



## **Kat mülkiyeti ile kat irtifakı arasındaki fark nedir?**

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Türk Medeni Kanunu'nun 726. maddesinde düzenlenmiş bulunuyor.

### **Kat mülkiyeti nedir?**

İnşaat çalışmaları tamamlanan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanların üzerinde, o gayrimenkulün maliki tarafından bağımsız mülkiyet hakları kurabilmeleri, kat mülkiyeti olarak ifade ediliyor. Söz "konusu kat mülkiyeti"nin kurulabilmesi için aşağıda sıralanan şartlar aranıyor.

- Ana yapının inşaatının tamamlanmış olması,
- Bölümlerin bağımsız olması,
- Ana yapının kagir olması,
- Ana yapının tümünün kat mülkiyetine çevrilmesi,
- İskan belgesinin alınmış olması.

### **Kat mülkiyeti için gerekli belgeler**

- Yönetim planı,
- Vaziyet planı,
- Genel inşaat projesi,
- Yapı kullanma izin belgesi/iskan
- Maliklerin nüfus cüzdanları ile vesikalık fotoğrafları,
- Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren liste.

### **Kat irtifakı nedir?**

Kat irtifakı ise, kat mülkiyetine geçmeden önce yapılması gereken bir süreç olarak nitelendiriliyor. Kat irtifakı, herhangi bir arsa üzerinde yapılacak veya inşaat çalışmaları devam eden bir binanın üzerinde kurulan mülkiyet hakkını ifade ediyor. Bir diğer deyişle kat irtifakı, müteahhit ile alıcı arasında inşaatı bitmeyen bir yapı için yapılan anlaşmaya deniyor.

Kat irtifakında hangi dairenin nerede olduğu, numarası, kime ait olduğu gibi bilgilere yer veriliyor. Projenin inşaat çalışmalarının tamamlanması halinde, kat irtifaklı tapu, kat mülkiyetine çevriliyor.

### **Kat mülkiyeti ile kat irtifakı arasındaki fark nedir?**

Yukarıda da belirttiğimiz gibi, kat irtifakı inşaat tamamlanmayan bir yapı üzerinde kurulan mülkiyet hakkı iken, kat mülkiyeti ise inşaatı tamamlanmış ve yapı için iskan belgesi alınmış yapılarda kurulan mülkiyet hakkı olarak karşımıza çıkıyor. Eğer yapı inşaat halindeyse kat irtifakının, kat mülkiyetine geçmeden önceki bir süreç olarak görülmesi ve inşaatın tamamlanması halinde ise, kat mülkiyetine geçilmesi gerekiyor.

Güncelleme Tarihi,  
15 Mayıs 2018