



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



Sayı : 23294678-010.06/ 46-2123

14 Mart 2014

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

GENELGE NO: 1754
2014/.2

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

- İlgi** : a) 27/11/2000 tarihli ve B021TKG0100001-074/111-4906 sayılı duyuru,
b) 23/01/2001 tarihli ve B021TKG0100001-074/111-353 sayılı duyuru,
c) 25/06/2005 tarihli ve B091TKG0100001-074/111-2145 sayılı duyuru,
d) 22/08/2011 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/111-6792 sayılı duyuru,
e) 17/08/2012 tarihli ve B.09.1TKG.0.120200-010.07/17-7079 sayılı duyuru,
f) 02/09/2013 tarihli ve 23294678-010.07/17-7028 sayılı duyuru.

18.05.2012 tarihli ve 28296 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve yayımı tarihinden üç ay sonra yürürlüğe giren 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu ile 587 sayılı Kanun Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmış ve zorunlu deprem sigortası yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu Kanunun zorunlu deprem sigortasının kapsamını belirleyen 10 uncu maddesi şöyledir:

“(1) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler, tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar, bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler ile doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler zorunlu deprem sigortasına tâbidir.

(2) 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yapılan binalar ile 634 sayılı Kanun kapsamında olsalar dahi tamamı ikamet dışı amaçlarla kullanılan binalar zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir.

(3) Birinci fıkrada belirtilen binalar ve bağımsız bölümler için malikler veya intifa hakkı sahipleri tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılır ve bu sigorta her yıl yenilenir.

(4) Kurum, ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binaları sigortalamama hakkına sahiptir. Kurum, taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

zayıflatıldığı tespit edilen binaları sigortalamaz. Bu tespitin yapıldığı binaların listesi Kurum tarafından ilgili idareye gönderilir.”

Aynı Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrası; “Zorunlu deprem sigortasını yaptırmakla yükümlü olanlar, 10 uncu madde hükümleri çerçevesinde Kurum tarafından tespit edilir. Mahalli idareler dâhil kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler, sigorta yükümlülerinin saptanmasına ve izlenmesine yönelik olarak Kurum tarafından kendilerinden istenecek bilgileri belirli aralıklarla ve düzenli olarak vermek zorundadır. Bu konudaki bilgi paylaşımı, gerektiği hâlde, elektronik ortamda yapılabilir.” ikinci fıkrası ise; “Tapu müdürlükleri, maliklerin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğünde bu sigortaya tâbi bağımsız bölümler ve binalarla ilgili tescil işlemlerini veya tapuya kayıtlı taşınmazın kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşmesi hâli hariç olmak üzere terkin işlemlerini zorunlu deprem sigortasının yaptırıldığı ve işlem tarihi itibarıyla geçerli olduğu belgelenmedikçe yapamaz.” hükmünü içermektedir.

29.12.2012 tarihli ve 28512 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 01.01.2013 tarihinde yürürlüğe giren “Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Genel Şartlar” ın 2 nci maddesi ile değiştirilen Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartlarının A.2 numaralı maddesinde sigorta kapsamı dışında kalan binalar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

“2.1- 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler,

2.2- Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yapılan binalar,

2.3- Tamamı ticari veya sınai amaçla kullanılan binalar,

2.4- Projesi bulunmayan ve mühendislik hizmeti görmemiş binalar,

2.5- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binalar,

2.6- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binalar,

2.7- Yetkili kamu kurumları tarafından yıkılmasına karar verilen binalar ile mesken olarak kullanıma uygun olmayan, bakımsız, harap veya metruk binalar.”



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

Mevzuatta yer alan zorunlu deprem sigortasına ilişkin bu hükümlerin İdaremiz yönünden uygulanmasına ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır.

A- ZORUNLU DEPREM SİGORTASI YÜKÜMLÜSÜ KİŞİLER

1- 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrası gereğince taşınmaz maliki veya intifa hakkı sahipleri zorunlu deprem sigortasının yükümlüsüdür.

2- Zorunlu deprem sigortası poliçelerinin varlığı salt malik veya intifa hakkı sahibinin istemi ile gerçekleştirilen işlemlerde aranılacaktır. Bu nedenle, örneğin bankaların istemi ile gerçekleştirilen ipotek terkin işlemlerinde, bankaların malik veya intifa hakkı sahibi olmaması nedeniyle zorunlu deprem sigortası poliçesinin aranılmaması gerekmektedir.

3- Tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen mülkiyeti aktarıcı nitelikli tasarrufi işlemlerde devralan adına yapılmış olan devre konu taşınmaza ilişkin zorunlu deprem sigortası poliçelerinin de işleme kabul edilmesi gerekmektedir.

B- ZORUNLU DEPREM SİGORTASI KAPSAMINA GİREN TAŞINMAZLAR

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10 uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince;

1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler,

2- Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar ile bu binaların içinde yer alan ve ticarethane, büro ve benzeri amaçlarla kullanılan bağımsız bölümler,

3- Doğal afetler nedeniyle Devlet tarafından yaptırılan veya sağlanan kredi ile yapılan meskenler,

Zorunlu deprem sigortası kapsamındadır.

C- ZORUNLU DEPREM SİGORTASINDAN MUAF TUTULAN TAŞINMAZLAR

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası ve Hazine Müsteşarlığının 13/05/2011 tarihli ve 27933 sayılı Resmi Gazete yayımlanan Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları Tebliğinin A.2 numaralı maddesi gereğince;



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

1- 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa tâbi olan veya kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler,

2- Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yapılan binalar,

3- 634 sayılı Kanun kapsamında olsalar dahi tamamı ikamet dışı amaçlarla kullanılan binalar,

4- Projesi bulunmayan ve mühendislik hizmeti görmemiş binalar,

5- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binalar,

6- Taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde ilgili mevzuata ve projeye aykırı olarak inşa edilen binalar,

7- Yetkili kamu kurumları tarafından yıkılmasına karar verilen binalar ile mesken olarak kullanıma uygun olmayan, bakımsız, harap veya metruk binalar,

Zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir. (4, 5, 6 ve 7 nci maddelerde belirtilen binaların ilgili idareler tarafından yazılı olarak tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde zorunlu deprem sigortası aranılmayacaktır.)

D- ZORUNLU DEPREM SİGORTASI KAPSAMINA GİREN TAPU İŞLEMLERİ

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 11 inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince maliklerin veya intifa hakkı sahiplerinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğünde bu sigortaya tâbi bağımsız bölümler ve binalarla ilgili;

1- Tescil işlemleri,

2- Tapuya kayıtlı taşınmazın kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşmesi hâli hariç olmak üzere tüm terkin işlemleri,

Zorunlu deprem sigortası kapsamında kalan tapu işlemleri olarak değerlendirilecektir.



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

E- ÖZEL DURUMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

1- Kat irtifakı tesisli taşınmaz mallara yönelik taleplerde zeminde fiili olarak yapının yapılıp yapılmadığı tapu sicilinden tespit edilemeyeceğinden, bu konuda ilgili belediye veya resmi kurumlarla herhangi bir yazışma yapılmadan, bu taşınmaz malların zorunlu deprem sigortası kapsamı dışında tutulması; ancak kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı kullanma izin belgesinin ibraz edilmesi halinde zorunlu deprem sigortası aranılması,

2- Mahkemeler, İcra Müdürlükleri, Belediyeler, Vergi Daireleri gibi kamu kurum ve kuruluşlarının istemleri gereği, yani kayıt maliki veya intifa hakkı sahibinin iradesi dışında gerçekleştirilen terkin ve tescil işlemlerinin yanı sıra resen yapılan tapu işlemlerinde de zorunlu deprem sigortası aranılmadan talebin karşılanması,

3- 6305 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası “...köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yapılan binalar ... zorunlu deprem sigortasına tâbi değildir.” hükmünü içermekte olup, söz konusu hükümde belirtilen “Köy nüfusuna kayıtlı olma” şartının ilgilinin tapu müdürlüğüne verilen nüfus cüzdanının, “Köyde sürekli oturma” şartının ise merkezi nüfus idaresi sisteminden alınan yerleşim yeri bilgilerinin kontrol edilmesi suretiyle belirlenmesi; köy yerleşik alanları, civarı ve mezralarda kalan parsellerin tespiti için ise İl Özel İdaresi ile yazışma yapılmak suretiyle bu alanlar içinde kalan parsellerin numaraları ile birlikte bildirilmesi istenilerek taleplerin bu listeler doğrultusunda değerlendirilmesi; bu fıkra hükmünde belirtilen alanlarda yapıldığı belirlenemeyen ancak tapu kütüğü sayfasında “köy içi” mevki yazan binalarda herhangi bir yazışma yapılmasına ihtiyaç duyulmadan zorunlu deprem sigortası aranılmaması; ayrıca 6305 sayılı Kanundan önceki uygulama gereğince müdürlüklerimizde bulunan köy yerleşme planları içerisinde kalan parsellerin de sigorta kapsamı dışında tutulması,

4- 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca bağımsız ve sürekli nitelikte olup tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen üst hakkı üzerinde zorunlu deprem sigortasına tâbi bir yapının bulunduğu sicil üzerinden anlaşılması halinde, üst hakkı sahibinin taleplerine bağlı olarak tapu kütüğü üzerinde tescili veya terkin gerektiren işlemlerde zorunlu deprem sigortası poliçesinin aranılması,

5- Tapu kaydı gereği zorunlu deprem sigortası poliçesi alınması gereken bir taşınmazın üzerinde zorunlu deprem sigortası yapılmasını gerektiren bir yapının bulunmadığının veya mevcut yapının kullanılmaz hale geldiğinin ilgili idarelerce bildirilmesi halinde zorunlu deprem sigortası istenilmeden talebin karşılanması,



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

6- Tapu sicilinde vasfı "Arsa" olmakla birlikte, üzerine bina yapılması nedeniyle zorunlu deprem sigortası kapsamına giren binalar için arsa tapusu bilgilerine istinaden yetkili sigorta şirketlerince sigorta yapılabildiğinden, taşınmaz malın vasfının "Bina" olarak cins tashihi talepleri sırasında zorunlu deprem sigortası yapma zorunluluğu aranılması,

7- 6305 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasına göre zorunlu deprem sigortası kapsamına giren ticarethaneler mesken olarak inşa edilmiş bulunan binaların içinde yer alan ticarethaneler olduğundan, tamamen ticari amaçlı olan binaların (İş hanı, iş merkezi v.s.) sigorta kapsamı dışında tutulması; ancak, kat mülkiyeti tesisli bulunan taşınmazda, işleme konu "İşyeri vs." nitelikli bağımsız bölümün, sigortaya tabi olup olmadığının ana gayrimenkul üzerinde tesisli bulunan diğer bağımsız bölümlerin tapu kütüğü sayfaları incelenerek tamamının işyeri olup olmadığının araştırılması,

8- Tapu kaydında "Arsa" veya "Tarla" vasfı ile kayıtlı olup beyanlar hanesinde "Üzerindeki ev ...'a aittir." şeklinde muhdesat olan taşınmaz malların tapu işlemlerinde; taşınmaz üzerindeki muhdesat kayıt maliklerinden birine ait ise ve muhdesat sahibinin zemindeki payı tapu işlemine konu ediliyorsa sigorta yapma zorunluluğu aranılması, şayet muhdesat kayıt maliklerinden birine ait olmayıp üçüncü kişiye ait ise kayıt maliklerinin tapu işlemlerinde zorunlu deprem sigortası poliçesinin varlığının aranılmaması,

9- Zorunlu deprem sigortasına tâbi taşınmaz malın mülkiyetinin hisseli olması ve hissedarlardan birinin payı üzerinde işlem yapılmasının talep edilmesi durumunda taşınmazın tamamı için sigorta yapılması zorunluluğunun aranılması,

10- Zorunlu deprem sigortasına tâbi taşınmaz malların tapu işlemleri esnasında, sigorta poliçesinin her işlem için bir suretinin alınması gereksiz evrak artışına neden olacağından sigorta poliçelerinin örneği veya fotokopisi alınmaksızın aslının görülerek akitli işlemlerde resmi senede, akitsiz işlemlerde ise istem belgesine sigorta şirketinin adı, poliçenin tarihi ve numarasının yazılması ile yetinilmesi,

11- Zorunlu deprem sigortası poliçesine konu olmuş taşınmazlara yönelik olarak sigorta süresi bitmeden zorunlu deprem sigortası poliçesi ibrazını gerektiren yeni bir işlem talep edildiğinde, eski poliçenin geçerliliği devam edeceğinden yeniden zorunlu deprem sigortası poliçesi istenmeden talebin karşılanması,

12- Kamu kurum ve kuruluşlarının ticari amaçlı olarak üretim satışı gerçekleştirileceği binalarda zorunlu deprem sigortası aranılması,



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



Sayı : 23294678-010.06/

Konu : Zorunlu Deprem Sigortası

13- 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununda “bina”nın niteliği gözetilmeksizin genel bir düzenleme yapıldığından ahşap, kerpiç, vb. yapılarda da sigorta poliçesi aranılması,

Gerekmektedir.

Ayrıca, 23.08.2013 tarihli itibariyle, zorunlu deprem sigortasının Doğal Afet Sigortaları Kurumunun www.dask.gov.tr kurumsal web sitesinde güncel listesi belirtilen şirketler tarafından düzenlenmesi halinde, zorunlu deprem sigortası kullanılması öngörülen tapu işlemlerinde esas alınması gerekmektedir.

İlgi (a, b, c, d, e ve f) duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile bu hususların Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm birimlere duyurulmasını rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür