

Sirküler Tarihi : 13.07.2009
Sirküler No : 2009/092

KAT MÜLKİYETİNE GEÇMEYENE GETİRİLEN İDARİ PARA CEZASI 5912 SAYILI KANUNLA KALDIRILMIŞ ve KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞTE YENİ ESASLAR GETİRİLMİŞTİR

1. GENEL AÇIKLAMA :

50'li yıllardan sonra özellikle kırsal kesimlerden gelen göçlerle nüfusu günbegün artan şehirlerde, arsa fiyatları müstakil yapılaşmayı minimum seviyeye indirmiş, aynı parsel üzerinde birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalar yükselmeye başlamıştır. Bu durum, diğer gelişmiş ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerinin müstakil mülkiyete konu olmasını kabule, diğer bir deyişle kat mülkiyetini düzenlemeye sevk etmiş ve bu amaçla hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) 1966 yılında yürürlüğe girmiştir.

Ancak aradan geçen yıllar, yeni ihtiyaçları ve sorunları beraberinde getirmiştir. Bu nedenle KMK'nda varolan eksiklik ve belirsizlikler giderilerek, uygulamada birlik ve uyumun sağlanması, kat mülkiyeti ve maliklerine ilişkin sorunlara daha adil çözümler getirilmesi gibi amaçlarla, 28.11.2007 tarih ve 26714 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe giren 5711 sayılı Kanunla, KMK'nda bir takım değişiklikler yapılmıştır.

Yasada yapılan değişikliklerden birisi de, uygulamada yaşanan en önemli sorunlardan birisi olan, bina inşaatının tamamlanmasına ve yapının fiilen kullanılmasına rağmen kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmemesi hususunda getirilen düzenlemelerdir.

Gerçekten de kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin yapılmamasında en önemli gerekçe, yoğun bürokrasidir. 5711 sayılı Kanunla, KMK'da yapılan değişikliklerle, bürokrasinin azaltılmasına yönelik olarak bir takım kolaylıklar yapılmıştır. Buna paralel olarak da kat mülkiyetine geçilmemesi cezai müeyyideye bağlanmıştır. Ancak **öngörülen bu cezai müeyyideler 5912 sayılı Kanun (RG.7.7.2009-27281) ile kaldırılmıştır.**

Aşağıda gerek 5711 sayılı Kanun ile getirilen kat mülkiyetine geçilmemesi halinde uygulanacak para cezası hususuna, gerekse 5912 sayılı Kanunla yapılan değişikliklere ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

2. KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMEMESİ HALİNDE UYGULANACAK İDARİ PARA CEZASI

2.1. 5711 SAYILI KANUNLA YAPILAN DÜZENLEME (KAT MÜLKİYETİNE GEÇMEYENE GETİRİLEN İDARİ PARA CEZASI) :

5711 sayılı Kanun ile gerek yeni inşa edilen gerekse tamamlanmış yapılarda kat mülkiyetine geçiş ile ilgili bir takım düzenlemelere yer verilmiştir. Buna göre; KMK'nun 14. maddesinde yapılan değişiklik (ilave edilen 4. fıkra) uyarınca 28.11.2007 tarihinden itibaren yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış bulunan kat irtifaklı anagayrimenkullerin, kat mülkiyetine geçilmesi için yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıllık süre verilmiştir. Bu süre içinde üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen¹ kat irtifak hakkı sahiplerine kendine ait her bağımsız bölüm için BİN TÜRK LİRASI tutarında idari para cezası öngörülmüştü.

¹ Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan.

Belirttiğimiz üzere, uygulamada, kat irtifaklı anagayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış olmasına rağmen kat mülkiyetine geçilmediği; kat irtifakının yıllarca devam ettiği görülmektedir. Nitekim 5711 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen Geçici 1. madde ile bu durumdaki binalar için de düzenleme yapılmış idi. Buna göre, *27.11.2007 tarihinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde 28.11.2007 tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde (28.11.2009 tarihine kadar) kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiştir*. Bu işlemi yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahipleri için **bin Türk Lirası** tutarında idari para cezası öngörülmüştü.

2.2. 5912 SAYILI KANUNLA YAPILAN DÜZENLEME (KAT MÜLKİYETİNE GEÇMEYENE GETİRLEN İDARİ PARA CEZASININ KALDIRILMASI) :

5711 sayılı Kanunla yapılan yukarıda belirttiğimiz düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir takım mali kayıpların giderilmesi gibi amaçlarla yapılmıştır.

Ancak son dönemlerde ortaya çıkan tepkiler sonucunda 5912 sayılı Kanunla ;

- 5711 sayılı Kanunla yapılan düzenlemelerin amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılamamış olması;
- Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idari para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı;
- Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması;

gibi gerekçelerle idari para cezası uygulamasının hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağı göz önünde bulundurularak, bu uygulamadan vazgeçilmiştir. Diğer bir deyişle 5912 sayılı Kanunla idari para cezalarını düzenleyen hükümler kaldırılmıştır.

Buna göre, gerek 5711 sayılı Kanunun yürürlüğünden önce, gerekse Kanunun yürürlüğünden sonra yapı kullanma izni alınan binalarda **yukarıda belirtilen sürelerde (ya da herhangi bir süre sınırı olmaksızın) kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle herhangi bir idari para cezası uygulanmayacaktır**.

3. 5912 SAYILI KANUNLA KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞTE YAPILAN DÜZENLEMELER :

5912 sayılı Kanunla yukarıda belirttiğimiz değişiklik haricinde, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde de bir takım düzenlemeler yapılmıştır. Böylelikle kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde bürokrasinin mümkün olduğunca azaltılarak, işlemlerin kolaylaştırılması hedeflenmiştir.

Yapılan düzenlemeler özetle şöyledir :

3.1. Kat Mülkiyetine Re'sen Geçiş Sağlanmıştır:

Mevcut uygulamada kat irtifakı, arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin ya da bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine kat mülkiyetine çevrilebilmekte iken; 5912 sayılı Kanun ile KMK'nun 3/3. fıkrasında yapılan düzenleme uyarınca² kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat irtifakına sahip ortak maliklerin talebine bağlı olmaksızın **ilgili idare (tapu sicil müdürlüğü) tarafından resen (kendiliğinden)** yapılabilmesine imkan sağlanmıştır.

² KMK'nun 5912 sayılı Kanun ile değiştirilen 3/3. fıkrası : "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."

5912 sayılı Kanunun 3. maddesiyle, KMK md. 14/3. maddesinde yapılan paralel düzenleme uyarınca; mevcut uygulamada kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istendiğinde, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plana uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılabilmekte iken; yeni düzenlemeyle tescil, (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 yapılacaktır.

Netice olarak, 07.07.2009 tarihinden itibaren ilgili belediye ya da bayındırlık il müdürlüğünden alınan yapı kullanma izin belgesi, 60 gün içinde ilgili tapu dairesine gönderildiğinde, kat mülkiyeti kendiliğinden (re'sen) yapılacaktır.

3.2. Kat Mülkiyetinin Kurulmasında İstenilen Belgeler Açısından Getirilen Kolaylıklar:

5912 sayılı Kanunla, vatandaşa yüklenen mali külfetin ve bürokrasinin azaltılması amacıyla, kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelerde de değişikliğe gidilmiştir. Buna göre, 5912 sayılı Kanunun 2. maddesi ile KMK'nun, kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelere ilişkin 12 nci maddesinde yapılan değişiklik ile, kat irtifakı tesis edilmeksizin doğrudan kat mülkiyeti kurulmasında istenilen belgelerden "*noter tasdikli liste*" şartının düzenlendiği 12 nci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmış; onun yerine 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine "kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası" ibaresi eklenerek bu bilgilerin mimari proje ile yapı kullanma izin belgesinde yer alması öngörülmüştür.

Ayrıca kat mülkiyetine geçişte, birden çok yapılardaki yerleşimleri gösteren vaziyet planı da artık talep edilmeyecektir.

3.3. Kanunun Yürürlüğünden Önce Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmış Yapılarda Kat Mülkiyetine Geçiş :

07.07.2009 tarihinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda da, kat mülkiyetine geçiş resen yapılacaktır. Buna göre, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece (belediye ya da bayındırlık il müdürlükleri) tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil başkaca **hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen (kendiliğinden) geçilecektir.**

Saygılarımızla.