

ÖZET

Dönem Projesi

UYGULAMA PROJELERİ ÜZERİNDEN YAPILAN KAT İRTİFAKI TESİSİNDE YAŞANAN SORUNLAR VE BEYPAZARI ÖRNEĞİ

Yusuf DÖNMEZ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1965 yılında yürürlüğe girmesinden bu yana pek fazla ilgi görmeyen kat irtifakı, son günlerde yargı organlarının gündemine sıkça gelir olmuştur. Son dönemde inşaat projelerindeki artış ve beraberinde piyasadaki arzın talebi karşılayamaması ile birçok proje maket üzerinden, henüz inşaat başlamadan pazarlanmaya başlanmış ve satışların büyük bir çoğunluğu proje üzerinden yapılmıştır. Bu gelişmelere paralel olarak oluşan sorunların giderilmesi amacı ile Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişikliklerle kat mülkiyetinin sahası genişletilmiş olmasına rağmen, uygulamada sorunlar yaşanmaya devam etmektedir.

Bu çalışmada mimari proje üzerinden tesis edilen kat irtifakı uygulamalarında yaşanan sorunlar; Beypazarı Tapu Müdürlüğüne yapılan başvurular, müdürlük arşivinde yer alan mimari projeler, kat mülkiyeti kanunu ve bu kanunla bağlantılı olarak çıkarılan kanunlar, basına yansıyan sorunlar ve yargı organlarıncaya verilen kararlar incelenerek tespit edilmiştir.

Yaşanan sorunları, tapu müdürlüğüne yapılan başvuruları, yargıya intikal eden ve basına yansıyan sorunları incelediğimizde genel olarak; kat irtifakı tesis edilmeden ön ödemeli satışlarda yaşanan sorunlar, kat irtifakı tesisli yapının tesliminde yaşanan sorunlar, projede arsa payı dağıtımından kaynaklanan sorunlar, hatalı bağımsız bölüm veya blok numarasına (Numarataj Hatası) bağlı olarak yaşanan sorunlar, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte yaşanan sorunlar ve kat irtifakına ilişkin olarak devirde ödenecek harçlar bakımından yaşanan sorunlar olarak sıralamak mümkündür.

Bu çalışmanın amacı; uygulama projeleri üzerinden yapılan kat irtifakı tesisinden kaynaklanan sorunları belirlemek ve bu sorunları Beypazarı örneğinde tartışılmıştır. Beypazarı Tapu Müdürlüğüne yapılan başvurular, yargıya intikal eden ve yazılı ve görsel basında yer alan sorunlar incelendiğinde; Türkiye'de Kat irtifakı konusunun çok da iyi bilinmediği ve Kat Mülkiyeti Kanununun tam olarak anlatılmadığı, bununla birlikte konunun uzmanlarının bu işin dışında kalmalarından dolayı kat irtifakı uygulamalarıyla ilgili yaşanan sorunların devam edeceği anlaşılmaktadır.

2014-62 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Mülkiyeti, Kat İrtifakı, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Projesi

ABSTRACT

Term Project

PROBLEMS ENCOUNTERED IN ESTABLISHMENT OF CONDOMINIUM EASEMENTS BASED ON APPLICATION PROJECTS AND THE CASE OF THE BEYPAZARI DISTRICT

Yusuf DÖNMEZ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Real Estate Development Department

Supervisor: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Condominium easement, which has not attracted much attention since the enactment of the Condominium Ownership Act Numbered 634 in 1965, has been frequently brought into the agenda of juridical bodies in recent years. Despite the recent increase in home construction projects, the supply in the market fails to meet the demand for homes. This has resulted in a majority of the new home sales being based on building models and projects, and marketing of dwelling units even before the construction works start. Although amendments have been made in the Condominium Ownership Act in order to eliminate problems that occur in parallel with these developments and the scope of condominium easement has been extended, problems still persist in practice.

In this study, problems encountered in situations where condominium easement rights are established based on architectural projects are identified by examining the applications made to the Beypazari Land Registry Directorate, architectural projects stored in the archives of the directorate, the Condominium Ownership Act and other laws enacted in association with this act, issues reflected in the media, and decisions made by judicial bodies.

When the applications to the Land Registry Directorate, the problems that have been referred to the judiciary and reflected in the media are examined, the problems encountered can be listed as problems associated with pre-paid sales before floor easement is established, problems associated with distributions of shares of land in projects, problems emanating from incorrect independent section or block numbers (Numbering Errors), problems in transitioning from condominium easement to condominium ownership, and problems related to duties and levies on condominium easement that become payable at the time of transfer.

The purpose of this study is to identify problems arising from establishment of condominium easement based on implementation projects and to discuss these issues around the case of Beypazari. When the applications made to the Beypazari Land Registry Directorate and the problems that have been referred to the judiciary and featured in the press and media are examined, it is understood that the subject of condominium ownership is not that much known in Turkey and the Condominium Ownership Act has not been fully described and articulated and that because subject experts keep their distance from this matter, problems related to condominium easement applications will continue to persist.

2014-62 page

Keywords: Real Estate Ownership, Floor Easement, Property, Project, Floor Easement Project