

Ankara, 08/07/2009

SİRKÜLER 2009/20

KONU: Kat İrtifakı Tapusundan Kat Mülkiyeti Tapusuna Geçişle İlgili Açıklamalar Hakkında - II

Daha önce yayınlamış olduğumuz 2009/14 numaralı sirkümüzde, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesine eklenen fıkra ve Geçici 1.madde ile getirilen düzenlemeler açıklanmıştı. Yapılan düzenlemeyle 28 Kasım 2007 tarihinden önce kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunanlarda en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunlu kılınmış, iskânı olan kat irtifaklı tapuların 28 Kasım 2009'a kadar kat mülkiyet tapusuna dönüştürülmemesi durumunda 1000 TL idari para cezası öngörülmüştü.

Konuya ilişkin olarak kamuoyuna yansıyan tartışmalar ve özellikle kat irtifakına sahip maliklerin kendi ellerinde olmayan nedenlerle idari para cezası ile karşı karşıya kalacak olmaları, düzenlemenin yeniden ele alınmasını zorunlu kılmış ve 07.07.2009 tarih ve 27281 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5912 sayılı kanunla Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

5912 sayılı kanunun 1.maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3.maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiştir. Getirilen düzenlemeyle kat irtifakının, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu kanunda belirtilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrileceği, bu işlemin arsa maliki veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebileceği hükme bağlanmıştır.

Adı geçen değişiklik kanununun 4. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Geçici 1.maddesi yeniden düzenlenmiş, bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu dairesine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçileceği hükme bağlanmıştır.

Böylece yapılan düzenlemeyle 28 Kasım 2009 tarihine kadar kat irtifakının mülkiyet tapusuna dönüştürülmesi ve bu işlemin yapılmaması nedeniyle idari para cezası uygulamasından vazgeçilmiştir. Diğer taraftan kat mülkiyetine geçişle ilgili resen uygulamaya geçilerek süreç kolaylaştırılmıştır. Buna göre kat mülkiyeti tapusu alabilmek için kat irtifakına sahip maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin tapu dairesine gönderilmesi ile süreç kendiliğinden başlamış olacaktır.

BAKIŞ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE DENETİM LTD. ŞTİ.
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
İLHAN ALKILIÇ