



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1410747
Konu : 7099 Sayılı Kanun(634 Sayılı Kat
Mülkiyeti Kanunu Değişikliği) Hk.

23.05.2018

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 03/08/2009 tarih ve 2009/14 (1685) sayılı ve "Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti" konulu Genelge.

15.02.2018 tarihinde kabul edilen ve 10.03.2018 tarihli ve 30356 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7099 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası "*Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkralara göre yapılabilir.*" şeklinde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere "*Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin cins değişikliği, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. 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.*"

Cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, bu büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenecek tescil bildirimini müteakip, yapı kullanma izin belgesini düzenleyen kurum veya kuruluşa gönderilen cins değişikliğine ilişkin tescil bildirimini ve eki belgeler ilgili kurumca yapı kullanma izin belgesi ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Gönderilen belgeler gereğince tapu müdürlüğü tarafından resen cins değişikliği yapılarak tapu siciline tescil sağlanır. Kat irtifakından, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde bu fıkra hükmü uygulanmaz." fıkraları eklenmiştir.

Bu kapsamda;

**1-634 SAYILI KANUNUN 10 UNCU MADDESİ 5 İNCİ FIKRASI GEREĞİNCE
KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKI TESİSİ İŞLEMLERİ**

a. Söz konusu işlemlerde bağımsız bölümlerin proje bazında bağımsız bölüm numaraları ile belirlenmiş olması veya bu hususta yapılacak sözleşmelerden paylaşımın tapu müdürlüğüne

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1410747

23.05.2018

Konu : 7099 Sayılı Kanun(634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişikliği) Hk.

Yorumuna ihtiyaç duyulmaksızın belirlenebiliyor olması (örneğin; her katta bir bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin kat olarak yapılması veya tek katta iki bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin giriş sağ taraftaki bağımsız bölüm, giriş sol taraftaki bağımsız bölüm şeklinde yapılması vb.) gerekmektedir. Aksi halde resmi senet düzenlenmek suretiyle işlemlere yön verilecektir.

b. Arsa maliki ve yüklenici arasında noterlik ya da 1512 sayılı Noterlik Kanunu 191 inci maddesi vd. hükümleri kapsamında konsoloslukça düzenlenen, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin sözleşmelerde sözleşmenin tarafı olan yükleniciye bağımsız bölüm verilmiş olması ve yüklenici tarafından talepte bulunulması gerekmektedir. Tescile dayanak oluşturan sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

c. Ana taşınmaz mülkiyetiyle sözleşmede yer alan bağımsız bölümlerin arsa paylarının birbirleriyle uyumlu olması gerekmekte olup, herhangi bir uyumsuzluğun olması durumunda gerekli devir işlemlerinin mevzuata uygun bir şekilde öncelikli olarak yapılması gerekmektedir.

ç. Kanunda belirtilen ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemine dayanak olan belgelerin yetkili kamu kurum ve kuruluşunca (Belediye, İl Özel İdaresi, TOKİ vb.) tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi ve yüklenicinin bağımsız bölüm taksimine ilişkin geçerli bir sözleşme ile doğrudan tapu müdürlüğüne başvurması halinde tescil istem belgesi düzenlenerek talep karşılanır. Bu suretle yapılan başvurularda zorunlu deprem sigortası (DASK) aranması, döner sermaye hizmet bedelinin tahsil edilmesi gerekmektedir.

d. Yüklenicinin bağımsız bölüm taksimine ilişkin geçerli bir sözleşme ve tescile ilişkin talebiyle birlikte yetkili kamu kurum ve kuruluşuna başvurması halinde ise, yetkili kamu kurum ve kuruluşunca, sözleşme ve diğer ilgili belgeler yüklenicinin yazılı talebi de eklenerek tescil talebi, DASK poliçe numarası ve talepte bulunan yüklenicinin GSM numarasını da içeren üst yazıyla birlikte elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir ve talep müdürlükçe doğrudan karşılanır. Söz konusu işlemle ilgili olarak döner sermaye hizmet bedelinin ödendiğine ilişkin dekontun diğer evrakla birlikte taranarak tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi veya e-tahsilat yöntemiyle tahsil edilmesi gerekmektedir.

e. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz. Ancak yüklenicinin imzasının bulunması zorunludur.

f. Taşınmaz üzerinde bulunan mülkiyeti yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh ve beyanlar konusunda ilgili merciilerin, aynı ve kişisel haklar varsa bu hakların lehdarlarının muvafakatı alınarak işlemlere yön verilir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.1410747
Konu : 7099 Sayılı Kanun(634 Sayılı Kat
Mülkiyeti Kanunu Değişikliği) Hk.

23.05.2018

g. Söz konusu kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde tescilden sonra Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince ilgililerine bilgi verilmesi gerekmektedir.

2- 634 SAYILI KANUNUN 10 UNCU MADDESİ 6 NCİ FIKRASI GEREĞİNCE RESEN CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİ

İlgilisinin, yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin olarak yetkili kamu kurum ve kuruluşu tarafından verilen yapı kullanma izin belgesi ile birlikte lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarına, bu büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğüne başvurması gerekir.

Tescil bildirimının LİHKAB tarafından düzenlenmesi halinde tescil bildirimi ve eki belgeler kontrol için ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Bu belgeler kadastro müdürlüğünce gerekli kontrol ve onay yapıldıktan sonra yapı kullanma izin belgesini düzenleyen yetkili kamu kurum ve kuruluşuna gönderilir. Tescil bildiriminin doğrudan kadastro müdürlüğünce düzenlenmesi halinde ise tescil bildirimi ve eki belgeler yapı kullanma izin belgesini düzenleyen yetkili kamu kurum ve kuruluşuna gönderilir.

Yetkili kamu kurum ve kuruluşunca tescil bildirimi ve eki belgeler yapı kullanma izin belgesiyle birlikte elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Gönderilen belgeler gereğince tapu müdürlüğü tarafından resen cins değişikliği yapılarak tapu siciline tescili sağlanır. Söz konusu işlemle ilgili olarak zorunlu deprem sigortası aranılmayacak ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmeyecek olup, ilgili idarenin üst yazısında ya da yapı kullanma izin belgesinde 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcın tahsil edildiğinin belirtilmesi halinde işlemin gerçekleştirilmesi, aksi halde tapu müdürlüğünce 59 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan EK-3'deki belgenin aranması, tescil işleminden sonra ilgili kadastro müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.

Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemleri ilgi Genelge hükümleri çerçevesinde yürütülmeye devam edilecektir.

Bilgi ve gereği ile söz konusu hususların Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm müdürlüklere iletilmesini rica ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı :23294678-010.07.02-E.1410747
Konu :7099 Sayılı Kanun(634 Sayılı Kat
Mülkiyeti Kanunu Değişikliği) Hk.

23.05.2018

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

İç Denetim Birimi Başkanlığına

Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzmanı