AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Fark Nedir?

MAKALE ÖZETİ

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti arasında tapu, iskan ve arsa payı farkları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kat irtifakı ile kat mülkiyeti aynı şey değildir.

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının daire, dükkan, ofis gibi bağımsız bölümleri üzerinde kurulan özel mülkiyet hakkıdır. **Kat irtifakı** ise bir arsa üzerinde ileride yapılacak veya yapımı devam eden binadaki bağımsız bölümlere ilişkin olarak arsa payına bağlı biçimde kurulan haktır.

Bu nedenle tapuda "kat irtifakı" yazması, kişinin hiçbir hakkı olmadığı anlamına gelmez; ancak binanın kat mülkiyeti rejimine tamamen geçmiş olduğu anlamına da gelmez.

En önemli fark, kat irtifakının yapının tamamlanmasına ve ileride kat mülkiyetine dönüşmesine yönelik bir ara hukuki yapı olmasıdır.

Kat mülkiyeti nedir?

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ve bağımsız kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

Daire, dükkan, mağaza, depo veya büro gibi bağımsız bölümler kat mülkiyetine konu olabilir.

Kat mülkiyeti kurulduğunda bağımsız bölüm, ona bağlı arsa payı ve ortak yerlerdeki haklarla birlikte hukuki bir bütün oluşturur.

Bu nedenle kişi yalnız "dairenin içinin" maliki değildir; aynı zamanda arsa payına ve ortak yerlerde kanundan doğan haklara da sahiptir.

Kat irtifakı nedir?

Kat irtifakı, henüz tamamlanmamış veya ileride yapılacak bir yapının bağımsız bölümleri için arsa payına bağlı olarak kurulan özel bir irtifak hakkıdır.

Kat irtifakı kurulurken ortada tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçirilmiş bağımsız bölümler bulunmayabilir.

Hak, arsa payı üzerinden gelecekteki bağımsız bölüme bağlanır.

Örneğin proje aşamasındaki bir apartmanda 5 numaralı daireye karşılık gelen arsa payı üzerinde kat irtifakı kurulabilir.

Kat irtifaklı tapu gerçek tapu mudur?

Evet. Kat irtifakı tapu sicilinde kayıtlı ayni bir haktır.

“Kat irtifaklı tapu geçersizdir” veya “kat irtifakı tapu sayılmaz” şeklindeki ifadeler doğru değildir.

Kat irtifakı sahibinin tapu sicilinde kayıtlı bir hakkı vardır. Ancak bu hak, tamamlanmış bağımsız bölüm üzerindeki kat mülkiyeti hakkıyla aynı hukuki aşamada değildir.

Bu nedenle alıcı açısından önemli olan, yalnız tapunun varlığı değil, tapudaki hakkın **kat irtifakı mı yoksa kat mülkiyeti mi** olduğudur.

Arsa payı neden önemlidir?

Hem kat irtifakı hem kat mülkiyeti arsa payıyla bağlantılıdır.

Arsa payı, ana taşınmazdaki arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır.

Kat mülkiyeti kurulduğunda bağımsız bölüm ile arsa payı birbirinden bağımsız biçimde devredilemez. Arsa payı bağımsız bölümün hukuki kaderini izler.

Kat irtifakında da hak, belirli arsa payına bağlıdır.

Bu nedenle tapu incelenirken yalnız bağımsız bölüm numarasına değil, arsa payına da bakılmalıdır.

Kat mülkiyeti kurulması için bina tamamlanmış olmalı mı?

Kat mülkiyeti, tamamlanmış yapıdaki bağımsız bölümler üzerinde kurulur.

Kat irtifakı ise yapının tamamlanmasından önce de kurulabilir.

Bu ayrım, iki kurum arasındaki en temel farklardan biridir.

Kat irtifakı aşamasında bina henüz inşa edilmemiş, kaba inşaat halinde veya tamamlanmaya yakın olabilir. Kat mülkiyetinde ise hukuken bağımsız bölüm niteliğine sahip tamamlanmış yapı esas alınır.

Kat mülkiyeti kurulurken hangi belgeler önemlidir?

KMK m.12 uyarınca kat mülkiyeti kuruluşunda onaylı mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyetini kuran malik veya maliklerin imzaladığı yönetim planı temel belgelerdir. Her biri farklı hukuki konuyu belgelendirir.

Bu belgeler yalnız formalite değildir. KMK m.12 bakımından **onaylı mimari proje**, bağımsız bölümlerin numaralarını, niteliklerini, alanlarını, eklentilerini, ortak yerleri ve arsa payı bağlantısını tespit etmek için temel belgedir. **Yapı kullanma izin belgesi**, tamamlanan yapının idari durumuyla; **yönetim planı** ise ortak yerlerin kullanımı ve yönetim düzeniyle ilgilidir.

Belgelerin yalnız mevcut olup olmadığına değil, **birbirini doğrulayıp doğrulamadığına** bakılmalıdır. Örneğin tapuda bağımsız bölüm veya eklenti olarak gösterilmeyen bir depo ya da onaylı projede ortak yer olan bir bölümün fiilen tek daireye bırakılması, yalnız taşınmazın “kat mülkiyetli” olmasıyla hukuken geçerli hale gelmez. Ortak yer niteliği ve kişiye özgü kullanım iddiası, mimari proje, tapu kaydı ve yönetim planı birlikte incelenerek değerlendirilmelidir.

Yönetim planı, mimari projede ortak yer olarak gösterilen bir bölümü tek başına bağımsız bölüm mülkiyetine dönüştürmez. Bu nedenle kat mülkiyeti tapusunun arkasında yalnız tescil değil; proje, ortak yer, arsa payı ve yönetim belgelerinin birbiriyle uyumlu olması gerekir. Sonradan plan değiştirilmek istenirse yönetim planı değişikliğinin çoğunluk ve tapu usulü ayrıca uygulanır.

Kat irtifakı nasıl kurulur?

Kat irtifakı, arsa üzerinde ileride yapılacak yapının bağımsız bölümleri için resmi işlem ve tapu siciline tescil yoluyla kurulur.

Arsanın paylı mülkiyette olması halinde tüm maliklerin iradesi önem taşır.

Hangi bağımsız bölümün hangi arsa payına bağlanacağı proje ve resmi belgelerle belirlenir.

Kat irtifakı, henüz tamamlanmamış bir yapı üzerinde gelecekteki kat mülkiyeti düzeninin hukuki altyapısını oluşturur.

Kat irtifaklı daire satılabilir mi?

Evet. Kat irtifakı tapu siciline kayıtlı bir hak olduğu için devredilebilir.

Ancak alıcı, tamamlanmış kat mülkiyetli bir bağımsız bölüm yerine arsa payına bağlı kat irtifakı hakkını satın aldığını bilmelidir.

Bu nedenle özellikle yeni projelerde şu hususlar incelenmelidir:

- tapudaki bağımsız bölüm ve arsa payı,
- onaylı mimari proje,
- yapının fiili inşaat seviyesi,
- ruhsat ve yapı kullanma izni durumu,
- kat irtifakının projedeki hangi bölüme karşılık geldiği,
- tapu ile fiili kullanımın uyumlu olup olmadığı.

Kat irtifaklı binada iskan yoksa ne olur?

Kat irtifakı ile yapı kullanma izin belgesi aynı kavram değildir.

Bir binada kat irtifakı kurulmuş olması, yapının mutlaka yapı kullanma izin belgesine sahip olduğu anlamına gelmez.

Bu nedenle kat irtifaklı bir taşınmaz satın alınırken yalnız tapu türüne bakmak yeterli değildir. Yapı kullanma izni ve ruhsat durumu ayrıca kontrol edilmelidir.

İskan sorunu; belediye işlemleri, kullanım, abonelikler, kredi değerlendirmesi ve kat mülkiyetine geçiş bakımından pratik sonuçlar doğurabilir.

Kat irtifakından kat mülkiyetine nasıl geçilir?

Yapının tamamlanması ve kanuni şartların gerçekleşmesi üzerine kat irtifakının kat mülkiyetine dönüştürülmesi gerekir. Ancak bu aşamada **maliklerin her durumda yeni bir toplu dilekçe vermesinin zorunlu olduğu** düşünülmemelidir.

KMK m.10'un güncel hükümlerine göre yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapıda cins değişikliği işlemi, yetkili idarenin elektronik ortamda gönderdiği bilgi ve belgeler üzerinden **resen** yürütülür. Cins değişikliği tamamlanan taşınmaz kat irtifaklıysa ve kanuni belgeler mevcutsa, kat irtifakı ayrıca belge aranmadan resen kat mülkiyetine çevrilir. Bunun dayanağı 2026 değişikliği değil, KMK m.10'da daha önce yapılan düzenlemeler ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün uygulamasıdır.

İşlemin tamamlanıp tamamlanmadığı tapu sicilinden kontrol edilmelidir. İlgili idareyle tapu-kadastro arasındaki belge akışında eksiklik veya projeyle fiilî yapı arasında uyumsuzluk bulunması halinde, yalnız “iskan alındı” denilerek sicilde dönüşümün gerçekleştiği varsayılamaz.

Kat irtifakı kendiliğinden kat mülkiyetine dönüşür mü?

Sırf binanın fiilen tamamlanmış olması, tapu sicilindeki kat irtifakı kaydının kendiliğinden değiştiğini göstermez. Buna karşılık kanunda öngörülen şartlarda dönüşümün **resen yapılması** mümkündür. “Maliklerin ayrıca başvurması gerekmemesi” ile “hiçbir tescil işlemi yapılmadan kat mülkiyetinin oluşması” aynı anlama gelmez.

Yıllardır oturulan bir binanın hâlâ kat irtifaklı görünmesi halinde güncel tapu kaydı, yapı kullanma izin belgesi, cins değişikliği ve tapuya iletilen idari belgeler birlikte araştırılmalıdır. Dönüşümün gecikmesi veya yapılmaması her olayda aynı nedenden kaynaklanmayabilir.

Kat irtifaklı binada maliklerin hak ve borçları var mı?

Evet.

Kat irtifakı sahipleri yalnız gelecekteki bağımsız bölüme ilişkin pasif bir beklenti sahibi değildir.

Kaynakta kat irtifakı sahiplerinin yapının tamamlanması için karşılıklı borçları bulunduğu, kendi borçlarını yerine getirmeleri ve diğer maliklerin de yükümlülüklerini yerine getirmesini istemeleri gerektiği açıklanmaktadır.

İnşaatın tamamlanmasını engelleyen davranışlar ve giderlere katılmama gibi sorunlar, kat irtifakı sahipleri arasında uyuşmazlık doğurabilir.

Kat irtifakı ne zaman sona erer?

Kat irtifakı çeşitli nedenlerle sona erebilir.

En doğal sona erme biçimi, yapının tamamlanıp kat mülkiyetine geçilmesidir.

Bunun dışında arsanın tamamen yok olması, yapının gerçekleştirilememesi veya kanunda öngörülen diğer sona erme sebepleri gündeme gelebilir.

Kat irtifakının sona ermesi, her durumda aynı ekonomik sonucu doğurmaz; taşınmazın ve inşaatın mevcut durumu ayrıca değerlendirilir.

Kat mülkiyeti kurulduktan sonra arsa payı ortadan kalkar mı?

Hayır.

Kat mülkiyetine geçildiğinde arsa payı ortadan kalkmaz. Bağımsız bölümle birlikte varlığını sürdürür.

Daire satıldığında ona bağlı arsa payı da birlikte devredilir.

Bu nedenle kat mülkiyeti, arsa payından bağımsız “havada duran” bir daire mülkiyeti değildir.

Kat irtifaklı taşınmazda önalım hakkı var mı?

Kaynakta Kat Mülkiyeti Kanunu m. 8 çerçevesinde, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulduktan sonra bağımsız bölüm ya da ona bağlı arsa payının devrinde diğer maliklerin kanundan doğan önalım hakkının bulunmadığı açıklanmaktadır.

Bu nokta, sıradan paylı mülkiyet ile kat irtifakı sisteminin önemli farklarından biridir.

Ancak taraflar arasında ayrıca sözleşmeden doğan bir önalım hakkı kurulmuşsa bunun hukuki durumu ayrı değerlendirilir.

Kat mülkiyeti tapusu her hukuki sorunun çözüldüğü anlamına gelir mi?

Hayır.

Kat mülkiyetine geçmiş olmak, binada hiçbir imar, proje veya ortak alan sorunu bulunmadığını garanti etmez.

Örneğin sonradan yapılan projeye aykırı tadilatlar, ortak alan işgalleri, arsa payı uyuşmazlıkları veya yönetim planı sorunları ayrıca gündeme gelebilir.

Kat mülkiyeti tapusu önemli bir hukuki aşamadır; ancak taşınmazın bütün hukuki ve teknik geçmişinin kusursuz olduğu anlamına gelmez.

Ev alırken kat irtifakı mı kat mülkiyeti mi daha güvenlidir?

Tamamlanmış ve kullanılan bir bina bakımından kat mülkiyetli tapu genellikle yapının hukuki sürecinin daha ileri bir aşamada olduğunu gösterir.

Bununla birlikte kat irtifaklı tapu başlı başına “riskli” veya “geçersiz” değildir. Yeni projelerde kat irtifakı normal ve gerekli bir aşamadır.

Asıl mesele, taşınmazın bulunduğu aşamaya göre doğru kontrollerin yapılmasıdır.

Kat irtifaklı bir taşınmazda proje, ruhsat, iskan ve fiili inşaat durumu daha ayrıntılı incelenmelidir. Kat mülkiyetli bir taşınmazda ise tapu, proje, yönetim planı ve sonradan yapılan değişikliklerin uyumu kontrol edilmelidir.

Tapuda kat irtifakı yazıyorsa hangi belgeler istenmeli?

Satın alma öncesinde en az şu belgelerin incelenmesi yararlı olur:

- güncel tapu kaydı,
- onaylı mimari proje,
- yapı ruhsatı,
- yapı kullanma izin belgesi,
- yönetim planı,
- bağımsız bölüm ve arsa payı bilgileri,
- varsa belediye arşivindeki tadilat projeleri.

Yeni projede ayrıca yüklenici sözleşmeleri, teslim durumu ve inşaat seviyesi de önem taşır.

Sonuç

Kat irtifakı ile kat mülkiyeti arasındaki temel fark, yapının ve bağımsız bölüm mülkiyetinin bulunduğu hukuki aşamadır.

Kat irtifakı, arsa payına bağlı olarak gelecekteki bağımsız bölüme yönelik bir hak kurar. Kat mülkiyeti ise tamamlanmış yapının bağımsız bölümü üzerinde doğrudan mülkiyet hakkı sağlar.

Bu nedenle "tapum var" demek tek başına yeterli değildir. Tapunun kat irtifakı mı kat mülkiyeti mi olduğu, arsa payı, proje, iskan ve fiili yapı durumu birlikte incelenmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan *Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2* adlı eserin Betül Özlük tarafından kaleme alınan "Kat Mülkiyeti - Kat İrtifakı" bölümü
2. Feridun Çakır, *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2025; kat irtifakının kat mülkiyetine dönüşmesi, tescil, bağımsız bölüm ve ortak yerler bölümleri (özellikle s. 149-152)
3. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10 ve 12. maddeleri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2021/4 sayılı Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Genelgesi

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.