



Taşınmaz Mülkiyetinin Özel Bir Türü Olarak KAT MÜLKİYETİ

**23/6/1965 Tarih ve 634 Sayılı
KAT MÜLKİYETİ KANUNU**

KAT MÜLKİYETİ KANUNU'nda yer alan kavramlar:

- **Kat mülkiyeti**
 - Niteliği
 - Kurulması
 - Kat malikleri arasındaki ilişki
 - Kat maliklerinin hak ve borçları
 - Yönetim
- **Kat irtifakı**
- **Devre Mülk**
- **Toplu Yapı**

KMK m. 1:

- A) *Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:*
- *1 – Genel kural:*
- **Madde 1** – Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.
- Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

Tanımlar: KMK m. 2

- *II – Tarifler:*
- **Madde 2 – Bu Kanuna göre :**
- a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (**Anagayrimenkul**); yalnız esas yapı kısmına (**Anayapı**) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (**Bağımsız bölüm**); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (**Eklenti**); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (**Kat mülkiyeti**) ve bu hakka sahip olanlara (**Kat maliki**);

- b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (**Ortak yerler**); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (**Kullanma hakkı**);

- c) (**Değişik: 13/4/1983 - 2814/1 md.**) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (**kat irtifakı**); bu hakka sahip olanlara da (**kat irtifak sahibi**);

- d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);
- e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);
- Denir.

I- KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI:

- Bağımsız bölüm üzerinde bir mülkiyettir.
- Bu mülkiyete, o bağımsız bölümün değeriyle oranlı olarak, paylı mülkiyet esaslarına göre tahsis edilen pay (arsa payı) ile ortak yerler üzerindeki pay ayrılmaz şekilde bağlıdır.
- Eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet olarak nitelendirilebilir. Bağımsız bölüme sahip olan kimse arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına sahip olur.

- Sınırlı aynı haklar bağımsız bölüm üzerinde kurulur, kurulduğu anda arsa payını ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payını da kayıtlar.
- Hukuki tasarruflara sadece bağımsız bölüm konu olur. Arsa payı ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payı üzerinde bağımsız bölümden ayrı olarak tasarrufta bulunulamaz.

- **III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:**
- **KMK m. 3** – Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.
- **(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md.)**
Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

Yargıtay:

- Her bir bağımsız bölümün
 - Yüzölçümü
 - Bulunduğu kat
 - Cephesi
 - Manzarası
 - Güneşten yararlanma
 - Rüzgar
 - Diğer sebepler

Göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölümün arsa payı belirlenmelidir. Bağımsız bölümlerin değerinin sonradan değişmesi halinde bu oranlar değiştirilmez.

Bağımsız bölüm:

- Binanın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir bölüm teşkil eden kısımları ile binanın bütünü için söz konusu olur.
- Daire, dükkan birer bağımsız bölümdür.
- Bir dairenin iki odası üzerinde kat mülkiyeti kurulmaz.

- B) *Bağlantılar :*

- *I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı:*

- **KMK m. 5** – Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

- Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

- Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

- Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

- Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

Ortak yerler:

- KMK m. 2/I-b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine “Ortak yerler” denir.
- Örneğin bir depo ya da garaj, sözleşme ve yönetim planında belirtilen tahsis amacına göre;
 - Bütün kat maliklerinin yararlanmasına tahsis edilmiş ise ortak yer
 - Bir kat mülkiyetine bağlanmış ise eklenti
 - Başlı başına kullanılabilir durumda ise bağımsız bölüm teşkil eder.

KMK'ya göre kanunen zorunlu olarak ortak yer sayılanlar:

- *IV - Ortak yerler:*
- **KMK m. 4** – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.
- a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

- b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,
- c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.
- Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

Eklentiler:

- KMK m. 2 ye göre bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere “Eklenti” denir.
- Eklenti üzerindeki mülkiyet bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyete bağlandığından eşyaya bağlı mülkiyet söz konusudur.
- Eklentinin hangi bağımsız bölüme özgülendiği kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin resmi senette belirtilmelidir.
- Eklenti, birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmiş ise eşyaya bağlı paylı mülkiyet söz konusu olur.

- *II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı:*
- **KMK m. 6** – Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası* sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.
- Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.
- * “bütünleyici parça ibaresi öğretide hatalı bulunmaktadır.

Bağımsız bölüm üzerindeki tasarrufların eklentiyi de kapsamaması:

- **KMK m. 6/III:** Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.
- **KMK m. 6/IV:** Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

2- Kat irtifakı kavramı:

- **KMK m. I/II:** Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

Kat irtifakı TMK bağlamında irtifak niteliği taşımaz.

- **KMK m. 3/III:** Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi* olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.
- *Kanun her ne kadar irtifak ibaresini kullanmış olsa da burada TMK bağlamında bir irtifak değil, eşyaya bağlı bir borç söz konusudur. Kat irtifakı paydaşlara mülkleri dolayısıyla bir şeyi yapma borcu yüklemektedir ki yapma borçları tek başına irtifakın konusu olamazlar.

Kat mülkiyetine uygulanacak hükümler:

- *D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:*
- **KMK m. 9** – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

Uygulama sırası:

- 1- KMK nın emredici hükümleri
- 2- TMK ve diğer kanunların emredici hükümleri
- 3- Kat malikleri arasındaki anlaşma hükümleri (bu sözleşme kat mülkiyeti sicilinde görüldüğü oranda üçüncü kişileri bağlar.)
- 4- KMK'nın yedek hükümleri
- 5- TMK ve diğer kanunların yedek hükümleri

Kat mülkiyetini kurulması:

- Üç şekilde kurulur:
- 1- Taşınmazın maliklerinin anlaşması
- 2- Tek malikin iradesi
- 3- Paylaşma davası sonucu mahkeme kararı ile
- kurulur

Kat mülkiyeti kurulmasının şartları:

- I- Kat mülkiyeti ancak tümü kagir* olan ve tamamlanmış binalarda kurulabilir.
- * **kagir**. Taş ya da tuğladan yapılmış olan anlamında olup ahşap yapılar üzerinde kat mülkiyeti söz konusu olmaz.
- **KMK m. 50/II:** “Tümü kârgir olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.”

- **2- Binanın tamamı üzerinde kurulmalıdır.**
- **KMK m. 10/II:**“Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.”

- Her bağımsız bölümün malikinin farklı kişi olması şart değildir.
- Binanın tek maliki binadaki her bağımsız bölüme arsa payı tahsis etmek suretiyle kat mülkiyeti kurabilir.
- Taşınmazın sınırlı ayni haklar ile kayıtlanmış olması o taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesine engel değildir.

- **KMK m. 5/son:** Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında*, kendiliğinden kayıtlar.

* Rehin gibi taksimi mümkün haklar için geçerlidir. Geçit, manzara kapatmama gibi taksimi mümkün olmayan irtifaklar bütün bağımsız bölümleri tam olarak yükümler.

Kat mülkiyetinin kuruluşu

- 1- İradi olarak kurulması
 - a) Resmi senet ile
 - b) Tescil
- 2- Mahkeme kararı ile kurulması
- 3- Kat irtifakına dayanılarak kurulması

- İKİNCİ BÖLÜM
- *Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması*
- *A) Genel kural:*
- **KMK m. 10 – Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.**
- Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

I- Kat mülkiyetinin İradi olarak kurulması

- İradi olarak KM nin kurulması için resmi senet yapılarak tapu siciline tescil gerçekleştirilir.
- Tescilin hukuki sebebini teşkil eden resmi senet aynı zamanda tescil için talepname sayılır.
- Resmi senet geçersiz ise tescil de yolsuz olur ve KM kurulmaz. Ancak iyiniyetli kişilerin (olağan zamanaşımı ya da m. 1023 uyarınca) bir bağımsız bölüm üzerinde hak kazanması halinde tüm bina için KM kurulmuş olur.

a) Resmi senet:

- Resmi senet taşınmaz
 - tek kişinin mülkiyetinde ise onun,
 - paylı mülkiyete tabi ise bütün paydaşların talebi üzerine yapılır.
- Taşınmaz elbirliği mülkiyetinde ise öncelikle bunun sona erdirilmesi gerekir.
- Kat mülkiyeti kurulmadan önce bağımsız bölüm satış vaadi yapılabilir mi?

YİBK 24.4.1978 tarih ¾ Sayı

- *634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra, ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadan önce, bağımsız bölüme ilişkin ve arsa payı ile bağlantılı veya bağlantısız olarak noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmesinin geçerli bulunduğu, arsa payının bu sözleşmede yer almamış olmasının geçerliliğini engellemeyeceğine, sözleşmenin noter tarafından yapılmasına karar vermiştir.*

Resmi senet için talepte bulunulurken bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre belirlenen değerlerine göre arsa payları belirtilmelidir.

- 10 dairesi bir apartmanda konum ve büyüklüğüne göre
- 2 daire 150 bin TL,
- 6 daire 100 bin TL,
- 2 daire 50 bin TL değerinde olsun. Her bir dairenin arsa payı ne olmalıdır?

- C) Kat mülkiyetinin kurulması:

- I - İstem ve belgeler:

- **KMK m. 12 – (Değişik: 14/11/2007-5711/5 md.)**

- Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

- a) **(Değişik: 23/6/2009-5912/2 md.)** Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.
- b) Bağımsız bölümlerin kullanım tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.
- c) **(Mülga: 23/6/2009-5912/2 md.)**

Talepte istenecek belgeler:

- - Belediyece tasdikli inşaat projesi
- - Bağımsız bölüm planları
- - İskan (yapı kullanma izni) belgesi
- - Yönetim planı: KMK m. 28 uyarınca düzenlenen ve kat mülkiyetini kuran bütün maliklerin imzasını taşıyan plan üçüncü kişileri bağlaması için bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine işaret edilir.

b) Tescil

- *B) Kat mülkiyeti kütüğü:*
- **Madde 11 – (Değişik: 14/11/2007-5711/4 md.)**
- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak **kat mülkiyeti kütüğüne** tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.
- Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.

- **KMK m. 5/III:** Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.
- **KMK m. 6/III:** Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

- *II - Sözleşme ve tescil:*
- **KMK m. 13 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/5 md.)** Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

- **KMK m. 13/II:** Sözleşme düzenlenince ...anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "**Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.**" ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek 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 anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir;** anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.


- **KMK m. 13/III:** Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

Tescil işlemi gerçekleştikten sonra:

- **KMK m. 13/IV:** Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

Kural olarak her bir bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılır.

- **İstisnası: KMK m. 10/III: (Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/3 md.)** Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.

- 
- Bağımsız bölümlere özgülünen eklentiler o bağımsız bölüme ait sayfanın beyanlar hanesinde belirtilir. (m 6)

2- KM nin mahkeme kararı ile kurulması:

- **KMK m. 10:**
- **(IV)** Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmi senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.
- **(V)** Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hakim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

Mahkeme kararı ile KM ne geçiş için gerekli olan şartlar:

- - Bina KM ne elverişli olmalı
- - Her paydaşa birer bağımsız bölüm isabet etmeli (aksi halde yine KM kurulup satış yolu ile ortaklık giderilebilir).
- - Ortaklardan birinin talebi yeterli olup talepte bulunan kişi gerekli belgeleri sağlamalıdır.

- Bu şartlar gerçekleşmiş ise Yargıtay'a göre hakim KM nin kurulmasına karar vermek zorundadır.
- Kararda her bir bağımsız bölümün arsa payı gösterilmelidir.
- Karar üzerine tapu memuru Kmkütüğünde gerekli tescil işlemini yapar.

3- KM nin kat irtifakına dayanılarak kurulması:

- **KMK m. 14/III: (Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/3 md.)** Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin, verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.
- **KMK m. 3/III:** Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.
- **KMK m. 66/III: (Toplu yapılarda)** Yapılar tamamlandııkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

II- KAT İRTİFAKI KAVRAMI

- KMK uyarınca paylı mülkiyet paylarına inşaat yapma ve kat mülkiyeti kurma borcu bağlanması halinde “kat irtifakı” söz konusu olur.
- **KMK m. 3/III:** Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşididir.
- Tanım: kat irtifakı paylı mülkiyete tabi bir arazide paya bağlı öyle bir haktır ki, bu hakka sahip paydaşa, diğer paydaşlardan, arazide sözleşmeye uygun bir şekilde kat mülkiyeti kurulacak şekilde bina inşa etmelerini isteme ve inşa edilecek binayı kat mülkiyetine çevirtme yetkisi verir, hak sahibini aynı zamanda sözü geçen binayı inşa etme borcu altına sokar. (hak ve yapma borcu bir arada)
- Kat irtifakı TMK bağlamında sınırlı ayni hak niteliğinde bir irtifak olmayıp, “eşyaya bağlı bir borç” olarak nitelendirilmektedir. Bununla birlikte sınırlı ayni hak olarak irtifakın bir çeşidi olarak nitelendiren yazarlar da vardır.

Kat irtifakının kurulması için gerekli şartlar:

- - inşaa edilecek ya da edilmekte olan bir bina olmalı (bina tamamlanmışsa kat irtifakı artık söz konusu olmaz)
- - inşaa edilecek ya da edilmekte olan bir binada bağımsız bölümler bulunmalı ve bunlar için kurulalı
- - üzerinde bina edilecek arazi paylara bölünmeli (bağımsız bölümlere tahsis edilecek şekilde)
- - her bir paya inşaat borcu yüklenmeli
- - hangi payın hangi bağımsız bölüme tahsis edildiği belirlenmeli, lehine irtifak kurulmamış pay bırakılmamalıdır.

Kat irtifakının kurulması (KMK m. 14)

- **a) Resmi senet düzenlenmesi:** tek malik varsa onun, paylı mülkiyet ise bütün paydaşların talebi üzerine **tapu memuru tarafından** düzenlenir.
- Talebe mimari proje ve yönetim planı eklenir.
- **b) Tescil:** Resmi senet tescil talebi yerine de geçer. İrtifaka komu her bir bağımsız bölüm için Kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfa açılarak tescil yapılır. Ana gayrimenkulün beyanlar hanesinde bağımsız bölümlerin numaraları, eklentileri ve arsa payı belirtilir.

KMK Ek m. 4: Oybirliğinin istisnası

- *Kat irtifakına geçiş:*
- **Ek Madde 4 – (Ek: 13/4/1983 - 2814/15 md.)**
- Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:
 - a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
 - b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yüklölüklere noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
 - c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme vevnesine depo edilmesi.
- **Geçici Madde 1 – (Ek: 14/11/2007-5711/23 md.; Değişik: 23/6/2009-5912/4 md.)**
- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmiş yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.

Kat irtifakının hükümleri:

- **I- Kat irtifakı sahiplerinin hak ve borçları:**
- **a) Binanın inşası:** kat irtifakı sahibinin bu hakka sahip olmasından doğan borcu. Her paydaş, borcu yerine getirmeyen diğer paydaş/paydaşlara, kendisi bu borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif etmiş olmak kaydıyla, dava açabilir.
- İhtar üzerine borcunu yerine getirmeyen paydaş paydaşlıktan çıkarılabilir (KMK m. 26).

- *B) Kat irtifakı sahibinin hakları:*
- **KMK m.17 – (I)** 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 sahiptirler.

- B) *Kat irtifakı sahiplerinin borçları:*
- **KMK m. 26** – 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 yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.
- **(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/13 md.)** Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki 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*.
- ***Sorumluluk TBK m. 112 vd. na tabidir.**

b) Kat mülkiyetine geçme hakkı

- Tapu idareleri resen kat mülkiyetine geçişi sağlamakla görevli olmakla birlikte şartlar sağlandığı zaman kat irtifakı sahipleri de bunu talep hakkına sahiptir.

2- Kat irtifakında yönetici tayini:

- **KMK m. 17:**
- **(II)(Değişik: 13/4/1983 -2814/7 md.)** Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.
- **(III) (Ek: 13/4/1983 - 2814/7 md.)** Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

3- Kat irtifakına konu ana taşınmazda paylaşma istenememesi

- *C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı:*
 - *I - Ortaklığın giderilmesi:*
 - **KMK m. 7** – Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

4- Kat irtifakına konu ana taşınmazda yasal önalım hakkının bulunmaması

- *II- Öncelikle satınalma hakkı:*
- **Madde 8 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/3 md.)** Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

5- Kat irtifakına konu arsa üzerinde bu hakla bağdaşmayan irtifaklar kurulamaz.

- Örneğin kat irtifakı kurulduktan sonra arsa üzerinde üst hakkı tanınamaz.

Kat irtifakının sona ermesi:

- **KMK m. 49 –**
- 1- Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak maliklerinin talebi üzerine terkin ile ona erer.
- 2- Kat irtifakına konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamıyacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.
- 3- Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.
- 4- Binanın tamamlanıp kat mülkiyetine geçiş ile kat irtifakı sona erer.