

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/

03/Ağustos/2009

Konu : Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti.

Genelge No :1685
2009/14

- İlgi : a) 23/02/1993 tarih 1993/2 sayılı genelge,
b) 07/07/2004 tarih 1584(2004/13) sayılı genelge,
c) 29/01/2008 tarih 1651(2008/1) sayılı genelge,
d) 11/11/2008 tarih 1666(2008/16) sayılı genelge,
e) 30/03/2009 tarih 074/1-1497 sayılı genelge.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanun 07/07/2009 tarih 27281 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre; 5912 sayılı Kanunun 1 nci Maddesinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası, *“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”* hükmündedir.

2. Maddesinde, 634 sayılı Kanunun 12 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır. *“a) Ana gayrimenkulde, 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 ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”* şeklinde düzenlenmiştir.

3. Maddesinde 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

1. fıkra, *“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 inci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”* hükmündedir.

3. fıkra, *“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 inci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”* hükmündedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

4. Maddesinde 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi, *“Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”* hükmündedir.

5. Maddesinde 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenerek oluşan geçici 2. madde *“Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Yapılan bu düzenlemelere göre;

1- 5912 sayılı Kanun değişikliği ile; Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine geçişte, “zorunlu deprem sigortası poliçesi” (DASK) ile ilk defa “Kat İrtifakı” ya da “Kat Mülkiyeti” kurulmasında “noter tasdikli liste” istenilmesi uygulaması kaldırılmıştır.

2- Kat İrtifaklı Yerlerin Kat Mülkiyetine Çevrilmesi; Kat Mülkiyeti özel bir mülkiyet çeşidi olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu Kanunun 1 inci maddesine göre Kat Mülkiyeti tamamlanmış binalar üzerinde kurulabilir. Binanın bitmiş olması yapı kullanma izin belgesine bağlıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanunun 4 ncü maddesi yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra binanın kat mülkiyetine resen geçilmesini öngörmektedir.

Kat irtifaklı yerlerin Kat Mülkiyetine geçirilmesinde tapu sicili ve dayanağı olan planlarda değişiklik yapılması gerekmektedir. Medeni Kanunumuzun 1003 ncü maddesi, *“Bir Taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı Tüzükle belirlenir.”*, hükmündedir.

Türk Medeni Kanununun “Resmî belgelerle ispat” başlıklı 7.maddesi, *“Resmî sicil ve senetler, belgedikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur. Bunların içeriğinin doğru olmadığının ispatı, kanunlarda başka bir hüküm bulunmadıkça, her hangi bir şekle bağlı değildir.”* hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün “Tanımlar” başlıklı 3.maddesinin b fıkrası, *“b) 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 projesini,”* hükmündedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

(h) fıkrası, “*h) 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 olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plânı,*” hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün “Değişiklik işlemleri” başlıklı 9.maddesi, “*Değişiklik işlemleri, ilgisinin talebine bağlı olarak, işlem çeşitlerine göre özel hükümleri gereğince yetki ve sorumlulukları belirlenmiş olan kadastro müdürlüğü, yetkili kuruluşlar veya lisanslı bürolar ya da serbest mühendis tarafından yapılır.*” hükmündedir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün “Kontrol işlemleri” başlıklı 10.maddesi, “*Tapu plânları, kadastro müdürlüğü tarafından teknik mevzuatı çerçevesinde kontrol edilir, uygunluğu halinde tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne kontrol edilmeyen tapu plânları, tapu sicil müdürlüğüne işleme alınmaz.*” hükmündedir.

3194 sayılı İmar Kanununun “Yapı kullanma izni” başlıklı 30.maddesi, “*Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 inci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.*”

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz” hükmündedir.

Bu kapsamda; yapılacak plan değişikliklerinde, imar mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilen mimari proje, vaziyet planı ile tapu planlarının birbirleri ile uyumlu olması esastır. Medeni kanunumuzun 719 uncu maddesi, “*Taşınmazın sınırları tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleri ile belirlenir. Tapu planları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plandaki sınırdır.*” hükmünde olduğundan tapu siciline güven ilkesinin zedelenmemesi ve herhangi bir hak kaybına dolayısıyla da hazine zararına neden olunmaması için belediye ve valiliklerce binanın; vaziyet planına uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespitinden sonra yapı kullanma izin belgesi verilmesi yasal bir zorunluluktur.

Bu nedenle Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonraki binalarda yapı kullanma izin belgesi ekinde bina ve eklentilerinin mevzuata uygun ölçüldüğünü gösterir röperli krokisinin bulunması gerekmektedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece (Belediye sınırları içinde Belediyelerce, Belediye sınırları dışında Valiliklerce) Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi üzerine Kadastro Müdürlüğüne "tescil bildirim (beyanname)" tanzim edilerek Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilecektir. Tapu Sicil Müdürlüğüne baskaca bir belge istenmeden resen kat mülkiyetine geçilecektir.

3- Toplu Yapılarda ise: 634 sayılı Kanuna eklenen geçici 2. maddesine göre 5912 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 07/07/2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde: değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması ve yeni yönetim planı mevcut kat maliklerinin imzaları bulunması halinde tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiyesi terkin edilerek yeni yönetim planının tarih ve yevmiyesi alınmak sureti ile düzeltme işlemi yapılması gerekmektedir.

4- Uygulamada ortaya çıkabilecek mahalli birimler arasındaki koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

ilgi genelgelerin bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mustafa DEMİR
Bakan

DAGITIM:

Gereği:

Valilikler
İl Özel idareleri
Belediye Başkanlıkları
Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri
Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlükleri