslara göre yöneteceklerini, ana gayrimenkuldeki diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu birlikte ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

Örnek:

BİR TARAFTAN.....: Kayahan KAYA, Ahmet TARCAN, Osman DEMİR
DİĞER TARAFTAN.....:

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Bu resmî senette nitelikleri yazılı Anıttepe Mahallesi Takav Sokak'ta 101 ada 1 numaralı parseli teşkil eden 50 m² yüzölçümlü arsanın 1/11 payı Kayahan KAYA, 5/11 payı Ahmet TARCAN ve 5/11 payı da Osman DEMİR adlarına kayıtlıyken; bu kez, işbu arsaları üzerine ekli Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünce tasdikli 12.12.1990 tarih ve 1080 sayılı inşaat projesinde gösterildiği üzere inşa edecekleri altı katlı, bir depo, iki dükkân ve sekiz dairesel kâgir apartman için Ankara 15. Noterliği'nce 08.08.1991 tarih ve 15210 sayılı tasdikli listede sıra numaraları ve cinsleri belirtilen bağımsız bölümler için gayrimenkulün tamamını arsa payı olarak 55 pay itibar ettiklerini ve zemin kattaki (1) numaralı meskene 5/55, birinci kattaki (2) ve (3) ikinci kattaki (4) ve (5), üçüncü kattaki (6) ve (7) numaralı meskenlere 6/55'lerden 36/55i, teras kattaki (8) numaralı meskene 4/55, zemin kattaki (9) ve (10) numaralı dükkanlara 3/55'lerden 6/55 ve bodrum kattaki (11) bağımsız bölüm numaralı depoya da 4/55 arsa payı ayırarak (1) numaralı meskende Kayahan KAYA, (2), (4), (6), (8) numaralı meskenler ile (10) numaralı dükkanda Ahmet TARCAN (3), (5), (7) numaralı meskenler ile (9) numaralı dükkan ve (11) bağımsız bölüm sıra numaralı depoda da paydaşlardan Osman DEMİR lehine 634 sayılı kanun uyarınca kat İrtifakı kurduklarını ve bodrum kattaki (E:1) kömürlüğü 2, (E:2) kömürlüğü 3, (E:3) kömürlüğü 4, (E:4) kömürlüğü 5, (E:5) kömürlüğü 6 ve (E:6) numara ile gösterilen kömürlüğü de (7) bağımsız ölüm numaralı meskene eklenti olarak tahsis etiklerini ve ana gayrimenkulü 04.01.1992 tarihli yönetim planındaki esaslara göre yöneteceklerini, ana gayrimenkuldeki diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu birlikte ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

Örnek: (Tevkili vekâlette kat irtifakı tesisi)

BİR TARAFTAN : Halil kızı Aysel YAYLAGÜL ve Durmuş oğlu Mustafa ÖZTÜRK ve Süleyman kızı Dudu ÖZTÜRK ve Fikri evlatları Gülgün YAYLAGÜL ve Şemsettin ÖZTÜRK ve Fatma Nilgün ÖZTÜRK ve Durmuş Şemsettin ÖZTÜRK ve Soner ÖZTÜRK' ün müştereken Antalya 8. Noterliğinden vermiş olduğu ahara tevkile yetkili 10/11/1998 tarih ve 44750 sayılı vekaletnamesi gereğince Ali oğlu Mehmet KURGAN

bilvekale ve bilasale hareketle, Hüseyin oğlu İsmet YÜCE bilvekale hareketle, Antalya 8. Noterliğinden vermiş olduğu 25/11/1998 tarih 47124 sayılı vekaletnamesi gereğince Hüseyin oğlu İsmet YÜCE bilvekale hareketle

DİĞER TARAFTAN : Ali oğlu Sami KURGAN'ın Antalya 5. Noterliğinden vermiş olduğu ahara tevkile yetkili 02/11/1998 tarih 24383 sayılı vekaletnamesi gereğince Ali oğlu Mehmet KURGAN bilvekale hareketle Antalya 8. Noterliğinden vermiş olduğu 25/11/1998 tarih 47124 sayılı vekaletnamesi gereğince Mustafa oğlu Sami CEYLAN bilvekale hareketle,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen Öksüz Mahallesi 3333 ada 12 parsel sayılı 4444 m² miktarındaki bir kısmı işlenmiş diğer kısmı ise kayalık ve çalılık arazinin 1/5'er hissesi Sami KURGAN ve Mehmet KURGAN ve Mustafa ÖZTÜRK, Aysel YAYLAGÜL ve 5/100 hissesi Dudu ÖZTÜRK ve 3/100'er hissi Gülgün YAYLAGÜL ve Şemsettin ÖZTÜRK ve Fatma Nilgün ÖZTÜRK ve Durmuş Şemsettin ÖZTÜRK ve Soner ÖZTÜRK adlarına kayıtlı iken; bu kez, Mehmet KURGAN ve Mustafa KURGAN ve Aysel YAYLAGÜL ve Dudu ÖZTÜRK ve Gülgün YAYLAGÜL ve Şemsettin ÖZTÜRK ve Fatma Nilgün ÖZTÜRK ve Durmuş İlhan ÖZTÜRK ve Soner ÖZTÜRK adına, yetkili vekilleri İsmet YÜCE ve Sami KURGAN adına ve yetkili vekili Sami CEYLAN haiz olduğu yetkiye istinaden bilvekale hareketle talepleri ve taleplerine ekli Murat Paşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce onaylı 30.12.1998 tarih ve 19/23sayılı genel inşaat projesi ve Antalya 8. Noterliği'nden tasdikli 24.06.1999 tarih ve 20111 sayılı listede görüldüğü üzere bodrum ve zemin normal beş katlı çatı aralığı kâgir apartman inşa edeceklerini ve ana gayrimenkulün tamamı arsa payı olarak 1400 pay itibar ettiklerini ve bodrum kat (1) ve (2) ve zemin kat (3) ve (4) ve birinci kat (6) ve ikinci kat (7) ve (8) ve üçüncü kat (9) ve (10) ve dördüncü kat (11) ve (12) numaralı meskenlere 102/1400'er ve beşinci kat (13) ve (14) numaralı mesken çatı arası dublekslere 104/1400'er arsa payı ayırarak (1) numaralı meskenin 36/102 hissesi Gülgün YAYLAGÜL ve 42/102 hissesi Şemsettin ÖZTÜRK ve 24/102 hissesi Fatma Nilgün ÖZTÜRK ve (2) no' lu meskenin 18/102 hissesi Fatma Nilgün ÖZTÜRK ve 42/102'şer hissesi Durmuş İlhan ÖZTÜRK ve Soner ÖZTÜRK ve (3) numaralı meskenin tamamı Sami KURGAN ve (4) no' lu meskenin tamamı Mustafa ÖZTÜRK ve (5) numaralı meskenin tamamı Dudu ÖZTÜRK ve (6) ile (7) numaralı meskenin tamamı Aysel YAYLAGÜL ve (8) numaralı meskenin 23/102'şer hissesi Sami KURGAN ve Mehmet KURGAN ve 6/102'şer hisseleri Gülgün YAYLAGÜL 25/102'şer hissesi Aysel YAYLAGÜL ve Mustafa ÖZTÜRK ve (9) numaralı mesken yarı yarıya Sami KURGAN ve Mehmet KURGAN ve (10) numaralı mesken yarı yarıya Aysel YAYLAGÜL ve Mustafa ÖZTÜRK ve (11) numaralı meskenin tamamı Mehmet KURGAN ve (12) numaralı meskenin tamamı Mustafa ÖZTÜRK ve (13) numaralı mesken çatı arası dubleksin tamamı Mehmet KURGAN ve (14) numaralı mesken çatı arası dubleksin tamamı da Sami KURGAN' a isabet edecek şekilde 634 sayılı yasa uyarınca taksimli olarak kar irtifakı tesis ettiklerini ana gayrimenkulün bağımsız bölümler dışında kalan yerlerin ortak yerlerden ibaret olduğunu ve apartmanın 02.08.2008 tarihli yönetim planında yazılı esaslar dâhilinde yönetileceğini taraflar birlikte ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

AÇIKLAMA: Bu örnekte olduğu gibi taraflarla ilgili bilgilerin uzun yer tutacağı hâllerde vekâletin hangi noterlikten verildiği, tarih – sayısı ve tevkile ilişkin hususların, resmî senedin metin kısmında açıklanması daha uygun olur. Tarafların yazıldığı kısmın, *DİĞER TARAFTAN* : *Sami KURGAN vekili Sami CEYLAN*” Şeklinde yazılması gerekir.

Ayrıca resmî senet metninde mümkün olduğu kadar eski ibarelerden kaçınılarak, tarafların okuduğunda anlayabileceği Türkçe terimler kullanılması gerekir. Örneğin, “Ahara vekile yetkili” yerine “başkalarına vekâleti devretmeye yetkili” yazılması, yine “bilve kale” yerine “vekâleten” , “bilvesaye” yerine “vesayeten” yazılması resmî senedi daha anlaşılır kılacaktır.

Örnek:

BİR TARAFTAN : Cemil Ferhat ÜNAL bizzat, Mustafa DEMİRTAŞ, Mehmet ÜNAL ve Refik BİLGİN’ in müştereken Ankara 28. Noterliğinden verdikleri 06.03.1997 tarih 05714 sayılı vekaletnamesi gereğince Fikret ÜNAL bilve kale.

DİĞER TARAFTAN :

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen, Kırkkonaklar Mahallesi’nde bulunan 6336 ada 1 parseli teşkil eden 822 m² miktarındaki arsanın 216/822 hissesi Mustafa DEMİRTAŞ, 185/822 hissesi Cemil Ferhat ÜNAL 06.08.1998 gün 16698 sayılı yazılarına istinaden 24.08.1998 tarih 5885 yevmiyeli ve yine aynı müdürlüğün 06.10.198 tarih 22168 sayılı yazılarına istinaden 13.10.1998 tarih 7222 yevmiyeli hacizlerle birlikte 193/822 hissesi Mehmet ÜNAL adlarına kayıtlı olup; bu kez maliklerden Cemil Ferhat ÜNAL bizzat, Mustafa DEMİRTAŞ, Mehmet ÜNAL ve Refik BİLGİNİN müşterek vekilleri Fikret ÜNAL haiz olduğu yetkiye istinaden bilve kale hareketle işbu arsa üzerine, ekli Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nce 21.05.1998 tarihle tasdikli inşaat projesinde görüldüğü üzere inşa edecekleri kâgir apartmanın, Ankara 8. Noterliği’nce tasdikli 16.12.1998 tarih ve 33486 sayılı listede neveleri sıra numaraları ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümler için ana gayrimenkulün tamamını arsa payı olarak 822 pay itibar ederek zemin kattaki (1) ve (2) numaralı meskenlere 90/822’şer, 1. Kattaki (3) ve (4), 2. Kattaki (5) ve (6) numaralı meskenlere 100/822’şer 3. kattaki (7) ve (8) numaralı çatı araları meskenlere 121/822’şer arsa payı vererek (4) ve (6) numaralı meskenlerde müstakilen (1) numaralı meskenin 16/90 payında Mustafa Demirtaş, (3) numaralı meskende müstakilen (2) numaralı meskenin 25/90 payı ile (8) numaralı çatı aralı meskenin 60/121 payında Cemil Ferhat Ünal, (5) ve (7) numaralı meskenler de müstakilen (1) numaralı meskenin 7/90 payında Refik Bilgin (1) numaralı meskenin 67/90 (2) numaralı meskenin 65/90 ve (8) numaralı çatı meskeninin 61/121 paylarında Mehmet Ünal lehlerine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesis ettiklerini bodrum kattaki 8 adet depoyu her bağımsız bölümün kendi numarası altında eklenti olarak tahsis ettiklerini ve 21.12.1998 tarihli yönetim planındaki esaslara göre yöneteceklerini ve ana gayrimenkuldeki diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu taraflar birlikte ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

2.5. Akitsiz İşlemlerde Tescil İstem Belgesinin Yazım Örneği

Örnek:

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı ben Kazım ÖZTÜRK adına kayıtlı iken; malik bizzat hareketle Çankaya İmar Müdürlüğü'nce 11.06.1997 tarih ile tasdikli mimari proje ve Ankara 13. Noterliği'nce 28.04.1997 tarih ve 22605 sayı ile tasdikli liste beyanına ve beyan değerini gösterir listeye istinaden işbu taşınmaz mal üzerine inşa edilecek zemin, bodrum ve 3 normal kattan ibaret olan kâgir apartmanın tamamı için ana gayrimenkulün tamamını 1144/1144 pay itibar ederek, bodrum kat (1) numaralı konuta 72/1144; zemin kat (2) numaralı dubleks konuta 96/1144; (3) numaralı konuta 80/1144; (3) numaralı dubleks konuta 96/1144; 1. Normal kat (5), (6), (7); ikinci normal kat (8), (9),(10); 3. Normal kat (11) numaralı konutlara 80/1144'er ; (12) ve (13) numaralı çatı aralı konutlara da 120/1144'er arsa payı ayırarak bağımsız bölümlerin tamamında Kazım ÖZTÜRK lehine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesis ettiğimi ve bu kat irtifakı tarihi itibariyle yürürlüğe girecek olan yönetim planına göre yönetilecek olan ana gayrimenkuldeki diğer yerlerin ortak yerlerden olduğunu bilerek işbu kat irtifakının tapuya tescilini arz ve talep ederim.

Örnek:

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın tamamı ben Mehmet Vahit oğlu Ataberk GÜZEL adına kayıtlı iken ekte ibraz eylediğim, Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nce 15.04.1998 tarih ile tasdik olunan Genel İnşaat projesi uyarınca inşa hâlinde bulunan kâgir apartmanın, yine ekte ibraz eylediğim Siirt 1. Noterliğince 17.03.1998 tarih, 2590 sayı ile tasdik olunan listede tespit edildiği üzere ve ekli dilekçem gereğince işbu inşa hâlindeki kâgir apartmanın, 02.06.1998 tarihli yönetim planı gereğince yönetileceğini beyan eder, işbu bağımsız bölümlerin dışındaki yerlerin ortak yerlerden olduğunu, bu şekilde işbu taşınmaz mal üzerine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesis ve tescilini arz ve talep ederim.

2.6. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malın tamamı Kazım ÖZTÜK adına kayıtlı iken Çankaya İmar Müdürlüğünce 11.06.1997 tarih ile tasdikli mimari projeye göre kat irtifakı tesciline istinaden düzenlenmiştir.

2.7. Kat irtifakının Tescili

Kat irtifakının tapu kütüğüne tescili uygulanması kaldırılmış olup kat irtifaklarının kat mülkiyeti kütüğüne tescili esası kabul edilmiştir. Kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyet kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

2.7.1. Yönetim Planı ve Eklentilerin Beyanlar Hanesinde Gösterilmesi

- Kat irtifakı kurulurken yönetim planı tarihinin ana taşınmaza ait kütük sayfasının beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir.
- Beyanlar hanesinde bağımsız bölüm numarası ile beraber eklentisi de gösterilir. Eklentisi olmayan bağımsız bölümlerin beyanlar sütununa yazılmasına gerek yoktur.

Örnek:

Yönetim planı tarihi 11.11.1988

Katı	Bağ. Bölüm no	Eklentisi
Zemin	1	(E: 1) Kömürlük
Birinci	2	(E: 2) Kömürlük

2.7.2. Kat İrtifakı Hakkının İrtifak Hakları Sütununda Tescili

- Kat irtifakına konu olan her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.
- Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da bağımsız bölümlerin kat irtifakı kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Örnek:

Halit CAN : Halil oğlu Tam Kat irtifakı 12.12.2008 1525

- **Ana Gayrimenkul Sayfasındaki Hakların Bağımsız Bölüm Sayfalarına Nakli**

Ana gayrimenkulün tapu kütüğü sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, (irtifak hakları hariç) bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.

- **İrtifak Hakları Kat Mülkiyeti Kütüğüne Aktarılmaz**

Ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilmiş bulunan irtifak hakları kat mülkiyeti kütüğüne aktarılmaz. Ancak bu hakların varlığı kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Her bağımsız bölümün beyanlar hanesinde ayrı ayrı belirtilir.

- **Yeni Tesis Edilecek İrtifak Hakları**

Ana gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra ana gayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları ana gayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

2.8. İşlemin Mali Yönü

- Kat irtifakı kurulması işlemi hiçbir vergi ve harca tabi değildir.
- Döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Altı hisseli 812 m² miktarındaki bir arsa üzerinde kat irtifakı kurulması işlemini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeleri kontrol ediniz.	➤ Kat irtifak istemini alınız. ➤ Kat irtifakı için gerekli belgeleri inceleyiniz.
➤ Standart tapu işlemlerini yapınız.	➤ Kısıtlayıcılar (takyidatlar) ile ilgili bilgi veriniz. ➤ Bağımsız bölüm listesi ve proje gereğince resmî senedi hazırlayınız. ➤ Tapu senedini hazırlayınız.
➤ Eklentiler varsa kütüğün beyanlar hanesine kaydediniz.	➤ Eklentilerin olup olmadığına bakınız.
➤ Kat irtifakının irtifak hakları sütununa tescilini yapınız.	➤ Kat irtifakına konu olan her bağımsız bölümü kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına tescil ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli belgeleri kontrol ettiniz mi?		
2	Standart tapu işlemlerini yaptınız mı?		
3	Eklentiler varsa kütüğün beyanlar hanesine kaydettiniz mi?		
4	Kat irtifakının irtifak hakları sütununa tescilini yaptınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

1. () Kat irtifakı kurulmuş bir yerde arsa payı kat irtifakından ayrı olarak devredilebilir.
2. () Arsa payı devredildiği zaman ona bağlı olan kat irtifakı da kendiliğinden devredilmiş olur.
3. () Kat irtifakı kurulurken yönetim planı tarihinin belirtilmesine gerek yoktur.
4. () Kat irtifakları tapu kütüğüne tescil edilmez.
5. () Kat irtifakı kurulması hiçbir vergi ve harca tabi değildir.
6. () Kat irtifakı kurulurken akitli işlemlerde resmî senet, akitsiz işlemlerde tescil istem belgesi yazılır.
7. () Kat irtifakı tescilinde yönetim planı ve eklentiler beyanlar hanesinde gösterilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

Bu öğrenme faaliyetinin sonunda sınıf ortamında gerekli araç gereçler sağladığında ilgili kanunlara uygun olarak kat ilavesi ve arsa payı değişikliğine ilişkin işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu sicil müdürlüklerine giderek kat ilavesi ve arsa payı değişikliği işlemleri ile ilgili bilgi sahibi olunuz. İşlemler ile ilgili araç gereç ve dokümanları inceleyiniz.

3. KAT İLAVESİ VE ARSA PAYI DEĞİŞİKLİĞİ

Buradaki kat ilavesi kat mülkiyetine geçmiş yerler için söz konusudur. Kat irtifaklı yerlerde de bu şekilde kat ilavesi mümkün ise de uygulamada kat irtifakı aşamasında genelde bu kat irtifakı terkin edilerek ilave yapıldıktan sonra yeniden kat irtifakı kurulması talep edilmektedir. Tüm bağımsız bölümlerin maliki tek kişi ise bu malikin istemi tescil istem belgesine yazılıp birden çok malik varsa oy birliği ile alınacak karardan sonra resmî senet düzenlenerek bağımsız bölüm (kat) ilavesi yapılabilir. İlave edilecek bölüm henüz inşa edilmemiş ise bu bölüm için kat irtifakı, tamamlanmış ise doğrudan kat mülkiyeti kurulabilir.

3.1. İstenen Belgeler

Kat irtifakı kurmak için eklenecek bağımsız bölümü de kaplayacak şekilde yetkili makamlarca onaylı yeni bir projenin, noterlikçe onaylı listenin tapu dairesine verilmesi gerekir. Doğrudan kat mülkiyeti kurmak için ise dilekçe, proje ve listeden başka ilave bölümler için yapı kullanma izin belgesi verilmelidir.

3.2. Tescil İstem Belgesinin Yazımı

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz malda mevcut 1/3'er arsa paylı (1). (2). (3) numaralı meskenler Türkiye Müteahhitler Birliği Derneği adına kayıtlı olup ibraz ettiğim Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğüne tanzim edilen 07.10.1997 tarih 415/97 sayılı yapı kullanma izni, 26.03.1996 tarihli mimari proje ve Ankara 30. Noterliğince tanzim edilen 19.11.1997 tarih 55332 sayılı listeye göre 3 katlı binaya bir kat daha ilavesi ile kat sayısı 4 ve bağımsız bölüm sayısı 4'e çıktığından ibraz ettiğim belgelere göre mevcut (1), (2), (3) numaralı bağımsız bölümlerin arsa paylarının tashih edilerek (değiştirilerek) yeni oluşan (4)

numaralı bağımsız bölümle birlikte 50/602'şer arsa payı üzerinden tapuya tescilini ve işbu tashih işlemi için beyan ettiğim değer gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerine uygun olduğunu aksi hâlde cezai ve hukuki sorumluluğu tarafımıza ait olacağını bilerek tapuya tescilini arz ve talep ederim.

3.3. Tapuya Tescili

- İstem belgesinin yevmiye defterine kaydından sonra eğer kat irtifakı kuruluyor ise kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütük sayfalarının irtifak hakları sütununa ilave bölümler için kat irtifakı tescil edilir. Bu tescilden sonra bu sayfalar kapatılmadan beyanlar sütununda bir açıklama yapılarak ilave bağımsız bölüm için kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğünün boş olan ilk sayfasına tescil edilerek sayfalar arasında bağlantı kurulmalıdır.
- Doğrudan kat mülkiyeti tesisi istenmesi hâlinde ise tescil istem belgesi yevmiye kaydına alındıktan sonra ilave edilen bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün boş olan ilk sayfasına tescil edilir ve diğer bağımsız bölümlerin sayfa numaraları ile bağlantı sağlanır. Ayrıca eski bağımsız bölümlerin arsa payları değişmiş olduğundan bunlara ait arsa payları aynı yevmiye ile düzeltilir. İlave bağımsız bölümün tescili için getirilen belgeler ana gayrimenkulün dosyasında muhafaza edilir. Ana gayrimenkulün cinsi değişiyorsa bu değişikliğin de cins değişikliği genelgesinde gösterildiği şekilde yapılması gerekir.

3.4. Tapu Senedinin Yazımı

İşbu taşınmaz malda mevcut 1/3'er arsa paylı (1), (2), (3) numaralı meskenler Türkiye Müteahhitler Birliği Derneği adına kayıtlı iken ibraz edilen Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğüne tanzim edilen 07.10.1997 tarih 415/97 sayılı Yapı Kullanma İzni 26.03.1996 tarihli mimari proje ve Ankara 30. Noterliğince tanzim edilen 19.11.1997 tarih 55332 sayılı listeye göre üç katlı binaya bir kat daha ilavesi ile kat sayısı 4 ve bağımsız bölüm sayısı 4'e çıktığından ibraz edilen belgelere göre mevcut (1),(2),(3) numaralı bağımsız bölümlerin arsa paralarının tashih edilerek (değiştirilerek) yeni oluşan (4) numaralı bağımsız bölümle birlikte 50/602'şer arsa payı üzerinden tapuya tesciline istinaden düzenlenmiştir.

ÖRNEK:

BİR TARAFTAN : Uygur UYGUR , Alim ATEŞ , Hacı BAYRAM , Safiye KURBAN
DİĞER TARAFTAN

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Yukarıda Özellikleri belirtilen Mevlana mahallesinde bulunan ve mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş olan 15 ada 7 parsel sahibi 630 m² miktarındaki dört katlı ve beş daireli kâgir apartmanın 1/5 arsa paylı (1)bağımsız bölüm numaralı meskeni Uygur UYGUR , 1/5 arsa paylı ,(2)Bağımsız bölüm numaralı meskeni Alim ATEŞ 1/5 arsa paylı , (3)ve 1/5 arsa paylı (4) bağımsız bölüm numaralı meskenleri Hacı BAYRAM ,1/5 arsa paylı , (5) bağımsız bölüm numaralı meskeni Safiye KURBAN adlarına kayıtlı olup ; bu kez , iş bu ana

yapıların üzerine ekli Bornova belediyesi imar müdürlüğünce tasdikli 11-11-2007 tarihli ilave kat projesi gereğince inşa edecekleri ilave 5.kattaki iki bağımsız bölüm sebebiyle Bornova 5.Noterliğince 12-12-2007 tarihli ve 2515 sayı ile tasdikli listede belirtildiği üzere;hâlen mevcut ve ilave edilecek bağımsız bölümlerin her birine 1/7 arsa payı ayırdıklarından mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan mevcut 1,2,3,4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı meskenlerin1/5 olan arsa payların 1/7 olarak tashihinden sonra ilave 1/7 arsa paylı (6) ve 1/7 arsa paylı (6) sıra numaralı bağımsız bölümlerde de mevcut arsa payları oranında 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 44' üncü maddesi gereğince lehlerine kat irtifakı kurduklarını ve ana gayri menkulü tapu sicilinde kayıtlı bulunan 15.05.2006 tarihli yönetim planına göre yöneteceklerini müttefiken ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

3.5. İşlemin Mali Yönü

İlave bağımsız bölüm için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması herhangi bir vergi ve harca tabi değildir. Ancak ilave bölümle beraber ana gayrimenkulün cinsi de değişiyorsa, Harçlar Kanunu uyarınca emlak vergisi değeri üzerinden **% 0,15** oranında tashih harcı alınır. Ayrıca, döner sermaye işletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

Ayrıca bağımsız bölüm ilavesi nedeniyle bir kısım kat malikinin payları azalıyor, diğerlerinininki artıyorsa burada hisse devrinin olduğu kabul edilir. Bu nedenle hisse devrinin bedelli olması hâlinde bu bedel üzerinden satış harcı, bedelsiz olması hâlinde ise devredilen hisseye karşılık gelen emlak vergisi değeri üzerinden satış harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmesi gerekir.

UYGULAMA FAALİYETİ

515 m² miktarındaki arsa üzerinde inşa edilmiş üç katlı dört daireli kâgir bir apartman üzerine belediyece onaylanmış ilave kat projesi gereğince inşa edilecek dördüncü kattaki bağımsız bölümler için gerekli işlemi yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmak için gerekli belgeleri kontrol ediniz.	➤ Tüm maliklerin oy birliği ile karar vermiş olduğuna dikkat ediniz. Kısıtlayıcılar (takyidatlar) ile ilgili bilgi veriniz.
➤ Malikin istemini tescil istem belgesine yazınız.	➤ Tüm bağımsız bölümlerin maliki tek kişi ise bu işlemi yapınız.
➤ Resmî senet düzenleyiniz.	➤ Birden çok malik varsa oy birliği ile alınacak karardan sonra resmî senet düzenlendiğini göz önünde bulundurunuz.
➤ Yapılan işlemi yevmiye defterine kaydediniz.	➤ Tapu kütükleri bilgilerinizi hatırlayınız.
➤ İlgili belediyeye kat ilavesi ve arsa payı değişikliğini bildiren yazı yazınız.	➤ Resmî yazışma kurallarına uyunuz.
➤ Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.	➤ Doğrudan kat mülkiyeti tesisi istenmesi hâlinde, tescil istem belgesi ilave edilen bağımsız bölümü, kat mülkiyeti kütüğünün boş olan ilk sayfasına tescil ediniz.
➤ Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➤ İlave bölümle beraber ana gayrimenkulün cinsi de değişiyorsa tashih harcı alınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

	Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1	Kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmak için gerekli belgeleri kontrol ediniz.		
2	Malikin istemini tescil istem belgesine yazınız.		
3	Resmî senet düzenleyiniz.		
4	Yapılan işlemi yevmiye defterine kaydediniz.		
5	İlgili belediyeye kat ilavesi ve arsa payı değişikliğini bildiren yazı yazınız.		
6	Yapılan işlemi tapu kütüğüne tescil ediniz.		
7	Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

1. () İlave kat yapılması işlemi çoğunlukla kat mülkiyetine geçmemiş yerlerde olur.
2. () İlave bağımsız bölüm için tahsis edilen arsa payı üzerinde kat irtifakı kurulmasına gerek yoktur.
3. () Ana gayrimenkulün üzerine ilave kat yapılabilmesi için kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar vermesi gerekir.
4. () Bütün kat malikleri ilave kattaki hisseler katılmak zorundadır.
5. () Kat ilave edilmesiyle ana gayrimenkulün cinsi de değişiyorsa ilave bölüm için herhangi bir harç alınmaz.
6. () Kat irtifaklı yerlerde ilave kat yapılacaksa genellikle kat irtifakı terkin edilerek ilave yapıldıktan sonra kat irtifakı kurulur.
7. () İlave edilecek bölüm tamamlanmış ise doğrudan kat mülkiyeti kurulabilir.
8. () İlave bölüm üzerinde doğrudan kat mülkiyeti kurulacaksa ilave bölümün kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesine gerek yoktur.
9. () İlave edilecek bölümün tescili için getirilen belgelerin dosyada saklanması gerekir.
10. () İlave edilen bölüm tescil edildikten sonra diğer bağımsız bölümlerle bağlantı sağlanması gerekir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Bu öğrenme faaliyetinin sonunda sınıf ortamında ilgili kanunlara uygun olarak devre mülk işlemlerini yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Tapu sicil müdürlüklerine giderek devre mülk işlemleri ile ilgili bilgi sahibi olunuz. İşlemler ile ilgili araç gereç ve dokümanları inceleyiniz.

4. DEVRE MÜLK

Devre mülk, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı olarak kurulan müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı türüdür. Bu hak tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmî senetle kurulur. Devre mülk hakkı bir mülkiyet türü olmayıp irtifak haklarının bir çeşididir. Bu nedenle Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde gösterildiği şekilde irtifak hakları sütununa tescil edilir.

4.1. İstenen Belgeler

- Devre mülk sözleşmesi (Adi yazılı veya noterden olabilir.),
- Nüfus cüzdanı veya pasaport, vesikalık fotoğraf,
- Temsilci varsa temsil belgesi

4.2. Resmî Senet Örneği

Örnek:

BİR TARAFTAN: 1) HAMİT CAN : İbrahim oğlu
2) KEMAL DÖKER: Salih oğlu
DİĞER TARAFTAN : İLKNUR BULUT: Çetin kızı

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

Yukarıda özellikleri belirtilen, Bodrum Yalıkavak mahallesinde bulunan 1040 ada, 25 parsel sayılı 250 m² miktarındaki 2 katlı kâgir evin 4/10 hissesi HAMİT CAN, 3/10 hissesi KEMAL DÖKER, 3/10 hissesi de İLKNUR BULUT adlarına kayıtlıyken bu kez adı geçen malikler ibraz ettikleri 03.08.1995 tarihli, 25 maddeden ibaret devre mülk sözleşmesinde yazılı şartlarla, işbu Aralık ve Ocak devresini büyük bakım ve onarıma ayırdıklarını; Şubat, Mart, Temmuz ve Kasım devresinde HAMİT CAN; Nisan, Mayıs ve Haziran devresinde KEMAL DÖKER; Ağustos, Eylül ve Ekim devresinde de İLKNUR BULUT lehine olmak

üzere devre mülk hakkı tesis ettiklerini ve bu şekilde tescilini istediklerini taraflar karşılıklı ifade ve beyan ettiler. Gerekli işlemlerin yapılmasını istediler.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyit bu resmî senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu ... Devre Mülk Hakkı ... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

4.3. Tapuya Tescili

Devre mülk hakkının resmî senetle tesis edilebileceğine yukarıda değinilmiştir. Bu resmî senede Kanun'un 61. Maddesi gereğince düzenlenecek devre mülk sözleşmesi eklenecek ve sözleşmenin mevcudiyeti ayrıca senette belirtilecektir.

Resmî senedin düzenlenmesinden sonra tapu sicilinde yapılacak tesciller aşağıda örnekleriyle açıklanmıştır.

- **Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yapılacak belirtme:** Bağımsız bölüm veya müstakil yapı üzerine devre mülk hakkı tesis edildiği belirtilip yanına tarih ve yevmiye numarası yazılacaktır. Bu hakkın tesisi için ayrıca ibraz edilecek devre mülk sözleşmesinin gösterilmesi de gerekir.

Örnek:

Bu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir..... tarih.....yevmiye
Ayrıcatarihli devre mülk sözleşmesi vardır.

Örnek:

.....kat.....nu.lı mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir
(Kat irtifakına çevrilmiş yerlerde bu şekilde belirtme yapılacaktır.).

Ayrıca.....kat..... nu.lı meskene ait.....tarihli devre mülk sözleşmesi vardır (kat irtifakına çevrilmiş yerlerde).

- **Tapu kütüğünün “irtifak hakları” sütununda yapılacak tescil işlemi:** Müstakil yapılarla, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümlerde devre mülk hakkının hak ve mükellefiyetler hanesine tescili;

Örnek:

a ,M... Şubat, Mart, Temmuz, Kasım dönemlerinde Hamit CAN lehine devre mülk hakkı

b ,M...Nisan, Mayıs, Haziran dönemlerinde Kemal DÖKER lehine devre mülk hakkı,

c ,M...Ağustos, Eylül, Ekim dönemlerinde İlknur BULUT lehine devre mülk hakkı.

Maliklerden birisinin devre mülk hakkına bağı olarak mülkiyet hakkını (hisselerini) satması hâlinde, satmış olduğı dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilir.

4.4. Tapu Senedinin Yazımı

Devre mülk hakkı tesisine ilişkin olarak düzenlenecek bir ve ikinci nüsha tapu senetlerinin uygun bir yerine beyanlar hanesi yazılıp beyanlardaki belirmeler aynen tapu senetlerinde de gösterilmelidir.

4.5. İşlemin Mali Yönü

- Devre mülk hakkının tesisi mülkiyet hakkının başkasına devrini içermedikçe **tapu harcından muaf**tır. Düzenlenecek resmî senet damga vergisine tabi değildir. Devre mülk hakkının tesisinden sonra devrenin başkasına devri mümkündür. Bu devir bedelli ise satış harcı (% 15). Bedelsiz ise bağış harcı (% 0,54) tahsili gerekir.
- Ayrıca döner sermaye işletmesince belirlenen tutarda ücret tahsil edilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Aşağıdaki işlem sırasına göre bir devre mülk işlemi gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Devre mülk işlemi için gerekli evrakları kontrol ediniz.	➤ Devre mülk sözleşmesinin adi yazılı veya noterden olmasına dikkat ediniz. Kısıtlayıcı takyidatlar ile ilgili bilgi veriniz.
➤ Devre mülk sözleşmesi gereğince resmî senedi hazırlayınız.	➤ Resmî senet örneklerinden yararlanınız (bk. 4.2).
➤ Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.	➤ Harç tahakkuk fişi doldurma bilgilerinizi hatırlayınız.
➤ Tapu senetlerini hazırlayınız.	➤ Beyanlardaki belirtmeyi tapu senedinde gösteriniz. ➤ Tapu senetlerini devre mülk sahiplerine veriniz.
➤ Yapılan işlemi tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtiniz.	➤ Beyanlar hanesi işlemlerini hatırlayınız.
➤ İşlemi tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil ediniz.	➤ Modüldeki örneklerden yararlanınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Devre mülk işlemi için gerekli evrakları kontrol ediniz.		
2	Devre mülk sözleşmesi gereğince resmî senedi hazırlayınız.		
3	Harç tahakkuk fişini düzenleyiniz.		
4	Tapu senetlerini hazırlayınız.		
5	Yapılan işlemi tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtiniz.		
6	İşlemi tapu kütüğünün irtifak hakları sütununa tescil ediniz.		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

1. () Devre mülk tesisi, mülkiyet hakkı başkasına devredilmiyorsa tapu harcından muafır.
2. () Devre mülk tesisi için düzenlenecek resmî senet içi % 0,15 oranında damga vergisi alınır.
3. () Devre mülk tesisi için düzenlenen resmî senede devre mülk sözleşmesi eklenir ve sözleşmenin var olduğu resmî senette belirtilir.
4. () Tapu sicil müdürlüğünde düzenlenen resmî senetle devre mülk tesisi kurulur.
5. () Bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkı tesis edildiği belirtildikten sonra ayrıca yanına tarih ve yevmiye numarası yazmaya gerek yoktur.
6. () Tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki bilgiler tapu senedinde de gösterilir.
7. () Bir bağımsız bölüm üzerinde devre mülk tesis edildikten sonra devre başkasına devredilemez.
8. () Devre mülk hakkı tesisi işleminde döner sermaye işletmesinin belirlediği tutarda ücret alınır.
9. () Devre mülk hakkı bir mülkiyet türüdür.
10. () Devre mülk hakkı bir başkasına bedelsiz devrediliyorsa % 0,54 oranında bağış harcı alınır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. () Bir arsa üzerine inşa edilmiş birden çok katlı binanın (apartmanın) her bir dairesi üzerinde kurulan mülkiyete dikey kat mülkiyeti denir.
2. () Kat maliki, bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkına sahip kişilerdir.
3. () Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahip değildir.
4. () Kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tutulacak kat irtifakı kütüğüne tescil olunur.
5. () Kat irtifakı kurmak için eklenecek bağımsız bölümü de kaplayacak şekilde yetkili makamlarca onaylı yeni bir projenin, noterlikçe onaylı listenin vergi dairesine verilmesi gerekir.
6. () Doğrudan kat mülkiyeti kurmak için dilekçe, proje ve listeden başka ilave bölümler için yapı kullanma izin belgesi verilmelidir.
7. () Devre mülk, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı olarak kurulan müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı türüdür.
8. () Devre mülk hakkının tesisinden sonra devrenin başkasına devri mümkündür. Bu devir bedelli ise satış harcı (% 0,54) bedelsiz ise bağış harcı (% 15) tahsili gerekir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

UYGULAMALI TEST

Gerekli belgeleri hazırlayarak aşağıdaki tapu işlemlerini gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kat mülkiyeti tesisi işleminin tapuya tescilini yapınız	➤ Kat mülkiyeti için istenen belgeleri hazırlayınız.
➤ Kat irtifakı işlemine göre bir tapu senedi hazırlayınız.	➤ Akitli ve akitsiz işlemlere göre gerekli belgeleri hazırlayınız.
➤ Kat ilavesi ve arsa payı değişikliği işleminin tapuya tescilini yapınız.	➤ Tescil istem belgesini yazınız.
➤ Devre mülk işleminin tapuya tescilini yapınız.	➤ Resmî senet örneği hazırlayınız.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Kat mülkiyeti tesisi işleminin tapuya tescilini yaptınız mı?		
2	Kat irtifakı işlemine göre tapu senedi hazırladınız mı?		
3	Kat ilavesi ve arsa payı değişikliği işleminin tapuya tescilini yaptınız mı?		
4	Devre mülk işleminin tapuya tescilini yaptınız mı?		

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1	Bağımsız bölüm
2	Ana gayrimenkul
3	Sözleşme
4	Eklenti
5	İrtifak hakları
6	Kat mülkiyeti
7	Bağımsız bölümlerin

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Yanlış
2	Doğru
3	Yanlış
4	Yanlış
5	Doğru
6	Doğru
7	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Yanlış
2	Yanlış
3	Doğru
4	Yanlış
5	Yanlış
6	Doğru
7	Doğru
8	Yanlış
9	Doğru
10	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ -4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Yanlış
3	Doğru
4	Doğru
5	Yanlış
6	Doğru
7	Yanlış
8	Doğru
9	Yanlış
10	Doğru

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Doğru
3	Yanlış
4	Yanlış
5	Yanlış
6	Doğru
7	Doğru
8	Yanlış

KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, “**Medeni Kanun’a Göre Tapu İşlemleri**”, Ankara, 2008.
- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, “**Hukuk Müşaviri ve Gayrimenkul Sahipleri İçin Emlak Bilgisi**”, Ankara, 2008.
- DÖRTGÖZ Gürsel Öcal, “**Son Değişikliğe Göre Kat Mülkiyeti**”, Ankara, 2008.