



T.C.
ÇEVRE VE EHLK BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-23294678-010.07.02[010.07.02]-2337162

22.09.2020

Konu : Kısıtlı Taşınmazda Kat İrtifakı/Kat
Mülkiyeti Tesisi

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 03.07.2019 tarihli ve 69083781-170.08-E.2832477 sayılı Duyurusu.
b) 21.09.2020 tarihli E-23294678-010.07.02[010.07.02]-2263931 sayılı Duyuru.

Bölge müdürlükleri ve tapu müdürlüklerinden gelen yazılarda ve yapılan şifahi görüşmelerde hisseli taşınmazlardaki kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisine yönelik başvurularda hissedarların hissesi üzerinde haciz/ihtiyati haciz şerhi ya da ipotek bulunması halinde şerh/hak lehtarlarının muvafakatının alınamaması nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi taleplerinin karşılanamadığı, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine dayalı müteahhitlik projelerinin hayata geçirilemediği, şerh/hak lehtarlarının bu durumu fırsat bilerek haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek borcuyla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölüm maliklerinden hakkın kötüye kullanımına varan taleplerde bulunduğu gözlenmektedir.

Bilindiği üzere 17.8.2013 tarih ve 29738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü'nün;

"Taşınmazların bölünmesinde rehinin taşınması veya paylaşılması" başlıklı 60 ıncı maddesi "(1) Taşınmazların bölünmesinde rehin hakları yeni taşınmazların tamamına aynen nakledilir. Bu durumda yeni oluşan taşınmazların kütük sayfalarının düşünceler sütununda rehinlerin birbirleriyle bağlantıları belirtilir ve taşınmazın bölünmesi ile rehinin taşınması alacaklılara hemen bildirilir.

(2) Taşınmazların bölünmesi sırasında rehinin ayrılan parçaların kıymeti oranında veya farklı oranlarında paylaşılması istenilirse taraflar arasında sözleşme varsa sözleşme hükümlerine rehin alacaklısının onayının bulunması halinde ise bu onaya göre rehin hakları oluşan taşınmazlara nakledilir" hükmünde,

"Bölünme yolu ile taksimde rehinin taşınması" başlıklı 61 inci maddesi "(1) Paylı mülkiyete konu bir taşınmazın paydaşlarından biri veya birkaçının payı üzerinde rehin hakkı olup da bu taşınmazın bölünerek taksimi istenilirse rehin alacaklısının onayı alınır. Rehin alacaklısı onay vermezse istemde bulunan tarafın mahkmeden alacağı karara göre işlem yapılır ve işlem sonucu alacaklılara hemen bildirilir.

(2) Paydaşlar rehin haklarının hukuki sonuçlarını kabul ederek rehinin bölünme sonucunda oluşacak taşınmazlarına müşterek rehin olarak aynen taşınmasına onay verirlerse bu duruma göre işlem yapılır." hükmünde,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : ZYLBWKVI

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma Birimi



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



"Şerhler ve beyanların taşınması" başlıklı 64 üncü maddesi "(1) Bir taşınmazın bölünmesinde üzerindeki bütün şerh ve beyan kayıtları oluşan taşınmazların sayfalarına aynen nakledilerek aralarında bağlantı sağlanır. Şerh veya beyan kaydının hangi taşınmaz üzerinde devam ettiği hukuken ve teknik açıdan belirlenebiliyorsa kaydın sadece o taşınmaza nakledilmesiyle yetinilir"

(2)Taşınmazın bölünme yolu ile taksiminde şerhler ve beyanlar 60 ıncı ve 61 inci madde hükümleri uyarınca nakledilir" hükmündedir.

Yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Genel Kural" başlıklı 1 inci maddesi " Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir." hükmünde,

"Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği" başlıklı 3 üncü maddesi "Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır..." hükmünü,

"Bağımsız bölümler ile arsa payı arasındaki bağlantı" başlıklı 5 inci maddesi "Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar."

"Sözleşme ve tescil" başlıklı 13 üncü maddesinin üçüncü fıkrası; "Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : ZYLBWKVI

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mezuat Araştırma Birimi



T.C.
ÇEVRE VE EHLK BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir." hükümlerini içermektedir.

Konuyu düzenleyen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "**Taşınmazın bölünmesi**" başlıklı **889 uncu maddesi ise** "*İpotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır. Bu dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın bir yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir. Yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yükledikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.*" hükmündedir.

Bütün bu hükümler bir arada değerlendirildiğinde kanun ve tüzük hükümlerinin düzenlenmesinde öngörülen amaç taşınmazların bölünmesi halinde taşınmaz üzerindeki beyan ve şerhlerin yeni oluşan taşınmazlara aktarılması ve hak sahiplerinin haklarının korunmasıdır.

Ancak kanun ve tüzük hükümlerinin özüne bakıldığında söz konusu hükümler, taşınmazların zeminde fiilen bölünmesi (ifraz edilmesi) ve bölünme yolu ile taksim durumunda şerh ve beyanlar ile rehnin nakledilmesi şeklini düzenlemektedir. Oysa kat irtifakı/kat mülkiyeti zeminde fiilen bölünmeyi öngören bir işlem olmayıp kanunda tanımlandığı gibi *arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür*. Dolayısıyla hisseli bir taşınmazda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmesi zeminde fiilen bölünmeyi (ifrazı) içeren tipik bir taksim işlemi olmayıp, zeminde inşa edilecek binadaki bağımsız bölümlerin kime ait olduğunu belirlemeye yönelik bir tefrik işlemidir. Bununla birlikte hissedarların ana taşınmazdaki hisse oranları ile paydaşlara isabet edecek bağımsız bölümlere tahsisli arsa payları da eşit olmak zorundadır.

Bu nedenle zeminde fiilen bölünmeyi (ifrazı) içeren işlemlere yönelik düzenlenen kanun veya tüzük hükümlerinin böyle bir ifraz işlemi içermeyen sadece tefrike, bağımsız bölümleri belirlemeye yönelik kat irtifakı/kat mülkiyeti işlemlerine de uygulanmasının düzenlemelerden öngörülen amacın dışına çıkılması sonucu yarattığı da açıktır.

Bu durumda hisseli taşınmazlarda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi talebinde hissedarlardan birinin ya da bir kaçının hissesi üzerinde haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek mevcut olduğu takdirde Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesi gereğince ana taşınmazdaki hissede yer alan haciz/ihtiyati haciz şerhleri ve ipoteklerin kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisinde o hissedara düşen bağımsız bölümlere aktarılması gerekir.

Ancak bu işlem esnasında haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek alacaklılarının haklarının korunması da önem arz etmektedir. Hissedarlar arasında yapılan tefrik sırasında bağımsız bölüm maliklerinin ana taşınmazdaki hisseleri ile bağımsız bölümlerin arsa payları ve arsa paylarına isabet eden bağımsız bölümlerin değerlerinin orantılı olması gerekmektedir. Bağımsız bölümlerin arsa payları, bağımsız bölümün değeri oranında proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan mimari projede gösterilmektedir. Bu arsa paylarının bağımsız bölümün değeri oranında verilip verilmediğinin tapu müdürlüklerinin denetleyeceği veya gözeteceği hususlar olmadığı gibi, tapu müdürlüklerinin böyle bir görevi de bulunmamaktadır. Ancak, tefrik işlemleri sırasında haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : ZYLBWKVI

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevzuat Araştırma Birimi



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



alacaklılarının hak ve menfaatlerinin korunması için, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin (zeminde yapı varsa mevcut bağımsız bölümlerin, yoksa inşa edileceği tarihteki değerinin) ana taşınmazdaki hissesinin değerinden fazla olduğunu gösteren bir değerlendirme raporu ile teyit edilmesi yapılacak işlemlerin sıhhati ve olası hukuki ihtilafların önüne geçmek bakımından önem arz etmektedir.

Bu nedenle kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı hissedara düşen bağımsız bölümlerin değerini gösteren değerlendirme raporu alınması ya da hukuk mahkemelerinde hasımsız açılacak değer tespiti davası sonucu mahkemece görevlendirilecek bilirkişi tarafından değer tespitinin yaptırılması gerekir. Söz konusu değerlendirme raporunun, cezai ve hukuki sorumluluk uhdelerinde kalmak kaydıyla, "Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds> veya "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'nin <https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92> internet sayfalarında yayınlanmış olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınması zorunludur. Değerleme kuruluşunca düzenlenen raporda, raporun iş bu duyuru gereğince düzenlendiğinin belirtilmesi gerekir. Tapu müdürlüğüne, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında yukarıda açıklanan şekilde düzenlenen değerlendirme raporu e-imzalı olması halinde ilgi (a) duyuru kapsamında gönderilmelidir. Islak imzalı olması halinde ya da mahkeme tarafından değer tespiti yapılmışsa bunların ilgisince ibraz edilmesi gerekir. Tapu müdürlüğünce, değerlendirme raporundan/mahkeme tarafından yapılan değer tespitinden kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin (zeminde yapı varsa mevcut bağımsız bölümlerin, yoksa inşa edileceği tarihteki değerinin) ana taşınmazdaki hissesinin değerinden fazla olduğunun anlaşılması halinde taşınmazdaki haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek alacaklılarının muvafakatına gerek olmadan kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

Bu durumda tapu müdürlüğünce, ayrıca resmi senede, "*Tesis edilen kat irtifakı/kat mülkiyeti işlemindeki bağımsız bölümlerin değeri, arsa paylarının değeri ile orantılı olarak belirlenmiş ve bağımsız bölümler buna göre dağıtılmıştır. Ancak yapılan işleme itirazda bulunulması halinde doğabilecek tüm hukuki sorumluluğu kabul ettiğimizi beyan ve taahhüt ederiz.*" şeklinde akde iştirak edenlerin beyanlarının alınması gerekmektedir.

İşlem sonucundan ise taşınmazdaki hak lehtarlarına ve ilgili idareye; Türk Medeni Kanununun 889 ve 1019 uncu maddesi gereğince olası itirazları bakımından bilgi verilmesi gerekmektedir.

İş bu Duyuru hükümleri sadece haciz/ihtiyati haciz şerhi ve ipotek bulunan taşınmazlar için geçerli olup, taşınmaz üzerinde kamu haczi ve ihtiyati tedbir gibi tasarrufu yasaklayıcı şerh bulunan durumlarda ilgililerinin muvafakatının alınması zorunludur.

İlgi (b) Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile bu duyurunun Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.



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



Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına