**KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ:

Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Fark Nedir?**

**( ZORUNLU DEPREM SİGORTASI)**

**kat-irtifaki-ile-kat-mulkiyeti-arasindaki-fark-nedir?**

**Mülk sahibi olmanın hem bireysel bağlamda hem de aile fertlerinin refahı anlamında herkesin isteği olduğu söylenebilir. Taşınmazların getirdiği avantajlar gerek yaşam standartların yükselmesi gerekse maddi gelirin artması gibi birçok yarar sağlar. Mülkiyet sahibi olma sürecinde birtakım prosedürler bulunur ve bu süreç içerisinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kavramları da önemli bir yer taşır.**

**Kat İrtifakı Nedir, Nasıl Kurulur?**

**Kat irtifakı meselesi özet olarak “arsa üzerinde başlanacak inşaata yönelik mülkiyet hakkı” olarak tanımlanır. Biçimsel anlamda bir tapu çeşidi olan kat irtifakı, henüz tamamlanmamış bir inşaatta hak sahiplerinin paylarını belirtmek ve göstermek amacı ile hazırlanır. İnşaat halinde olan yerleşim projeleri de sözü edilen bu kat irtifakı çerçevesinde ele alınır.**

**İnşaat halindeki bir proje üzerinde hak ve söz sahibi olabilmek, hukuki anlamda bağlanabilirliğe ulaşabilmek için kurulacak kat irtifakı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden alınacak bir belge ile kurulur. Kat irtifakı tapusu için yapılacak başvurularda dilekçe, vaziyet planı, yönetim planı, liste, tapu senedi ve nüfus cüzdanı, vergi numarası gibi belgeler istenir.**

**Kat Mülkiyeti Nedir?**

**Kat mülkiyeti tapusuna sahip olmak için ilk olarak iskân belgesine sahip olunması gerekir. İskân belgesi, yapı kullanım belgesi olarak da adlandırılabilir. Daire, depo, mağaza ya da kat gibi bağımsız bölgeler için alınan kat mülkiyeti, tamamlanmış bir inşaat olmasını da gerekli kılar. Kat mülkiyetinin alınacağı taşınmazın bağımsız olması, bu belge türü için zorunluluk taşıyan bir başka faktördür.**

**Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Farklar**

**Tapu türleri arasında arsa tapusu, kat irtifakı tapusu ve kat mülkiyeti tapusu şeklinde bir ayrıma gidildiğinde kat irtifakı tapusunun bir ara form olduğu görülür. Arsa tapusunda bir inşaat bulunmaz. Kat irtifakı tapusu için inşaatın başlaması ancak tamamlanmaması gerekir. Kat mülkiyeti tapusunda da tamamlanmış bir inşaat söz konusudur. Kısaca; inşaat boyunca geçerli olan kat irtifakı, geçici bir süreliğine alınacak belgedir.**

**İnşaat sırasında alınan kat irtifakı, inşaat tamamlandığında kat mülkiyetine çevrilir. Ancak bu çevrim işleminde kat sahipleri değil; müteahhitler görev alır. Müteahhitlerin belediyeye iskân ruhsatı başvurusu yapması sonucu bir dilekçe verilir ve kat sahibi, bu dilekçe ile birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne başvuruda bulunur. Bazı prosedürler sonucu kat mülkiyeti tapusu elde edilir.**

**Kat İrtifakı, Kat Mülkiyeti ve DASK**

**Deprem ve depremin beraberinde getirdiği tsunami, yer kayması, yangın ve infilak gibi afetlerin direkt olarak neden olduğu maddi hasarları nakit olarak karşılayan DASK, devlet tarafından yapılan kanuni düzenlemeler sonucu zorunlu olarak kabul edilmiş bir sigorta türü olarak tanımlanır. Poliçede belirtilen limit doğrultusunda yapılan ödemeler, oluşan hasarı karşılama durumunda mülk sahibi için bir teminat niteliğindedir.**

**DASK yalnızca kat mülkiyeti sahipleri için değil; kat irtifakı sahipleri için de zorunlu hale getirilmiş bir düzenlemedir. 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu altında açıkça ifade edildiği üzere tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binaların yanı sıra kat irtifakı tesis edilmiş binalar, tapuda henüz cins tashihi yapılmamış ve tapu kütüğünde vasfı “arsa vs.” olarak görünen binalar ve tapu tahsisi henüz yapılmamış kooperatif evleri için de zorunludur. DASK ödemelerinde sunulan ayrıcalıklar, taksitli ya da peşin ödeme gibi imkanlar ve çeşitli indirimler, zorunlu deprem sigortasının yapılmasını kolaylaştıran faktörler arasında yer alır. DASK, evinizin teminatı konusunda oldukça önemlidir.**