



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



Sayı : 27553936-120.18[120.18]- 32234
Konu : 6306 sayılı Kanun Uygulamaları Hk.

03.01.2020

DAĞITIM YERLERİNE

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında İdaremizce yürütülen iş ve işlemlere dair 2019/10 sayılı Genelge doğrultusunda iş ve işlemler yürütülmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin olarak uygulamada yaşanan ve İdaremize yansıyan ve farklı şekillerde yorumlanan yüklenicinin İdareden kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi suretiyle sözleşme gereği temlik taleplerinin karşılanmasına dair usulün belirlenmesi ve açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bilindiği üzere, 6306 sayılı Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlıklı 6 ncı maddesinin 5 inci fıkrasında; Bakanlığın riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usuller de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yine, 04.07.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7181 sayılı Kanununun 24. maddesi ile, 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesine 13. Fıkra olarak;"Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerinince 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 %10'u 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 muvafakati gerekir."hükmü eklenmiştir.

Keza, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin 13 üncü fıkrası; "(13) (Ek:RG-27/10/2016-29870) Arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından 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





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



Sayı : 27553936-120.18[120.18]- 32234
Konu : 6306 sayılı Kanun Uygulamaları Hk.

03.01.2020

ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. ..." hükmünü içermektedir.

Yukarıda izah edilen Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerinden Bakanlığın veya yetki devretmesi durumunda TOKİ'nin veya İdarenin(yetki ve görev almasına göre Belediyeler ve İl Özel İdareleri) de Kanun kapsamında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden bağımsız olarak arsa sahipleri ile yüklenici/müteahhit arasında noterliklerde düzenlenen/onaylanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi yada kat karşılığı temlik sözleşmeleri hükümlerine dayalı olarak re'sen kat irtifakı yada kat mülkiyeti tesisi talebi ile mezkur sözleşmelere istinaden yüklenici payına düşen bağımsız bölümlerin devrine izin vermesi mümkündür.

Nitekim Uygulama Yönetmeliğinin amir hükmü uyarınca; arsa maliki ile yüklenici/müteahhit arasında düzenlenen ve tapuya şerh edilmiş olan yada ibraz edilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesi akabinde taşınmazın mevcut malikleri adına kat irtifakı veya kat mülkiyeti re'sen tesis edilmektedir.

Bu durumda, uygulama alanındaki inşaatın gerçekleşme seviyesi veya arsa sahipleri ile yüklenici/müteahhit arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmelerinin gerçekleşme koşullarının, tarafların sözleşmedeki yükümlülüklerinin tespiti önem arz etmektedir.

6306 sayılı Kanun hükümleri kapsamında İdarece taraflar arası sözleşme hükümlerine göre, Tapu Müdürlüklerinden re'sen kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisinin talep edilmesi halinde, Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin 13 üncü fıkrası koşulları var olmak kaydıyla yani bağımsız bölümlerin yüklenici/müteahhit ve arsa sahiplerine (hak sahiplerine) ait olanları tereddütsüz ve somut olarak belirlenebiliyorsa, hak sahipleri adına kat irtifakı/kat mülkiyetinin muvafakat aranmaksızın re'sen tesis edilmesinin mümkün olduğu,

Tesis edilmiş kat irtifakı/kat mülkiyetinde yükleniciye/müteahhide düşen bağımsız bölümlerin satışının talep edilmesi halinde 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin 13 üncü fıkrasına uygun olarak ruhsatı veren İdareden alınacak inşaatın gerçekleşme seviyesine ve satışın yapılıp yapılamayacağına ilişkin bildirimde hareket edilmesi,

Bununla birlikte, taraflar arası sözleşmeye göre başlangıçta kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlarda bütün bağımsız bölümler, arsa sahibinin üzerine olacak şekilde tesis ve tescil edilmişse ve yüklenici/müteahhit sözleşme koşullarına dayalı olarak kendine düşen bağımsız bölümlerin kendi adına tescilini talep etmesi halinde, İdarece;

a- Kat irtifakı/kat mülkiyetine konu inşaatın 6306 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda inşa edildiğinin,





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



Sayı :27553936-120.18[120.18]-32234
Konu :6306 sayılı Kanun Uygulamaları Hk.

03.01.2020

b- Taraflar arasında noterliklerde düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine göre devir için aranan inşaat seviyesinin zeminde gerçekleştiğinin,

c- Bağımsız bölümlerin sözleşme ve fiili inşaa durumuna göre yükleniciye/müteahhite ait olanlarının yüklenici/müteahhit adına tescil edilebileceği aşamaya geldiğinin,

Yazı ile tapu müdürlüklerine bildirilmesi ve yine yükleniciye/müteahhide devredilmesi gereken bağımsız bölümlerin somut olarak belirlenebiliyor olması halinde, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/13. maddesi kapsamında mevcut sözleşme ve inşaa seviyesine göre yükleniciye/müteahhide devredilmesi gereken bağımsız bölümlerin arsa sahibinin muvafakatı aranmaksızın tashihen yüklenici/müteahhit adına tescilinin mümkün olduğu,

Ayrıca, taraflar arası sözleşmede inşaatın gerçekleşme seviyeleri ve imalat şekli ile ilgili hükümlerin dışında re'sen tashihen tescile engel mülkiyet hukukunu ilgilendiren tek taraflı devir yasağı yada ayni veya şahsi hak tesisi taahhüdü içeren vb. özel şart hükümleri olduğu yada üçüncü kişilerin haklarının zayiine sebebiyet verecek durumlar olduğu takdirde, gerek ruhsatı veren İdarelerce gerekse Tapu Müdürlüklerince bu yöndeki taleplerin karşılanmasının mümkün olmadığı,

Bilgi ve gereği ile uygulamalara bu doğrultuda yön verilmesini rica ederim.


Murat KURUM
Bakan





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



Sayı :27553936-120.18[120.18]- 32234
Konu :6306 sayılı Kanun Uygulamaları Hk.

03.01.2020

Dağıtım:

Gereği:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığına
(Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri
Genel Müdürlüğü)
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığına
(Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü)

