



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-27553936-010.06.01-11243495
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

07.02.2024

GENELGE
2024/1

İlgi : 17.09.2019 tarihli ve 2019/10(1804) sayılı Genelge.

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (Başkanlık), yetkili idareler (belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) ve TOKİ 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama, iş ve işlemleri yapmaya yetkilidir.

A-RİSKLİ YAPI TESPİTİ VE BEYAN BELİRTMESİ

1) Kanunda sayılan yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilerek tapu müdürlüğüne bildirilen taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. ... tarih ve ... yevmiye" şeklinde belirtme yapılarak, belirtme talebinde bulunan idareye belirtmenin yapıldığına ilişkin bilgi verilir.

2) 6306 sayılı Kanunda ve Uygulama Yönetmeliğinde riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında bulunan taşınmazların ve uygulama alanlarının nereler olduğunun belirlenmesi noktasında yetkili idarelerin talepleri ile bağlı olduğumuzdan, uygulama alanlarının İdaremiz ve ilgililerince bilinmesi ve kanun hükümlerinin doğru uygulanması bakımından bu alanlarda bu yönde bir belirtme yapılmasının mümkün ve yararlı olduğu; bu kapsamda "Rezerv Yapı Alanı" ve "Riskli Alan" olarak belirlenen taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununa ilgili idarelerce talep edilmesi halinde "6306 sayılı Kanun kapsamında kalmaktadır." şeklinde belirtme yapılarak talep sahibi idareye bilgi verilmesi gerekmektedir.

B-RİSKLİ YAPI TEBLİĞ İŞLEMLERİ

Riskli yapılar tespit edildikten sonra Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ayni ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, riskli yapı tespitine ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü ayni ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir. Bu işlemler riskli yapı tespitini yapan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



gerçekleştirilecek olup, ayrıca idaremizce kanunun yayım tarihi olan 07.11.2023 tarihi sonrasında riskli yapı tespiti yapılan taşınmazlar için hiçbir şekilde bir tebligat işlemi yapılmayacaktır.

Kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı tarih olan 07.11.2023 tarihinden önce riskli yapı tespiti yapılarak, tapu siciline belirtme talebi bu tarihten önce idaremize bildirilen taşınmazların tebligat işlemleri idaremizce yapılacaktır.

Yine ilgililerince tesbite yapılan itiraz sonucu belirtmenin terkinde yönünde yetkili idareler tarafından tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması halinde riskli yapı tespitine ilişkin beyan terkin edilecektir.

C-RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI

1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatları aranmaksızın yetkili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek, malikleri adına payları oranında tescil edilir. Kat irtifakı/kat mülkiyeti terkin edilen bağımsız bölümlerdeki aynı ve şahsi haklar ve temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh ana taşınmazdaki söz konusu payları üzerine aktarılır.

2) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu sicilinin beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık veya İdarenin bildirimini ile ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı belirtmesinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülür.

3) Riskli yapının yıktırılması ile yapıyı iken yapısız hale gelen taşınmazda cins değişikliği için talebin ilgili kadastro birimine gönderilerek kadastro birimince yapılacak iş ve işlemler ile düzenlenen tescil bildirimine uygun olarak yada kadastro müdürlüklerince paftasında ve fen klasöründe değişiklik yapılması gereken taleplere ilişkin başvuruların tapu müdürlüklerine yapılması durumunda talebin tescil bildirimini düzenlenmesi için kadastro müdürlüğüne gönderilmesi ve düzenlenen tescil bildirimine uygun olarak tapu siciline resen cins değişikliği işleminin yapılması gerekmektedir.

D-UYGULANACAK HÜKÜMLER VE TESCİL

1) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların siciline bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılan bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakatı aranmaz.

6306 sayılı Kanunda belirtilen yetkili idarelerce işlemin resen yapılmasının talep edilmesi halinde, söz konusu Kanun gereği yetki ve sorumluluk bahsi geçen idarelere ait olduğundan, işleme ilişkin karar ve belgelere yönelik idaremizce yerindelik denetimi yapılmadan, yetkili idarenin talebi ve ekinde idarece hazırlanan/hazırlattırılan işleme ait belge/evraklarla birlikte talep konusu işlemin resen karşılanması gerekir.



T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



6306 sayılı Kanun uyarınca maliklerce idaremize doğrudan yapılan talebe bağılı işlemlerin ise tüm maliklerin talebiyle karşılanması gerekir ve yapılan bu işlemlerde aynı ve şahsi hak sahiplerinin muvafakati aranmaz.

2) Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılmaya kadar satış işlemi tekrarlanır. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılmaya kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur.

3) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyum tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir.

4) Başkanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Başkanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde genel hükümlere göre idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Başkanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati da ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir. Söz konusu sözleşme ve uzlaşma tutanağına uygun olarak kamulaştırma işlemi tapu müdürlüğüne resen tescil edilir.

5) Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, kamu haczi, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir.

6) Başkanlıkça malike yapılan satın alma/trampa teklifinin malik tarafından kabul edilmesi durumunda yapılan anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve taraflarca imzalanır. Anlaşmaya konu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile satın alma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden bu tutanak, malikin ferağ beyanı ve tapuda Başkanlık adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Kanunun 6.maddesinin 1. fıkrası uyarınca satın alınan taşınmazın üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, kamu haczi, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satın alma tutanağı ile taşınmazın üzerindeki tüm takyidat ve hakların resen terkin edilmesini ve taşınmazın Başkanlık adına tescilini veya terkinini içeren idarenin yazılı talebi üzerine tapu müdürlüğünce tescil resen Başkanlık adına yapılır. Hazine taşınmazı ile yapılacak trampa işleminde ise trampaya konu taşınmaz Hazine adına tescil edilir.

7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a)İlgili tapu müdürlüğünce parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu siciline yapının açık adresi belirtilerek (gerekmesi durumunda blok numarası veya harf olarak kadastro birimince yapının adres tesbiti yapılarak), yapı sahibinin tapu kaydındaki hissesi üzerine riskli yapı belirtmesi yapılır.

b)Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında/kat mülkiyetinde, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatı aranır.

c)Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatına istinaden düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatı aranır. Aksi halde diğer maliklerin de muvafakatı aranır.

Bu kapsamda, öncelikle kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan birinin veya bir kısmının riskli yapı olarak tespit edilerek yıkımı gerçekleştirilmiş olması halinde yıkılmayan bina veya binaların, arsa paylarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, mevcut olan imar planındaki kullanım kararlarına göre menfi olarak etkilenmediğinin tesbitinin yükümlülüğü ilgili idareye ait olduğundan, yıkılan binanın yerine yapılacak olan yeni yapı ile ilgili olarak **(25/10/2024 tarih ve E-27553936-120.18[020]-14272826 sayılı Makam Olur'u ile değişik ifade) 6306 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliğinin getirdiği özel düzenleme nedeniyle blok bazında kat irtifakı/kat mülkiyetinin kısmi terkin işleminin İdarenin riskli yapının/blokun yıkıldığına ilişkin talebi üzerine Tapu Müdürlüğünce resen; kat irtifakı/kat mülkiyetinin kısmi tesis işlemlerinin ise sadece yıkılan yapı/blok maliklerinin tamamının talebi ile karşılanması gerekir.**

ç)Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri idarece re'sen yapılır veya yaptırılır.

8) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhid mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir.

9) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Yeni yapılar için ilgili idarelerce veya maliklerince talep edilecek kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. Ayrıca yükümlü olan malike ait söz konusu haklar ve şerhler müteahhite isabet edecek bağımsız bölümlere taşınmaz.

10) Arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen inşaat yapımına ilişkin sözleşmeye istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi halinde hak sahipleri adına yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

11) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın yüzde on altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakatı gerekmektedir.

Buna göre;

a) Tapu kaydında riskli yapı şerhi (yıkım ve cins değişikliği nedeniyle terkin edilmiş olsa dahi) olan parsellerde Başkanlıkça ilgili tapu müdürlüğüne uygulamaların Başkanlık, idare veya TOKİ tarafından yürütüldüğü bildirilmediği sürece, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulduğundan hareketle, yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili (ruhsatı veren) İdareden izin yazısı istenilmesi,

b) Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ise Başkanlıkça gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulduğu ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek olan alanlarda, yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili (ruhsatı veren) İdareden izin yazısı istenilmesi,

c) 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden inşa edilen taşınmazlardan kat mülkiyeti kurulu taşınmazlar ile yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmazlar için yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili İdarenin izin yazısı aranılmaması,

ç) Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için talep tarihi itibarıyla bütün aktif maliklerin muvafakatı halinde idareden izin yazısı aranılmaması, gerekmektedir.

Ayrıca bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise, bloklar için ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmiş olsa da, inşaatın tamamlanma ve satış oranı belirlenirken blokların tamamı üzerinden hesaplama yapılır.

12) Uygulama alanında bulunan taşınmazlarla ilgili imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerden feshedilerek bildirilenler, taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakatı aranmaksızın Bakanlığın/Başkanlığın talebiyle tapu sicilinden terkin edilir ve sonucundan ilgililerine ve Bakanlığa/Başkanlığa bilgi verilir.



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



13) 6306 sayılı Kanunun 7/11. maddesi uyarınca İdaresince kentsel dönüşüm amacına tahsis edilen taşınmazların tapu müdürlüğüne bildirildiği tarihten itibaren, şahıslara ait olup da kentsel dönüşüm amacıyla İdareye devredilen taşınmazların devir tarihinden itibaren bu taşınmazlara yönelik haciz ve tedbir şerhlerinin işlenmemesi, tahsis ve devir işlemi ile birlikte Kanunun 7/11. maddesi kapsamında kaldığından bu taşınmazlara haciz ve tedbir şerhi işlenemeyeceğine yönelik tapu sicilinin beyanlar sütununa belirtme yapılması gerekmektedir.

14) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, inşaat yapımına ilişkin sözleşmelere istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmiş ise, malikler adına kar irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.

Buna göre; malikler tarafından inşaat yapımına ilişkin sözleşmelere istinaden yapım işini üstlenen müteahhide sözleşmeler kapsamında belirli bir hisse devredilmiş ise bu taşınmazlara devirle birlikte "6306 sayılı Kanuna tabidir, yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı haciz ve tedbir uygulanamaz" şeklinde belirtme yapılmak suretiyle, taşınmaz üzerine kat irtifakı kuruluncaya kadar bu taşınmazdaki müteahhidin hissesi üzerine üçüncü kişilerin alacaklarından dolayı haciz ve tedbir şerhi işlenmez.ve reddedilir ve ilgili icra müdürlüğü ile mahkemeye, haciz veya ihtiyati tedbirin yapım işine ait malzeme ve işçilik alacağından kaynaklandığının bildirilmesi halinde haczin veya ihtiyati tedbir şerhinin işleneceği hususu redde ilişkin yazıda belirtilir.

15) Toplu yapı niteliğindeki taşınmazlarda blok bazında riskli yapı olarak tespit edilerek yıkılan taşınmazlarda; kat irtifakı/kat mülkiyeti kısmen terkin edilerek yıkılan bloklar için inşaat yapım sözleşmelerinin ayrı ayrı düzenlenmesi halinde tüm parsel maliklerinin katılımı aranmaksızın, blok bazında yapılan bu sözleşmelerin tapu siciline ayrı ayrı şerh edilerek sözleşme tarafı olan malik hissesine beyanlar hanesinde belirtme yapılması gerekmektedir.

E-KANUNUN 6/A MADDESİ UYGULAMALARININ RESEN YAPILMASI

1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, subaskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakatı aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir.

2) Söz konusu uygulama alanında tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkinini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapımına ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakatı aranmaksızın Başkanlığın talebine istinaden yapılır.

3) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir



T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılmaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur. "6306 sayılı kanunun 6/A maddesi uyarınca devir yapılmıştır" şeklinde taşınmazın kayıtlı olduğu tapu sicilinin beyanlar hanesine belirtme yapılır.

4) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına Başkanlığın veya idarenin yazısına istinaden resen tescil edilerek ilgililerine bilgi verilir.

Bu kapsamda; Başkanlıkça kat irtifakı ve kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 ve 14 üncü maddelerinde belirtilen belgelerin ibrazı halinde; ana taşınmazın üzerindeki takyidatlar ile birlikte 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi gereğince Maliye Hazinesi adına tescil edilerek ana taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmaksızın Maliye Hazinesi adına kat irtifakı/mülkiyeti tesisi edilmesi ve ana taşınmazın beyanlar hanesine de "6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmiştir." şeklinde belirtme yapılması bununla birlikte ana taşınmaz üzerindeki takyidatlara ilişkin (terkin vb.) gelecek işlem taleplerinin karşılanması amacıyla da ana taşınmaz kütüğünün müdürlük tarafından aktif hale getirilmesi,

Ayrıca, tesis edilecek kat irtifakı/kat mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine "Başkanlıkça ilgililerine devrinin yapılmasıyla birlikte ... kütük sahife numaralı ana taşınmazdaki ilgiliye ait takyidatlar bu taşınmaza taşınacaktır." şeklinde belirtme yapılması ve takyidatların taşınma işlemi ile birlikte (terkin edilen takyidatlar taşınmayacaktır) yapılan belirtmenin terkin edilmesi, Başkanlık tarafından yapılan devir işlemi ve ana taşınmazdaki takyidatların ilgili bağımsız bölümlere aktarılmasından sonra ana taşınmaz sayfasının usulüne uygun olarak kapatılması gerekir.

5) 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesine göre yapılacak işlemlerde hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölümler Başkanlığa devredilir.

F-AÇIK ARTIRMA USULÜ İLE SATIŞ

Anlaşma sağlanamayan paydaşın hissesinin satışı için;

1) Yapılacak müracaat üzerine, ilgili idarece "6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamaz." şeklinde belirtme



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



yapılması istenmesi üzerine tapu müdürlüğünce satışı yapılacak payın tapu sicilinin beyanlar sütununa bu yönde belirtme yapılır.

2) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, kamu haczi, haciz, ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Ancak devir ve temlik yasaklayan ihtiyati tedbir vb. takyidatlar bulunması durumunda ilgili mahkeme/idareden alınacak cevaba göre işleme yön verilmelidir.

Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için ilgili idarece bloke koydurulur ve idarece bu durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında ilgili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

Satış bedelinin yatırılmasından sonra satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra yeni tapu kaydı ilgili idareye gönderilir.

3) Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumu hariç olmak üzere adli/idari yargı kararı ile iptal edilmesi halinde, Başkanlığın/İdarenin durumu ilgili tapu müdürlüğüne bildirmesi üzerine, satışı yapılan arsa veya arsa payı, satış işleminden sonra üçüncü bir kişiye devredilmemiş veya satıştan önceki malik adına doğrudan tescilini hukuken ve/veya fiilen imkânsız hale getiren bir uygulamaya tabi tutulmamış ise Başkanlığın/İdarenin talebi üzerine resen eski maliki adına tescil edilir ve satış bedelinin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine Başkanlığın/İdarenin talebi ile kanuni ipotek tesis ve tescil edilir.*

4) Başkanlıkça anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere payın satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur. Elektronik tebligat adresinin bildirilmemesi halinde tescil işlemi yapılmaz.

G-MALİ YÖNÜ VE DİĞER HÜKÜMLER

1) (25/10/2024 tarih ve E-27553936-120.18[020]-14272826 sayılı Makam Olur'u ile değişik madde)

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un harç, vergi ve döner sermaye ve diğer mali yükümlülüklerle ilişkin 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrası;

"(9)(Değişik:29/11/2018-7153/24 md.) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a)Bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Buna göre;

- 6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında sayılan Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu bu Kanun kapsamındaki taşınmazların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

- Uygulama sonucu meydana gelen yeni yapıların malike, işi yüklenen müteahhite, en az bir yıldır kiracıya veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yapılan ilk satış, devir, tescil ve ipotek işlemleri ve bu kişilerce bu Kanun kapsamı veya dışındaki parsel ve alanlarda yeni bir yapı yapılması, mevcut bir yapının satın alınması ve ipotek işlemleri,

- 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapılar ile rezerv yapı alanı/riskli alan ilan edilen bölgede inşa edilen yeni yapıların 10/12/2018 tarihinden itibaren işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, Başkanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından üçüncü kişilere gerçekleştirilecek ilk satış, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücretlerden işlem tarafları muaftır.

- Bu kapsamda rezerv yapı alanı veya riskli alan ilan edilen bölgede inşa edilen yeni yapılar için muafiyetten faydalanmak istenilmesi halinde yeni yapının rezerv yapı alanı veya riskli alanda kaldığının Bakanlığın/Başkanlığın ilgili biriminden alacakları yazı ile belgelendirmeleri gerekir.

2) Ayrıca, uygulama sonucunda oluşan yeni yapıların, maliki (gerçek veya tüzel kişi) tarafından yapılması ve bu malikin aynı zamanda işi yüklenen müteahhit olması durumunda bu hususun ruhsatı veren ilgili idareden belgelendirilmesi halinde, 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren, ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesisi işlemleri de yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücretlerden muaftır.



T.C.
ÇEVRE, EKİMLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



3) Bunlardan 9 uncu fıkranın b bendi kapsamındaki, dönüşüme tabi yapılarda en az bir yıldır kiracı ya da sınırlı ayni sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin, bu madde kapsamındaki muafiyetlerden faydalanmak istemesi halinde kayıtlarımızdan tespit edilememesi durumunda ilgili idaresinden bu hususu alacakları yazı ile belgelendirmeleri gerekir.

4) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı şerhi bulunan yapıların dönüşüme tabi tutulduktan sonra üçüncü kişilere yapılacak satış işlemine ilişkin olarak üçüncü kişilerle hak sahibi malikler veya müteahhitler arasında düzenlenen inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin yıkım ve inşaat işini yürütmekte olan müteahhidin sözleşme ile yükümlendiği işi ve mukaveleyi bir başka müteahhide devretmesi halinde, bu devre ilişkin işleme 6306 sayılı Kanun kapsamında vergi, harç ve ücret muafiyetlerinin uygulanması gerekmektedir.

5) Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetlerinin uygulanması gerekir.

6) 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 16. madde 11. fıkrası ise "Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır." hükmünü içermektedir.

Bu durumda; riskli yapının bulunduğu parselin bu Kanun kapsamında bulunmayan parsellerle tevhit edilerek uygulamaya alınması durumunda, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde tapu harcı muafiyeti uygulanması gerekmektedir.

Ancak, tevhit sonrası dönüşüm uygulamaları kapsamında yapılan yeni yapılar üzerinde kurulan kat irtifakı ve/veya kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin müteahhit adına tescil edildikten sonra satışının (devrinin) talep edilmesi halinde, bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin veya arsa paylarının ne kadarının riskli yapı şerhi olan parselden ne kadarının riskli yapı şerhi olmayan parselden geldiğinin oransal olarak bulunması fiilen mümkün olmadığından;

Öncelikle arsa maliki ile müteahhit arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan yapıda hak sahiplerine ve müteahhite isabet eden ve müteahhit adına tescil edilen bağımsız bölümlerin tereddüte meydan vermeyecek şekilde somut olarak belirlenmesi gerekir.

Buna göre, kat karşılığı inşaat veya kat karşılığı temlik sözleşmelerinin incelenmek suretiyle riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikleri ile riskli yapı şerhi bulunmayan taşınmaz maliklerinin müteahhit ile yaptıkları sözleşmelerdeki arsa maliklerine ve müteahhite düşen bağımsız bölümlerin somut olarak belirlenmesi suretiyle, sözleşmeye istinaden riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikinden müteahhite düşen ve müteahhit adına tescil edilen bağımsız bölümlerin satışının talep edilmesi halinde tapu harç ve döner sermaye ücreti muafiyetinin uygulanması; riskli yapı şerhi bulunmayan taşınmaz malikleri ile müteahhit arasında yapılan sözleşmede müteahhite düşen ve müteahhit adına tescil edilen bağımsız



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



bölümlerin satışı sırasında ise tapu harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmek suretiyle işlem yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında olan ve olmayan parsellerin tevhit edilmesi işlemi bu parsellerde aynı kişilerin hissesinin bulunması ve riskli yapı belirtmesinin bulunduğu parseldeki hisse ile riskli yapı belirtmesi bulunmayan parseldeki hissenin tevhit sonucu yeni oluşan parselde aynı malikte birleşmesi durumunda ise söz konusu malikten müteahhite düşen ve müteahhit adına tescil edilen bağımsız bölümlerin müteahhit tarafından yapılacak devre ilişkin işlemde riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde tapu harcı muafiyetinin uygulanması,

Diğer taraftan, riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunması durumunda, döner sermaye ücretinin işlem/taşınmaz başına alınması gerektiğinden muafiyet uygulanmaksızın tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte harç muafiyeti/istisnası konusunda tereddüt oluşması halinde konunun mahalli maliye kuruluşuna soru konusu edilerek alınacak cevap doğrultusunda işleme yön verilmesi gerekir.

İlgi Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
Kentsel Dönüşüm Başkanlığına

* 25/10/2024 tarih ve E-27553936-120.18[020]-14272826 sayılı Makam Olur'u ile "Başkanlığın" ifadesinden sonra gelmek üzere "İdarenin" ifadesi eklenmiştir.