



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

GENELGE
2019/14 (1808)

İlgi : a) 19.09.2011 tarihli ve 2011/3 (1721) sayılı Genelge.
b) 29.12.2017 tarihli ve 70156023-010.06.02-E.2959836 sayılı Genel Duyuru.
c) Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 07.10.2019 tarihli ve 59491943-140.04.01(13182)-E.1387603 sayılı yazısı.

Tapu sicilinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü şekilde düzenli olarak tutulması için fiili durumlar ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimari projedeki bağımsız bölüm numaraları ve vaziyet planında gösterilen blokların numara ve isimlerinin düzeltilmesi ilgi (a) Genelge kapsamında karşılanmaktaydı.

10.07.2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 5 inci maddesiyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna Ek Madde 5 ile "*Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.*

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilebilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır." hükmü getirilmiştir.

Kanuni düzenleme ile hatalı blok numarası düzeltme işlemlerinde blok bazında tüm kat maliklerinin salt çoğunluğu ile alınmış karar gereğince düzeltme işleminin yapılabileceği ve bu tür düzeltmelerde, hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi işleminden farklı olarak aynı ve şahsi hak lehtarından muvafakat aranması hususuna yer verilmemiştir.

Bunun yanı sıra, 2017/6 Sayılı Genelge ile mimari projelerin elektronik ortamda alınması kararlaştırılmıştır. Bu kapsamda hatalı blok ve bağımsız bölüm numarasının düzeltilmesi işlemlerinde alınacak vaziyet planı/bağımsız bölüm planı ve diğer belgelerin de



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855

21.11.2019

Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerektiğinden yeniden düzenleme yapma ihtiyacı doğmuştur.

A) DÜZELTME İŞLEMİNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR

Düzeltmeye konu taşınmaz için,

- Blok numarasında (veya isminde) veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde ana taşınmazın tamamı için,
- Yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde ana taşınmazın tamamı için,
- Sadece bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ise ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında, teknik rapor hazırlanması gerekir.

Uyumsuzluğun rapora bağlanması için ilgililer tarafından lisanslı harita kadastro mühendislik bürosuna (Lisanslı Büro), lisanslı büro bulunmayan yerlerde kadastro müdürlüğüne başvuru yapılır. Tapu müdürlüğü sicili oluşturan konuya ilişkin dayanak belgelerin incelenmesi konusunda Lisanslı büro veya kadastro müdürlüğüne gereken bilgi ve belgeleri sağlar.

Bu kapsamda;

1- Kat mülkiyetli ve fiili kullanım durumunun tespitinin mümkün olması halinde kat irtifaklı taşınmazlardaki hatalı bağımsız bölüm ve/veya blok numarası düzeltme işlemi bu Genelge kapsamında gerçekleştirilir.

2-Düzeltmeye konu tüm bağımsız bölüm ve/veya blokların fiili kullanım durumu **(25.11.2019 tarihli ve 23294678-020-E.4432913 sayılı Makam Oluru ile Mülga İfade)** ile tapu kaydının dayanağını oluşturan mimari proje/vaziyet planı ve varsa belediye/il özel idaresinde bulunan mimari proje/vaziyet planında farklılık veya hata olup olmadığı hususlarında, Lisanslı büro veya kadastro müdürlüğü tarafından konusuna göre Ek-1/ Ek-2/Ek-3'e uygun teknik rapor hazırlanır.

3- Lisanslı büro veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapora göre vaziyet planı ve/veya Tapu Planları Tüzüğü'nde belirtilen bağımsız bölüm planı hazırlanır. Vaziyet planı ve/veya bağımsız bölüm planı hazırlanmasında talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemlerine ilişkin esaslara uyulur ve konusuna göre Ek-4/Ek-5 fomlar kullanılır.

4-Vaziyet planı/bağımsız bölüm planı, elektronik ortamdaki görüntüler (ekran kaydı vb.) alınarak sadece değişiklik talebine konu edilen alanlara yönelik düzenlenir. Teknik rapor ile talebin konusuna göre düzenlenen vaziyet planı/bağımsız bölüm planları onanmak üzere yetkili idareye gönderilir.



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

5-Yetkili idare tarafından düzeltmeye dair vaziyet planı/bağımsız bölüm planının hazırlanması ve onaylanması aşamasında, incelenmesi gereken mimari proje, Web-tapu kurum portalı üzerinden, gerekli kriterlere göre sorgulanmak sureti ile incelenir.

6- Düzenlenen rapor, taşınmaz belediye veya belediye mücavir alan sınırları içinde ise belediye başkanlığı tarafından, belediye mücavir alan sınırları dışında ise il özel idaresi tarafından onanır.

7- Düzeltme işlemi sonucu, mimari projesinde/vaziyet planında **blok veya bağımsız bölüm numaraları dışında herhangi bir değişiklik yapılamaz.** Projesinde bulunması halinde bağımsız bölümlerin yüzölçümü de düzeltmeye esas bağımsız bölüm planında gösterilir ve buna göre TAKBİS'te gerekli güncelleme yapılır.

8- Hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması ve hatanın ana taşınmazın tamamı için düzenlenecek tek bir teknik raporda tespit edilmesi halinde konusuna göre bu Genelgenin B ve C bölümlerinde yer alan açıklamalar gereğince işlem tesis edilir.

9- Vaziyet planı/mimari projesinde hiç numara bulunmaması, okunaksız olması veya vaziyet planı/mimari projenin kayıp olması durumunda, fiili duruma göre hazırlanan teknik rapor, vaziyet planı/bağımsız bölüm planı gereğince bu Genelge hükümlerine göre eksiklikler tamamlanır. Bu nitelikteki işlemlerde aynı veya şahsi hak sahiplerinin ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarının muvafakati aranmaz. Bu kapsamda yapılan işlemlerde teknik rapor ve ilgili idarece onaylanmış vaziyet planı/bağımsız bölüm planı aranır.

10- Lisanslı büro tarafından düzenlenen teknik rapora istinaden yapılan bağımsız bölüm/blok numarası düzeltmesinin hatalı olduğunun tespiti halinde, aynı yönde gelecek ikinci düzeltme talebinin bir kereye mahsus olmak üzere taşınmazın bulunduğu yer kadastro müdürlüğüne karşılanması mümkündür. Yapılan ikinci düzeltme işleminin gerekçesi teknik raporda ayrıntılı olarak belirtilir. Söz konusu işlemde tapu harcı ile döner sermaye hizmet bedeli alınır.

Kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen teknik rapora istinaden yapılan blok/bağımsız bölüm numarası düzeltmesinin hatalı olması halinde, aynı kadastro müdürlüğüne ikinci düzeltme işlemi bir kereye mahsus olmak üzere genel hükümler kapsamında yapılabilir. Yapılan ikinci düzeltme işleminin gerekçesi teknik raporda ayrıntılı olarak belirtilir. Söz konusu işlemde tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

Bu aşamadan sonraki blok/bağımsız bölüm numarası düzeltme taleplerinin yargı yoluyla giderilmesi gerekir.



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

11- Elektronik ortamda İdaremize gönderilmiş veya müdürlüklerimizce taranarak elektronik ortama aktarılan vaziyet planı/mimari projeler, mimari proje görüntüleme ekranında sistem tarafından liste şeklinde görüntülenecek olup, mimari projeler üzerinde elektronik ortamda herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır. Ayrıca elektronik ortamda sisteme yüklenmiş ve belge olarak arşivimizde mevcut bulunan mimari projelerde de herhangi bir düzeltme, tescil, ilgililerinin imzalarının alınması vb. uygulamalar yapılmayacaktır.

12- Düzeltme işlemlerinde tapu müdürlüğünce mimari projeler henüz elektronik ortama aktarılmamışsa düzeltme işlemi fiziki vaziyet planı/mimari proje üzerinde de gösterilir ve üzerinde düzeltme yapılmış vaziyet planı/mimari proje elektronik ortama aktarılır.

13- İş bu Genelgenin B ve C bölümünde belirtilen düzeltme işlemlerinde, istemin yönetici tarafından yapılması halinde tescil istem belgesinde, ibraz edilen karardaki imzaların tam ve eksiksiz olarak kat maliki veya vekiline ait olduğunun ve talep edilen işlemde doğan sorumluluğun yöneticiye ait olduğunun tescil istem belgesinde belirtilmesi ve karardaki malik isimlerinin tapu müdürlüğünce kontrol edilmesi gerekmektedir.

B) BLOK NUMARASI DÜZELTME İŞLEMLERİ

Kat mülkiyetine tabi taşınmazların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi için öncelikle teknik rapor gereğince düzenlenen vaziyet planı ilgili idaresince (belediye/il özel idaresi) onaylanır ve düzeltme yapılmasına ilişkin üst yazı ile birlikte taranarak web servisi üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğünce, düzeltmeye konu blokların kat maliklerinin blok bazında salt çoğunluğunun talebi veya muvafakati (noterden imzası onaylanmak suretiyle verilen, kat malikinin ve taşınmazın bilgilerini içerir muvafakatname) ya da blok bazında kat maliklerinin salt çoğunluğu ile alınmış düzeltmeye ilişkin noter tasdikli karar gereğince yöneticinin talebi ile tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle düzeltme yapılır.

Düzeltilmeye ilişkin olarak sınırlı ayni veya şahsi hak sahiplerinin ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarının muvafakatının aranmasına gerek bulunmamaktadır.

İlgili idare tarafından teknik rapora göre düzenlenerek onaylanan vaziyet planına istinaden yapılacak düzeltme işleminde, teknik rapor ilgili idaresince alınacağından tapu müdürlüğünce ayrıca teknik rapor aranmaz.



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

Düzeltilme işlemi sonucunda tapu sicilinin beyanlar sütununa; "***Yeni vaziyet planına göre numaralı/isimli blok, ... numaralı/isimli blok olarak düzeltilmiştir..... tarih ... yevmiye***" şeklinde belirtme yapılır.

Düzeltilme işlemi sonrasında, düzeltilme yapılmasına ilişkin karara katılmayan kat maliklerine ve düzeltmeye konu bloklardaki tüm bağımsız bölümlerin tapu kaydındaki sınırlı aynı veya şahsi hak sahipleri ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarına Türk Medeni Kanunun 1019 uncu maddesi gereğince bilgi verilir.

C) BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI DÜZELTME İŞLEMLERİ

1-Teknik Rapora Göre Düzeltme

Kat mülkiyetine tabi taşınmazların projesindeki **(25.11.2019 tarihli ve 23294678-020-E.4432913 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade)** hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi için, hazırlanan teknik rapor ve onaylı bağımsız bölüm planı, düzeltme yapılmasına ilişkin üst yazı ile birlikte taranarak ilgili idare (belediye/il özel idaresi) tarafından web servisi üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu bildirim üzerine hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar sütununa, "***.. tarihli rapora göre, bu bağımsız bölümün projede belirlenen bağımsız bölüm numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur ... tarih...yevmiye***" şeklinde belirtme yapılır.

Ayrıca, yapılan belirtmeden sonra bağımsız bölüm numarası hatalı olan maliklere bildirim yapılması için, kadastro müdürlüğü veya lisanslı büro tarafından tespit edilen, yöneticiye; yöneticinin tespit edilememesi halinde ise bağımsız bölüm numarası hatalı olan maliklere bildirimde bulunulur.

İlgili kat maliklerinin tamamının talebi veya en az birinin talebi ve diğerlerinin muvafakatine (noterden imzası onaylanmak suretiyle verilen, kat malikinin ve taşınmazın bilgilerini içerir muvafakatname) istinaden tescil istem belgesi düzenlenir ve düzeltmeye konu bağımsız bölümlerdeki sınırlı aynı veya şahsi hak sahiplerinin ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarının muvafakati aranır. Ana taşınmazdaki veya bloktaki tüm bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde daha önce kısmi düzeltme yapılmamış olması şartıyla ana taşınmaz veya blok bazında kat maliklerinin oybirliği ile alınmış düzeltmeye ilişkin noter tasdikli karar gereğince yöneticinin talebi ile de sınırlı aynı veya şahsi hak sahiplerinin ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarının muvafakati alınarak düzeltme işlemi yapılabilir.

Düzenlenecek tescil istem belgesine veya muvafakatnameye teknik raporun tarihi ve sayısı belirtilmek suretiyle bağımsız bölüm planına uygun olarak düzeltme işlemi yapıldığına dair taraf beyanları alınır. Düzeltme işlemi ile birlikte daha önce tesis edilen belirtme terkin





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

edilerek tapu sicilinin beyanlar sütununa; **"Mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm numarası bağımsız bölüm planı ile numaralı bağımsız bölüm, ... numaralı bağımsız bölüm olarak düzeltilmiştir. ... tarih ... yevmiye."** şeklinde belirtme yapılır.

Hazırlanacak teknik rapora göre, karşılıklı olarak bir kısım bağımsız bölüm malikinin kendi bağımsız bölümlerine ilişkin düzeltme talebinde bulunması mümkün olup, bu durumda mükerrer bağımsız bölüm numarası oluşturulmayacak şekilde düzeltme yapılabilir.

2- İlgili İdarece Düzenlenecek Bağımsız Bölüm Planına Göre Düzeltme

İlgili idare tarafından mimari projesinde düzeltme yapmak amacıyla Tapu Planları Tüzüğü'ne uygun olarak düzenlenen ve onaylanan bağımsız bölüm planı ile düzeltme işlemi yapılmasına ilişkin üst yazı taranarak, web servisi üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

Mimari projesinde düzeltme yapılacak ilgili bloktaki kat maliklerinin tamamının talebi veya en az birinin talebi ve diğerlerinin muvafakatine (noterden imzası onaylanmak suretiyle verilen, kat malikinin ve taşınmazın bilgilerini içerir muvafakatname) istinaden veya blok bazında kat maliklerinin oybirliği ile alınmış düzeltmeye ilişkin noter tasdikli karar gereğince yöneticinin talebi ile tescil istem belgesi düzenlenir ve düzeltmeye konu bağımsız bölümlerdeki sınırlı ayni veya şahsi hak sahiplerinin ve yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerh lehtarlarının muvafakati alınmak suretiyle düzeltme işlemi yapılır ve tapu sicilinin beyanlar sütununa; **"Mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm numarası bağımsız bölüm planı ile numaralı bağımsız bölüm, ... numaralı bağımsız bölüm olarak düzeltilmiştir. ... tarih ... yevmiye"** şeklinde belirtme yapılır.

Düzenlenecek tescil istem belgesine veya muvafakatnameye, bağımsız bölüm planına uygun olarak düzeltme işlemi yapıldığına dair taraf beyanları alınır.

D) MALİ YÖNÜ

Hatalı bağımsız bölüm numarası düzeltme işlemlerinde düzeltmeye konu bağımsız bölüm başına, hatalı blok numarası düzeltme işlemlerinde ilgi (c) yazı gereğince düzeltmeye konu blok başına 492 Sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifesinin I/13-c pozisyonu gereği harç tahsil edilir. Ayrıca 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde yer alan 1 sayılı tarife cetveli uyarınca döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

Ayrıca, Lisanslı büro veya Lisanslı büro bulunmayan yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanmış teknik rapor için idarece belirlenen ücret tahsil edilir.

İş bu Genelge kapsamında yapılan işlemlerde zorunlu deprem sigorta poliçesi aranmaz.





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



Sayı :23294678-010.06.02-E.3896855
Konu :Hatalı Blok ve Bağımsız Bölüm
Numarası Düzeltme İşlemleri

21.11.2019

İlgi (a) Genelge ile ilgi (b) Genel Duyurunun II nci bölümü yürürlükten kaldırılmıştır.



e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek :

- 1 - Örnek Teknik Rapor-1 (1 sayfa)
- 2 - Örnek Teknik Rapor-2 (1 sayfa)
- 3 - Örnek Teknik Rapor-3 (1 sayfa)
- 4 - Örnek Vaziyet Planı (1 sayfa)
- 5 - Örnek Bağımsız Bölüm Planı (1 sayfa)
- 6 - İş Akış Şeması (2 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Kadastro Dairesi Başkanlığına