

# 3B KADASTRO NESNESİ: HAVA HAKKI VE KAT MÜLKİYETİNE YÖNELİK GELİŞİM SÜRECİ ANALİZİ\*

Yrd. Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU\*\*  
Prof. Dr. Osman DEMİR\*\*\*  
Öğr. Gör. Dr. Okan YILDIZ\*\*\*\*

---

**Makalenin Geldiği Tarih:** 30.09.2014 **Kabul Tarihi:** 29.09.2015

\* **Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.**

\*\* Harita Yüksek Mühendisi Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Kamu Ölçmeleri ABD, Trabzon.

\*\*\* Harita Yüksek Mühendisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon.

\*\*\*\* Harita Yüksek Mühendisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon.



## ÖZ

Ülkemizde yatay ve dikey kat mülkiyeti tesisi, son yıllarda yükselen konut ve işyeri sayısı ile orantılı bir şekilde artmaktadır. Buna imkân tanıyan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Resmi Gazetede 1965’de yayımlanmış olup 1966’dan beri uygulamadadır. Ülkemizdeki konutlaşma oranının ne denli ivme gösterdiği gerek nüfus gerek inşaat sektörünün malî gücü, kentsel alanları artması ve gerekse de ülkemizin yükselen büyüme hızı hem açıklamakta ve hem de desteklemektedir. Cumhuriyetimizin 1923 yılında kurulması, 4 Ekim 1926’da Medenî Kanunumuzun yürürlüğe konulması göz önüne alınırsa, 1926 ile 1966 yılları arasındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakına konu işlemlerin nasıl yürütüldüğü düşünülmelidir. Zira Osmanlı dönemi ve Cumhuriyetin ilk dönemleri göz önüne alındığında; toprakların fazla, nüfusun az olması, insanların nispeten müstakil yapılarda veya bahçeli evlerinde oturmaları, kat mülkiyeti konusunu zorunlu kılmamış olabilir. 1966 yılına kadar, sadece yoğun ticarî faaliyetin olduğu, yani arazi ve yapılaşma maliyetlerinin yüksek olduğu belli alanlarda kat mülkiyeti ihtiyaç olabilir miydi? Bunun cevaplanması için Osmanlı Dönemi eserlerinden Trabzon Çarşı Mahallesi’nde bulunan ve Gönhan olarak bilinen taşınmaz örneği üzerinden kat hakkı (hava hakkı, oda mülkiyeti) ve bu hakkın kat mülkiyetine dönüştürülmesi süreci bu çalışmada birlikte incelenecektir. Netice olarak; kat hakkı, hava hakkı veya oda mülkiyeti olarak bilinen ve irtifak hakkı şeklinde tesis edilen bir aynî hakkın, kat mülkiyeti kapsamında değerlendirilmesi yasal ve teknik olarak yapılacaktır. Çalışmanın en önemli sonuçlarından biri, kat mülkiyetine geçişte arsa payı ve bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi olarak göze çarpmaktadır. Yasal anlamda yapılması gereken, tüm bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olacak şekilde arsa paylarının verilmesidir. Bu durum gerek kültür varlığı olarak tescilli bu tip yapılarda gerekse yeni inşa olunacak yapılarda aynen geçerlidir.

**Anahtar Kelimeler:** Hava hakkı, oda mülkiyeti, kat mülkiyeti, arsa payı, 3B kadastro, tescil.

3D CADASTRE OBJECT:  
ANALYZING OF THE DEVELOPMENT PROCESS FOR  
AERIAL RIGHTS RELATED STRUCTURES  
AND CONDOMINIUM

ABSTRACT

Horizontal and vertical condominium in Turkey has been increased in recent years in harmony with the growth of construction sector via Property Ownership Law numbered 634 published in the Official Gazette in 1965 come into forced since 1966. Population growth rate, economic growth rate and growth of urban areas make possible to get growth of construction across. Considering the proclaim of Turkish Republic in 1923 and first Civil Law in Turkey numbered 743 in 4 October 1926, it should be considered the how the conduct of affairs of condominium subjects. Because it could be thought more land, less population to whom lived in extremely houses with garden, independent house or structure in taking into account Ottoman's time and the beginning of Turkish Republic, condominium might not require to ownership transformation. Could condominium be needed until 1966 in areas where there was only intense commercial activity, high acquisition and construction cost? Thanks to Gönhan constructed in Ottoman time located in Trabzon Province Center in Çarşı District, transformation process from aerial right into condominium process will be examined to be answered to this question with this study. As a result; a real right known as the aerial right, which was established in the form of an easement, will be evaluated within the context of condominium with regards to legal and technical perspective. One of the most important results of the study is that land shares allocated to independent units with together performing the land valuation for all independent units in the transformation process of property ownership type. The first thing to legally be done have to been allocated land shares with the harmony of market value for all independent units both modern structure and cultural assets.

**Keywords:** Aerial right, condominium, land share, 3D cadastre, registration.

## Giriş

Osmanlı Devletinden Türkiye Cumhuriyetine geçişten sonra, taşınmaz rejimi ve buna bağlı olan yasal mevzuatta da birtakım önemli değişiklikler olmuştur. Bu makalede, Osmanlı Devletindeki, toprak mülkiyeti yapısı, kat hakkı, hava hakkı ve oda mülkiyeti ile ilişkili olacak yönleri açısından ele alınacaktır.

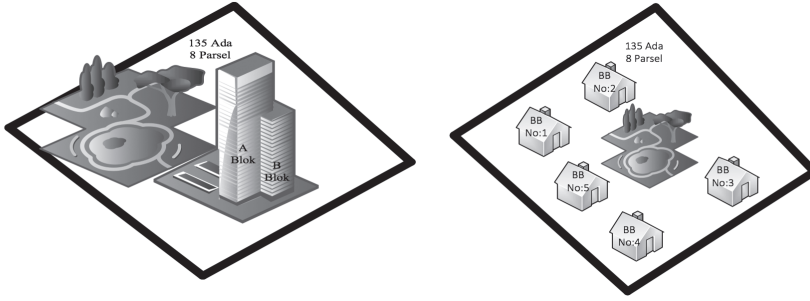
Ülkemizde Cumhuriyet'in ilanından sonra 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımındaki nüfus 14 milyon olarak tespit edilmiştir<sup>[1]</sup>. 2013 yılı sonu itibarı ile nüfusumuzun 77 milyona (76 667 864) yaklaştığı görülmektedir. 1927 yılında 14 milyonluk nüfusun %76'sı köylerde yaşamaktayken, 2013 yılı itibarı ile nüfusun %22'si köylerde yaşamaktadır<sup>[2]</sup>. Anlaşılacağı üzere ülkemizin kuruluşundan bu yana artan nüfusa paralel olarak kırsalda yaşayan nüfusun azaldığı kent nüfusunun sürekli arttığı görülmektedir. Bu da insanların sınırlı sayıdaki kentsel arazide bir arada yaşama gereksinimini ortaya çıkartmıştır. Bu bir arada yaşama olayı; gerek bir binada veya yapıdaki, aynı veya farklı katlardaki müs-takil bölümlerde (dikey veya düşey kat mülkiyeti; şekil 1), gerekse aynı parsel üzerinde farklı yapılardaki bölümlerde (yatay kat mülkiyeti) ortaya çıkmıştır<sup>[3]</sup>.

[1] Tamer A. ve Çavlin Bozbeyoğlu A. 2004. 1927 Nüfus Sayımının Türkiye'de Ulus Devlet İnşasındaki Yeri: Basında Yansımalar, Nüfusbilim Dergisi\Turkish Journal of Population Studies, 26, 73-88.

[2] URL-1, 2014. <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=15974>. 30.10.2014

[3] URL-2, 2014, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH\\_c8dba7d0df1c4a7\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf), Köprülü B. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukukî Sorunlar

3B Kadastro Nesnesi:  
Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi



LİSTE

Blok No	Kat No	BB No	Niteliği	Alanı (m <sup>2</sup> )	*Değeri (TL)	Arsa payı	Mallik	Hisse
A	1	1						
A	1	..						
A	2							
A	..							
B								
...								
n	n	n	...	...	...	...	...	...
$\Sigma$ Değeri (TL)					$\Sigma$ Arsa Payı =1			

Herhangi bir Bağımsız Bölümün Arsa Payı=  
Değeri (TL)/ $\Sigma$ Değeri (TL)

LİSTE

BB No	Niteliği	Alanı (m <sup>2</sup> )	*Değeri (TL)	Arsa payı	Mallik	Hisse
1						
2						
..						
n	...	...	...	...	...	...
$\Sigma$ Değeri (TL)			$\Sigma$ Arsa Payı =1			

Herhangi bir Bağımsız Bölümün Arsa Payı=  
Değeri (TL)/ $\Sigma$ Değeri (TL)

Şekil 1. Yatay ve dikey(düşey) kat mülkiyeti kavramlarının somutlaştırılması

Medeni Kanun 1926 yılında yürürlüğe girmiş olmasına karşın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 1965 yılında yayımlanmış ve 1966 yılında yürürlüğe girmiştir<sup>[4]</sup>. Burada akla gelen soru 1926-1966 yılları arasında kat mülkiyeti kapsamındaki yapıların durumunun ne olduğu, bunların 634 sayılı Kanun kapsamında dönüşümünün ne şekilde yapıldığıdır.

Ülkemizdeki mevcut tarihi yapıların büyük çoğunluğu Osmanlı Döneminde inşa edilmiş eserler olup, bunlar onarım projeleri ile yaşatılarak günümüze kadar yaşatılmışlardır<sup>[5]</sup>. Bu tip eserler gerek ülkemiz gerekse diğer ülkelerin insanları ve insanlık açısından son derece önem arz etmektedirler. Buna ilişkin olarak gerek uluslararası gerekse ulusal bir takım yasal düzenlemeler yapılmıştır. Böylece bu tip eserlerin korunması ve gelecek nesillere aktarılması adına birtakım ilkeler ve yöntemler belirlenmiştir.

[4] RG, 02.07.1965, S:12038.

[5] Tanaç Zeren, M., 2012. Understanding and Re-Using The Cultural Heritage Buildings, Structural Analysis of Historical Constructions, 1, 3, 2800-2808.

UNESCO 1972 yılında Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme'yi yürürlüğe koymuştur<sup>[6]</sup>. Ülkemiz bu sözleşmeyi 1982 yılında tanımış ve 1983 yılında uygulamaya koymuştur. Bunun yanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Kanunu da 1983 yılında yürürlüğe girmiştir<sup>[7], [8], [9]</sup>.

Bu tip kültür varlıkları arasında yer alan hanlar, özellikle Osmanlı döneminde ticaret, inanç, İslamî kent kültürü oluşturulmasında şehirlerin gelişimine ve büyümesine yön vermiştir<sup>[10]</sup>. Bu zamana kadar bu tip kültür varlıkları çeşitli bilimsel araştırmalara çok farklı yönleri ile konu edilmiş olsa dahi, bu çalışmada ele alınan konu itibarı ile detaylı olarak hazırlanan çalışma sayısı oldukça sınırlıdır. Bu yönüyle, yapılan çalışma literatürdeki önemli bir boşluğu dolduracaktır.

Taşınmazların mevcut durumları ile 3 boyutlu olacak şekilde tesciline yönelik araştırmalar veya mevcut tescilde hangi unsurların ölçülüp hangilerinin ölçülemediğine ilişkin hususlar güncel çalışmalar ile ele alınmaktadır. Bununla birlikte sağlanmak istenen husus, 3D dünyanın olduğu gibi resmedilerek bu resme göre tescil edile bilinmesidir<sup>[11]</sup>. Kadastro 2014 vizyonu ile ortaya koyulan arazi nesnesi kavramı gerek yapısız gerekse de yapılı taşınmazların kapsamaktadır<sup>[12]</sup>. Bir nevi yapılı taşınmazların da kadastro yapılmalıdır denilebilir.

[6] URL-3, 2014. <http://whc.unesco.org/en/conventiontext/>. 30.10.2014.

[7] RG, 20.04.1982, S:17670.

[8] RG, 23.07.1983 S: 18113.

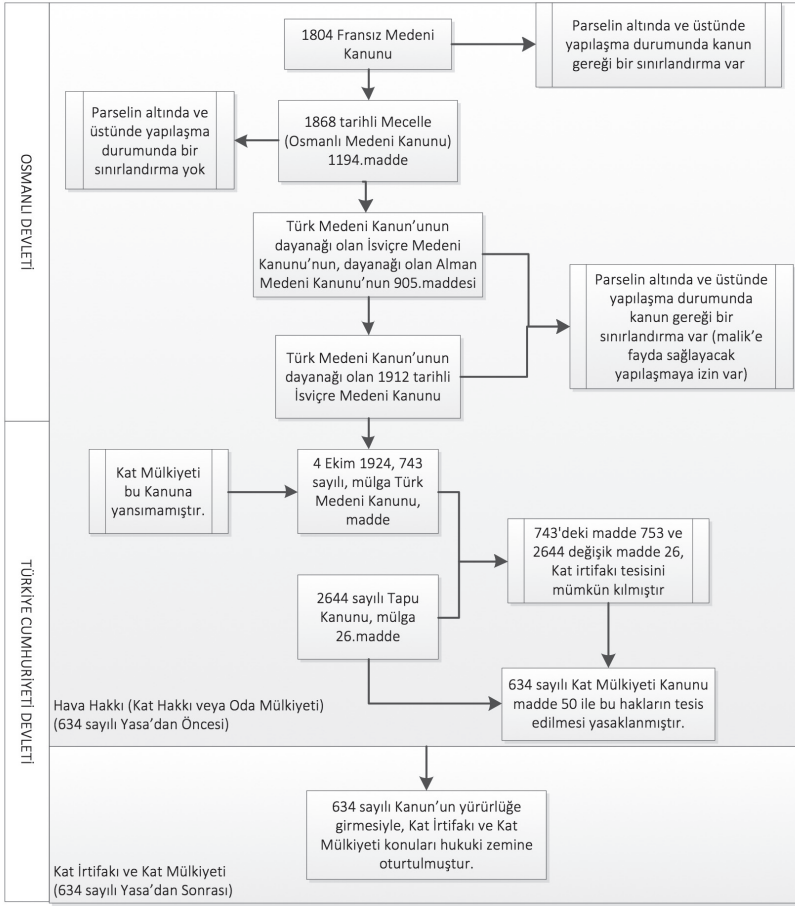
[9] RG, 14.02.1983, S:17959.

[10] “Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve isihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar; sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgâhlar; çeşme ve sebiller; imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliyeler, eski anıt ve duvar kalıntıları; freskler, kabartmalar, mozaikler, peri bacaları ve benzeri taşınmazlar; taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir”, Şahinalp M.S. ve Günel V. 2012. Osmanlı Şehircilik Kültüründe Çarşı Sisteminin Lokasyon ve Çarşı İçi Kademelenme Yönünden Mekânsal Analizi, Milli Folklor, 149-168.

[11] Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J., Williamson, I., 2008. Spatially referenced legal property objects. Land Use Policy 25 (2), 173–181.

[12] Kaufmann, J., ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.

1926 tarihinden 634 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihe kadar kat mülkiyeti işlemleri 743 sayılı Medenî kanun hükümleri uyarınca irtifak hakkı tesisi şeklinde yürütülmüştür. 743 sayılı Medenî Kanun'da bulunan ve irtifak hakkı tesisine imkân tanıyan hususlar, medenî kanunumuzun tarihsel gelişimi ve yabancı ülkelerin medenî kanunlarından esinlenilmesi, Osmanlı Devleti'nin medenî kanunu olarak kabul edilen Mecelle'deki<sup>[13]</sup> hükümler birlikte ele alınarak şekil 2'de özetlenmiştir.



Şekil 2. Hava hakkı (oda mülkiyeti, kat hakkı) ve kat mülkiyeti gelişimi süreci

[13] URL-2, 2014, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH\\_c8dba7d0df1c4a7\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf), Köprülü B., Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukuki Sorunlar



1965 tarihli 634 sayılı kanunda tanımı yapılan hava hakkı-oda mülkiyeti ve aynı zamanda kat hakkı olarak da tescil edilmiş bir irtifak hakkıdır<sup>[14]</sup>. 743 sayılı Medenî Kanun'un kat mülkiyeti konusunu ihtiva etmemesi, ancak uygulamada bu durumun mevcut olması üzerine 753.maddesine göre bir irtifak hakkı şeklinde müstakil sayfaya tescil edilen bu hak sayesinde han ve bedesten tipi yapıların bağımsız bölümleri mülkiyete konu olmuştur. Bazı tanımların verilmesi konunun daha iyi anlaşılması açısından faydalı olacaktır

Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe, anagayrimenkul; yalnız esas yapı kısmına, anayapı; anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bu Kanun (634) hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine, bağımsız bölüm; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına, kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara, kat maliki; anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine, ortak yerler; kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına, kullanma hakkı; arsanın, bu Kanunda (634) yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına, arsa payı denir<sup>[15]</sup>.

Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri ortak yer (ortak alan) sayılır. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer .

Yapı Ruhsatı, bu Kanunun (3194) kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden düzenlenerek, yapının yapılması için verilen belgedir. Yapı Kullanma İzin Belgesi, yapı

[14] RG, 02.07.1965, S:12038.

[15] RG, 02.07.1965, S:12038.

tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması neticesinde düzenlenerek verilen belgedir<sup>[16]</sup>.

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde (mimari) belirtilir. Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi de gerekmektedir. Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim Planı, Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartı ile, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir<sup>[17]</sup>.

Bağımsız bölüm plânı: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projeyi, ifade eder. Vaziyet plânı: Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim plânındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun

[16] RG, 09.05.1985, S:18749.

[17] RG, 02.07.1965, S:12038.

olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plâni, ifade eder. Liste, kat mülkiyetine konu olan anayapı veya anagayrimenkuldeki tüm bağımsız bölümlerin 1'den başlayarak numaralandırıldığı, blok numarası (varsa), kat numarası, bağımsız bölüm numarası, bağımsız bölüm niteliği, bağımsız bölüm alanı, bağımsız bölüm değeri, bağımsız bölüm arsa payı, bağımsız bölüm malik bilgisi ve hisse durumu bilgilerinin yazıldığı, malik ve proje müellifi mimar tarafından imzalanan ve ilgili Belediye veya Valilik birimleri tarafından kontrol edilerek doğruluğunun tasdiklenmesi sonucu imzalanan, belgedir<sup>[18]</sup>.

### Uygulama

Trabzon Merkez Çarşı Mahallesi'nde kâin ve tapunun 132 ada 4 parsel sayılı "kargir han ve mahzen" vasıflı, 374,66 m2 miktarlı, mülkiyeti mazbut "Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı"na ait taşınmaz, 1953 yılında yapılan tesis kadastro çalışmaları neticesinde tapu sicilinin asli unsurlarından olan tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Gönhan olarak bilinen taşınmazın güncel durumu şekil 3'de sunulmuştur.



Şekil 3. Gönhan fotoğrafı

[18] RG, 27.08.2008, S: 12038.

3B Kadastro Nesnesi:  
Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi

Taşınmazın tescil edildiği tapu kütüğündeki ilgili sayfası olan 6. sayfanın beyanlar hanesinde “Zemin üzerinde mevcut dükkânlar için 7, 8, 10, 12, 14, 16 numara ile müstakil sayfa açılmıştır.” ibaresi bulunmaktadır. İşte burada tapu kütüğüne tescil edilmiş olan ve Gönhan olarak bilinen taşınmaz, 634 sayılı yasada tanımlanan şekli ile anagayrimenkuldür. Ancak bu anagayrimenkulün içindeki bazı bağımsız bölümler farklı kişilere ait olduğundan bunlar müstakil sayfalara hava hakkı şeklinde tescil edilmişlerdir. Şekilden de görüleceği 634 sayılı yasadaki evvel tescili yapılan bu durum, 634 sayılı yasadaki ortak alan ve bağımsız bölüm tanımı göz önüne alınarak aşağıdaki şekilde yorumlanmalıdır<sup>[19]</sup>.

PAPENİN NO. 37		KAT MÜLKİYETİ		MÜLKİYET		DEĞERLENDİRME		EYVANKİ	
ADA No.	PARSEL No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.	İstisna No.
132	4								
Beyanlar		Mülkiyet		Değerlendirme		Eyvanki		Eyvanki	
1- Zemin üzerinde mevcut dükkânlar için 7, 8, 10, 12, 14, 16 numara ile müstakil sayfa açılmıştır.		Mülkiyet		Değerlendirme		Eyvanki		Eyvanki	
2- 1710 sayılı yasanın 8. Maddesine istinaden edki esredir.		Mülkiyet		Değerlendirme		Eyvanki		Eyvanki	
22.11.878 yeu/14037		Mülkiyet		Değerlendirme		Eyvanki		Eyvanki	
mülkiyeti adı mülkiyete devredilmiştir. 13.2.2002 yeu/1831		Mülkiyet		Değerlendirme		Eyvanki		Eyvanki	

Şekil 4. Gönhan'ın kat mülkiyetinden önceki tapu sayfası görselleri

Anagayrimenkul olan taşınmazın üzerinde 7, 8, 10, 12, 14, 16 numaralı sayfalarda tescilli bölümler dışındaki tüm alanlar anagayrimenkul sahibine aittir.

[19] Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Sadece 7, 8, 10, 12, 14, 16 numaralı sayfalardaki tescil edilen yerler(bağımsız bölümler) üzerinde (şekil 4.) hakları vardır. Bu haklar dışında 7, 8, 10, 12, 14, 16 numaralı sayfalardaki taşınmaz maliklerinin ana gayrimenkulde bir hakları bulunmamaktadır. Bu durum kat mülkiyeti ile tamda örtüşmemektedir. Zira kat mülkiyetinde bağımsız bölümler anagayrimenkule arsa payları ile orantılı olarak ilişkilendirilirler ve anagayrimenkulün ortak alanlarında da eşit oranda hak sahibidirler.

Burada; tescili yapılan ve müstakil sayfada bulunan bölümlerin tapu kayıtları incelenecektir. Aşağıda görüldüğü üzere 1953 yılında tespit ve tescili yapılan durum verilmiştir.

Tablo 1 deki tescil şekli günümüzde 634 sayılı yasaya göre; taşınmaz üzerinde 6 adet bağımsız bölüm var, geri kalan tüm alanlar ortak alan olarak algılansa da, 634'den önce tescili yapılan bu durum şu anlama gelmektedir. 6.sayfada kayıtlı taşınmazın mülkiyeti 6.sayfada malik olana aittir. Ancak şekil 4'de sunulan tapu kütüğünün 6.sayfasının beyanlar hanesinde yazılı olan sayfalardaki taşınmazlar için irtifak hakkı söz konusudur. Yani taşınmazda 6 adet bağımsız bölüm vardır anlamına gelmemektedir. Sadece 6 adet sahifede tescilli bölüm için ayrıca irtifak hakkı tesisi yapılmış demektir. Oysa taşınmaz toplam 36 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bunlardan sadece 6'sı üzerinde hava hakkına dayanılarak hava hakkı tesisi yapılmıştır. Acaba 1953 yılına yapılan bu tescil ileride Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile ne gibi bir durum ortaya çıkaracaktır.

Tablo 1. 1953 yılında yapılan tesis kadastro ile Gönhan için tescil edilen mülkiyet

Sayfa	Cinsi	Ada	Parsel	Beyanlar
6	Kargir Han ve Mahzen	132	4	Zemin üzerinde mevcut dükkânlar için 7, 8, 10, 12, 14, 16 numara ile müstakil sayfa açılmıştır.
7	Camii	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.
8	Şadırvan	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.
10	Kargir Dükkân	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.
12	Kargir Dükkân	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.
14	Kargir Dükkân	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.
16	Kargir Dükkân	132	-	6. sahifedeki kat hakkıdır.

Anılan taşınmazın özel mülkiyete konu olan 8, 10, 12, 14, 16 sahifelerdeki bölümleri için Devlet Bakanlığın tarafından 1992 yılında alınan kamulaştırma kararı doğrultusunda; 8, 10, 12, 14 ve 16 numara ile müstakil sayfa açılmış

bulunan bölümlerin kamulaştırıldığı, dükkân sahiplerinin ise kamulaştırma bedellerini kabul etmemesi üzerine konunun yargıya intikal ettirildiği. 1992 tarihli Trabzon Asliye 2.Hukuk Mahkemesinin kamulaştırma bedel artırımı davasının yargılaması devam ederken mahkemenin müzekkeresi ile taşınmaz üzerinde bulunan 7, 8, 10, 12, 14 ve 16 numara ile müstakil sayfa açılmış bulunan dükkânlar için mevcut hava ve irtifak hakkı olduğundan Tapu Müdürlüğünden re 'sen kat mülkiyeti kurulması istenilmiştir. Bu talebin, Vergi Dairesi Kıymet Takdir Komisyonu Kararı uyarınca 1993 tarihinde, önce taşınmazda cins değişikliği sonra kat mülkiyeti (tablo 2) tesisi şeklinde, 1993 yılında karşılandığı görülmüştür. Ancak, yapılan bu işlem 634 sayılı yasa hükümleri ile örtüşmemektedir. Çünkü, tüm bağımsız bölümler dikkate alınmamıştır. Yapılan işlem sadece ve sadece 634'den önceki hava hakkının birebir kopya edilerek kat mülkiyetine hatalı olarak dönüştürülmesidir.

Tablo 2. 1993 yılında re 'sen kurulan kat mülkiyeti özet tablosu

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Malik
Zemin	1	53/1054	Şadırvan	Yahya Camii Vakfı (MK'dan sonra kuruldu)
Zemin	2	212/1054	İşyeri	Özel mülkiyet
Zemin	3	212/1054	İşyeri	Özel mülkiyet
Zemin	4	212/1054	İşyeri	Özel mülkiyet
Zemin	5	215/1054	İşyeri	Özel mülkiyet
1	6	150/1054	Cami	Mazbut Yahya Oğlu Hacı Abdullah Vakfı

Taşınmazda toplam 36 bağımsız bölüm olduğu bunların 31 adedinin mazbut vakfına ait olduğu 1 adedinin Medeni Kanuna göre 1972 yılında kurulan Vakfa, geriye kalan 4 adedinin de özel kişilere ait olduğu tesis edilen kat mülkiyetinin tüm bağımsız bölümler üzerinden kurulması gerekirken yanlış tesis edilerek kısmi kat mülkiyeti kurulduğu ve yanlış tesis edilen kat mülkiyetindeki özel kişilere ait bağımsız bölümlerin arsa paylarının da hatalı ve çok yüksek verildiğinin Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğüne tespiti üzerine anılan mahkemeye hatalı kurulan kat mülkiyetinin düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur. Ayrıca Gönhan'ın röleve projesi de hazırlanmıştır. Şekil 5'de sunulan röleve projesinden de görüleceği üzere Gönhan toplam 36 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir.

	Zemin katta hava hakkı tesis edilmemiştir.
Zemin kat planı	
	1.katta, 7,8,10,12,14 nolu sayfalardaki taşınmazlar lehine hava hakkı tesis edilmiştir.
1.kat planı	
	2.katta, 16 nolu sayfalardaki taşınmazlar lehine hava hakkı tesis edilmiştir.
2. kat planı	

Şekil 5. Gönhan Röleve Projesi

Bu talep üzerine mahkemece tayin edilen bilirkişilerle yapılan keşif neticesinde 36 adet bağımsız bölüm üzerinden kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu kez de arsa payları ve değerlerin neye göre hesaplandığı anlaşılamadığı, arsa paylarının hatalı verildiği gerekçesiyle konu hakkında üst mahkemeye talepte bulunularak kararın bozulması talep edilmiştir. Bunun üzerine Yargıtay 18.Hukuk Dairesinin 01.05.1995 tarih E:5428/K:5449 kararı ile arsa paylarının neye göre verildiğinin anlaşılamadığı, bağımsız bölümlerin değerlerinin açık bir şekilde belirtilmesi gerektiği vs. gerekçelerle yerel mahkeme kararı bozulmuştur. Akabinde yerel mahkemece üst mahkemenin bozma kararında belirttiği gerekçeler dikkate alınarak Trabzon Sulh Hukuk Mahkemesinin 1996 tarihli Mahkeme Kararı verilmiştir. Yerel mahkemece nihai kat mülkiyetine esas karar 1998 yılında düzenlenmiştir (tablo 3) ve de kesinleştirilmiştir.

Tablo 3. Mahkeme Kararı ile kurulması öngörülen kat mülkiyeti

Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins	Kat No	Bölüm No	Arsa Payı	Cins
1	1	1109/9993	Şadırvan	1	19	42/9993	-
1	2	1233/9993	-	1	20	42/9993	-
1	3	1233/9993	-	1	21	44/9993	-
1	4	1356/9993	-	1	22	44/9993	-
1	5	1307/9993	-	1	23	47/9993	-
2	6	740/9993	-	1	24	42/9993	-
Zemin	7	927/9993	-	1	25	39/9993	-
Zemin	8	740/9993	-	2	26	37/9993	-
Zemin	9	74/9993	-	2	27	32/9993	-
Zemin	10	69/9993	-	2	28	32/9993	-
Zemin	11	69/9993	-	2	29	39/9993	-
Zemin	12	66/9993	-	2	30	42/9993	-
Zemin	13	66/9993	-	2	31	42/9993	-
Zemin	14	66/9993	-	2	32	42/9993	-
Zemin	15	64/9993	-	2	33	44/9993	-
Zemin	16	66/9993	-	2	34	39/9993	-
1	17	379993	-	2	35	42/9993	-
1	18	39/9993	-	2	36	44/9993	-

İlgili Tapu Müdürlüğünce; önceki kat mülkiyetindeki arsa payları ile şimdiki arsa paylarının tutarsız olduğu, kanunda öngörülen liste ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı gerekçeleriyle, mahkeme kararının tavzih edilmesi talebi ve 634'sk nın 10–12 maddesinde yazılı belgelerin de eklenmesi halinde işlemin tesis edilebileceği yazılı olarak iletilmiştir. Tapu Müdürlüğünce kat mülkiyeti tesisindeki işlemin tesisine engel durumlardan ötürü hatalı olarak tescili yapılan duruma göre kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır. Hâlihazırda 36 adet bağımsız bölümü mevcut olan anılan taşınmaz; daha önce hatalı tesis edilmiş kat mülkiyeti ve tapu müdürlüğünün yukarıdaki gerekçelerinden ötürü mevcut durumu ile değil, hatalı tesis edilmiş kat mülkiyetine göre kat mülkiyeti kütüğünde tescillidir.

### Değerlendirme

Çalışma konusu taşınmaz mülga 1710 sayılı yasa uyarınca eski eser olarak tescil edilmiş olup, bu durum günümüzde 2863 sayılı yasa uyarınca kültür varlığı



şeklinde tespit edilmiştir<sup>[20]</sup>. Yani anılan taşınmaz, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak ilgili Kültür Varlıkları Koruma Kurulunca belirlenmiş ve buna ilişkin karar alınmıştır. Bu karara dayanılarak ilgili taşınmazın tapu sicilinin beyanlar hanesine belirtme yapılmıştır. Zaten Gönhan olarak bilinen taşınmazın eski bir yapı olduğu dolayısıyla Cumhuriyetten önce inşa edildiği bilinmektedir<sup>[21]</sup>. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmayan bu taşınmazın kat mülkiyetine geçirilmesi ön işlemleri olan cins değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Zira mevcut durumdaki cinsi ile tapu sicilindeki tescilli cinsi örtüşmemektedir. Yapılı taşınmazlardaki cins değişikliklerinde de yapı kullanma izin belgesi gerekmektedir.

2981 Sayılı İmar Affı Kanununda<sup>[22]</sup> 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapıların-belli şartları taşımak kaydıyla- yapı kullanma izni alınmış sayılır hükmü bulunmaktadır<sup>[23]</sup>. Bu hükme uygun olarak yapının, yapı kullanma izin belgesi alınmış sayılan taşınmazlardan olduğu ve bu durumun da Yapı Kullanma İzin Belgesi veren ilgili merci tarafından belgelenmesi yeterli olacaktır.

634 sayılı yasadan önce tesis edilen hava hakkı ile 634 sayılı yasadan sonra tesis edilecek kat mülkiyeti ele alındığında temel ve en büyük farkın ne olduğu sorusu akla gelmektedir. Hava hakkı tesisinde ana taşınmaz veya ana gayrimenkul tapu sicilinin ilgili sayfasında kayıtlı ve bu sayfanın beyanlar hanesinde, lehine hava hakkı tanınan taşınmazların belirtmesi yazılıdır. Oysa kat mülkiyetine geçişte ana gayrimenkul cins değişikliği yapıldıktan sonra kapatılır. Kapatma gerekçesi olarak da Kat Mülkiyetine Çevirme veya kısaca KMC ibaresi yazılarak sadece ve sadece bağımsız bölüm sayısı kadar kat kütüğüne tescil yapılır. Yani tapu kütüğündeki taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi uyarınca cins değişikliğine tabi tutulur. Yapılan cins değişikliğinden sonra kapatılarak, kat kütüğüne geçiş yapılır. Bu geçiş de kapatılan anagayrimenkuldeki bağımsız bölüm sayısı kadar sayfa açarak ve aradaki bağlantıyı sağlayarak gerçekleştirilir. Kapatılan tapu kütüğünün, ada, parsel, yüzölçümü ve cinsi bilgileri yeni açılan kat kütüğündeki her bir bölümde anagayrimenkule ilişkin bilgilerin olduğu alana tescil edilir. Yani her bir bağımsız bölüm ve üzerinde bulunduğu anagayrimenkulün tescil özellikleri bir kat kütüğü sayfasında tescil edilmiş olunur.

[20] RG, 23.07.1983, S:18113.

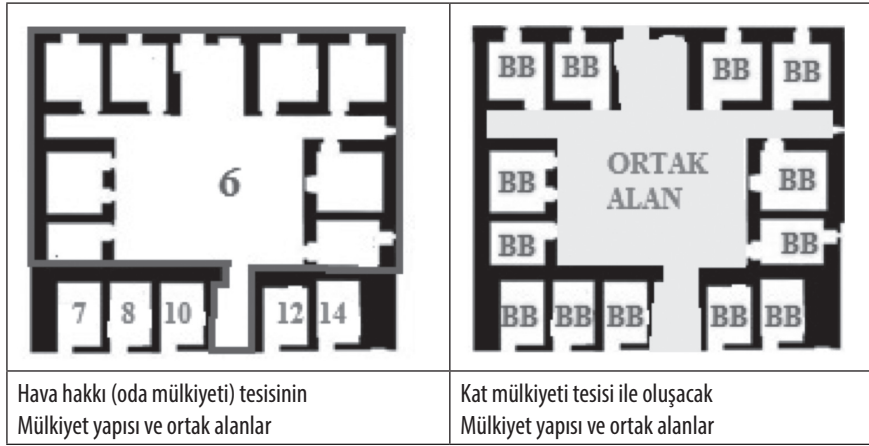
[21] Trabzon Valiliği, 2010. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yayınları, Trabzon Kent İçi Kültür Varlıkları Envanteri, Edt. Özen H., Tuluk Ö., Engin HE., Düzenli Hİ., Sümerkan MR., Tutkun M., Demirkaya FÜ., Keleş S.

[22] RG, 08.03.1984, S:1833508.

[23] RG, 16.07.1956, S: 9359.

Ayrıca, anılan taşınmaz için alınan mahkeme kararı ile kat mülkiyetinin düzeltilmesi yine de mümkün görülmemektedir. Zira anılan mahkeme kararından özetlenen yukarıdaki tabloda bağımsız bölümlerin cinslerinin yazılmadığı da görülmektedir. Bu nedenle de kat mülkiyeti tesisinden söz etmek mümkün değildir.

Hava hakkı ile kat mülkiyeti arasındaki farklılığın anlaşılması adına, örnek olarak ele alınan uygulamadaki Gönhan'ın 1.katındaki mevcut hava hakkı tesisi şekli ve bunun kat mülkiyeti kurulması sonrasındaki şeklinin görsel olarak (şekil 6) verilmesi faydalı olacaktır.



Şekil 6. Gönhan 1.kat kesitinin, 634 öncesi ve sonrası, mülkiyet ve ortak alan ilişkisi

Görüldüğü üzere, 634 öncesi durumdaki mülkiyet yapısı ve ortak alanların gösteriminde bir ortak alan tanımı ve kullanımı gerek yasal ve gerekse de fiili olarak bulunmamaktadır. Oysa 634 sonrası, kat mülkiyeti tesisinde bağımsız bölümler dışında kalan alanların ortak alan olarak tanımlandığı görülmektedir.

1953 yılında tesis edilen hava hakkı, 1993 yılında hatalı bir şekilde tesis edilen kat mülkiyeti, 1998 yılında verilen mahkeme kararındaki eksiklikler, yapı kullanma izni belgesi olmayışı ve bu belge yerine geçecek bir belge alınmamış olması, taşınmazın gerçek cinsi ile tapu sicilinde kayıtlı cinsinin örtüşmemesi durumları belirlenmiştir. Zeminde yapılan araştırmalardan da, taşınmazın arsa paylarının hesaplanması sırasında birtakım yanlışlıkların yapıldığı görülmüştür.

Bunun yanında ilgili vakıflar bölge müdürlüğünün mahkemeye sunduğu itiraz dilekçesinde, bağımsız bölümlerin bir kısmında tesis edilen kat mülkiyetinin

hatalı ve 634'e uygun olmaması dışında, bağımsız bölümlerin arsa paylarının da yanlış olduğu, değerleri ile orantılı olmadığı hususlarına yer verilmiştir.

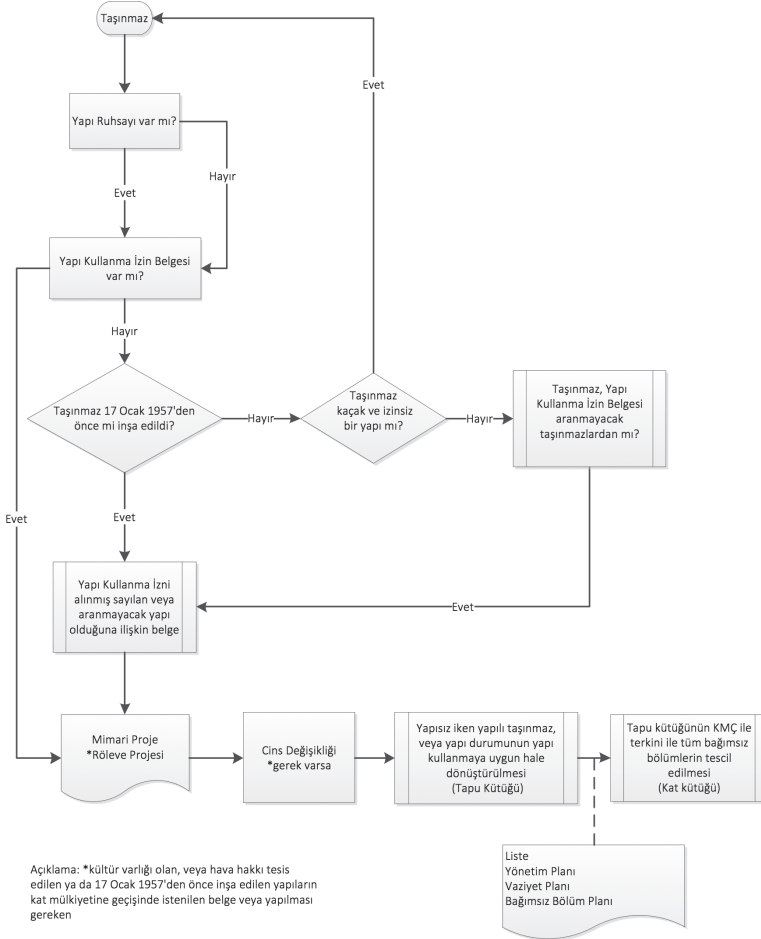
### **Bulgular ve İrdeleme**

Çalışmada örnek olarak ele alınan Gönhan olarak bilinen taşınmaz özelinde elde edilen bulgular ve irdeleme bölümünde verilirken, çalışmada ele alınmayan, ancak yapılan uygulamalar neticesinde bilinen benzer nitelikteki sorunlarda ele alınarak, konu bir bütünlük içinde yorumlanacaktır.

Çalışma ile Osmanlı Devletinden Türkiye Cumhuriyetine geçişle birlikte 743 sayılı ilk Medenî Kanun<sup>[24]</sup> ve bu kanunun dayanak kanunları ile Osmanlı Mecellesindeki kat mülkiyeti sayılabilecek dikey ve yatay yapılaşma durumları verilmiştir. 4 Ekim 1926 ile 1965 yılları arasında gerek 1926'dan önce ve gerekse de 1926 ile 1965 yılları arasında kat irtifakı ve kat mülkiyeti sayılabilecek bir irtifak hakkı niteliğinde olan hava hakkı-oda mülkiyeti-kat hakkı kavramları verilmiştir. Günümüzde dahi bu hakkın tesisi ile mülkiyetin devam ettiği bazı taşınmazların olduğu, bunların genelde kültür varlığı olarak tescilli taşınmazların olduğu yapılan uygulamalardan bilinmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan sonra bir taşınmazda yatay veya dikey kat mülkiyeti tesisi için gerekenler; mimari proje, liste, yönetim plânı, vaziyet plânı ve bağımsız bölüm plânıdır. Benzer şekilde, 634'den önceki hava hakkı olarak tescil edilen veya edilmeyen bu tip kültür varlığı olan yapıların kat mülkiyetine geçmesinde benzer yöntem ve belgeler hazırlanmadan kat mülkiyetine geçiş imkânı yasal anlamda (şekil 7) bulunmamaktadır.

[24] RG, 04.04.1926, S: 339.



Şekil 7. Kat mülkiyeti tesisi iş süreci

Kat mülkiyetine geçiş yukarıda verilen iş akışına göre yapılmaktadır. Kat mülkiyetine geçecek olan taşınmazın kültür varlığı olması, 17 Ocak 1957'den önce inşa edilmesi veya 634 sayılı yasan önce üzerinde hava hakkı tesis edilmiş olması bu süreci değiştirmez. Bu gibi durumlarda olası istisnai durumlar kanun koyucu tarafından öngörülmüş olup bunlara dikkat edilerek hazırlanması gereken evrakların hazırlanarak başvuru yapılması durumunda geçiş işlemi sağlanabilir.

Dünyadaki güncel kadastral eğilimler özellikle yapı taşınmazların ölçümü ve tescili yönünden ele alındığında, farklı yöntemlerin kullanıldığı ve gerçek dünyanın birebir olarak sanal ortamda oluşturulması hedefinin yakalanılması çabası göze çarpmaktadır<sup>[25]</sup>.

### Sonuçlar ve Öneriler

Çalışmanın bu bölümünde ele alınacak hususlar gerek uygulama aşamasında ele alınan taşınmaz özelinden elde edilenler ve gerekse de arazi piyasasında yapılan çalışmalardan elde edilen birikimlerden yola çıkılarak hazırlanmıştır.

Kat mülkiyeti tesisi gerek mahkeme kararı ve gerekse de maliklerin talebi ile olsun 634 sayılı yasanın 12.maddesindeki belgeler olan yapı kullanma izin belgesi, liste, yönetim planı, mimari proje ve Tapu Planları Tüzüğü ile zorunlu kılınan, vaziyet planı ve bağımsız bölüm plânı hazırlanmalıdır. Eğer yapı kullanma izni belgesi olmayan bir taşınmaz ise ve bu durum yasal olarak bilinmemekte ise tıpkı örnek olarak ele alınan Gönhan'da olduğu gibi, yapı kullanma izni belgesi alınmış sayılan yapılardan olduğunda ilişkin belge düzenlenmesi gerekmektedir.

Daha sonra bu yapı kullanma izin belgesi ile taşınmazın cinsinde gerekli olan cins değişikliği işleminin yapılması gerekmektedir. Bu çoğu zaman kat mülkiyetine geçişle birlikte yapılabilen bir işlemidir.

Çalışmada ele alınan örnek uygulamadan görüleceği üzere kısmî kat mülkiyeti kurulmuştur. Bunun yapılması da muhtemelen 1965'den önceki hava haklarının aynen kat mülkiyetine yansıtılması gerektiği düşüncesindedir. Bu nedenle de bazı bağımsız bölümler açıkta kalmıştır. Yani, Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı bir şekilde kısmî kat mülkiyeti kurulmuştur. Oysa bu durum 634 sayılı yasada 10.madde ile men edilmiştir. Bu gibi hava hakkının tesis edildiği hâllerde yapılması gereken hava hakkından hareket ederek taşınmazın mevcut durumunun göz ardı edilmesi olmamalıdır. Yapılması gereken, hava hakkı durumu da dikkate alınarak, öncelikli olarak proje hazırlanmalı ve fiilî durumdaki bağımsız bölümlerin hepsine birden kat mülkiyeti tesisi yapılmalıdır. Tabi ki, hava hakkı sahibi ile yapı sahibi farklı kişiler olursa, hava hakkı sahibi, yapı sahibinin mülkünde bulunan alanı ortak alanına dönüştüreceğinden hak kaybı doğuracaktır. Bunun önüne geçmek için, projede ortak alan olarak ayrılan yerlerin bedelini hesaplayıp, yapı sahibinin mülkiyetinden ortak alan

[25] Jazayeri, I., Rajabifard, A., and Kalantari M., 2014. A geometric and semantic evaluation of 3D data sourcing methods for land and property information, Land Use Policy 36 (2014), 219–230.

mülkiyetine dönüşümde hava hakkı sahibinin arsa payı ile orantılı olan miktarı yapı sahibine ödemesi gerekir.

Dikkat edilmesi gereken bir diğer husus ise, kat mülkiyeti tesisinde 634 sayılı yasanın 3.maddesi uyarınca bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı arsa payının verilmesidir. Bu durum gerek vergilendirme, gerek yönetimde söz sahibi olma, ortak giderlere katılma ve gerekse de yapının yıkılarak taşınmazın arsaya dönüşümünde veya daha farklı yeni bir yapılaşmada çok büyük önem kazanmaktadır. Burada da dikkat edilmesi gereken husus, tüm bağımsız bölümlere verilen arsa payının hesabında, bağımsız bölümün piyasa değerinin, toplam bağımsız bölümlerin piyasa değerine olan oranının arsa payı olarak verilmesidir. Uygulamada, gerek yatay ve gerekse de dikey kat mülkiyeti tesisinde piyasa değeri açısından farklı değerlerdeki bağımsız bölümlere aynı oranda arsa payı verildiği bilinmektedir. Bu çoğu zaman taşınmazlara sahip olan bağımsız bölüm maliklerinin ilgisini bile çekmemektedir. Zira bu işlemi, kat malikleri değil, yüklenici veya firmalar yapmaktadırlar. Aslında, piyasa değeri olarak birbirinden farklı değerlerdeki bağımsız bölümlerin aynı arsa payında olması 634 sayılı yasanın 3.maddesine aykırı bir durum olmasına karşın, yasa koyucu bu durumun denetimini kamu kurum ve kuruluşlarına bırakmamıştır. Bu denetimi kat mülkiyetini kuranın vicdanına bırakmıştır. Elbette ki maliklerin bu durumu fark etmesi hâlinde mahkeme kanalı ile arsa paylarının düzeltilmesine yönelik dava açma hakkı bulunmaktadır. Fakat doğru olan ve yapılması gereken, kat mülkiyeti tesisi esnasında bu işin en doğru şekilde yapılmasıdır. Bunun sağlanması için de yasal değişiklik yapılması zorunludur.

---

**Teşekkür:** Bu çalışmaya destek veren T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü Trabzon Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün değerli yöneticilerine, idari ve teknik personellerine, göstermiş oldukları katkılardan ötürü teşekkür ederiz.

**KAYNAKLAR**

Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon

Jazayeri, I., Rajabifard, A., and Kalantari M., 2014. A geometric and semantic evaluation of 3D data sourcing methods for land and property information, *Land Use Policy* 36 (2014), 219–230.

Kaufmann, J., ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.

Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J., Williamson, I., 2008. Spatially referenced legal property objects. *Land Use Policy* 25 (2), 173–181.

Şahinalp M.S. ve Günal V. 2012. Osmanlı Şehircilik Kültüründe Çarşı Sisteminin Lokasyon ve Çarşı İçerisinde Kademeleşme Yönünden Mekânsal Analizi, *Milli Folklor*, 149-168.

Tamer A. ve Çavlin Bozbeyoğlu A. 2004. 1927 Nüfus Sayımının Türkiye’de Ulus Devlet İnşasındaki Yeri: Basında Yansımalar, *Nüfusbilim Dergisi\Turkish Journal of Population Studies*, 26, 73-88.

Tanaç Zeren, M., 2012. Understanding and Re-Using The Cultural Heritage Buildings, *Structural Analysis of Historical Constructions*, 1, 3, 2800-2808.

Trabzon Valiliği, 2010. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yayınları, Trabzon Kent İçerisinde Varlıkları Envanteri, Edt. Özen H., Tuluk Ö., Engin HE., Düzenli Hİ., Sümerkan MR., Tutkun M., Demirkaya FÜ., Keleş S.

URL-1, 2014. <http://www.tuik.gov.tr/HbGetirHTML.do?id=15974>. 30.10.2014

URL-2, 2014, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH\\_c8dba7d0df1c4a7\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/K6TH_c8dba7d0df1c4a7_ek.pdf), Köprülü B., Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay ve Düşey Sınırlandırılmasına İlişkin Başlıca Hukuki Sorunlar

URL-3, 2014. <http://whc.unesco.org/en/conventiontext/>. 30.10.2014