

ERGİN DİVARCI
TAPU DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KARARLAR ŞB. MD.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Dikmen Yolu No: 14 06100 Dikmen/ANKARA
Tel : 0312 413 6750 Faks : 0312 413 6702
bilgi@tkgm.gov.tr / www.tkgm.gov.tr



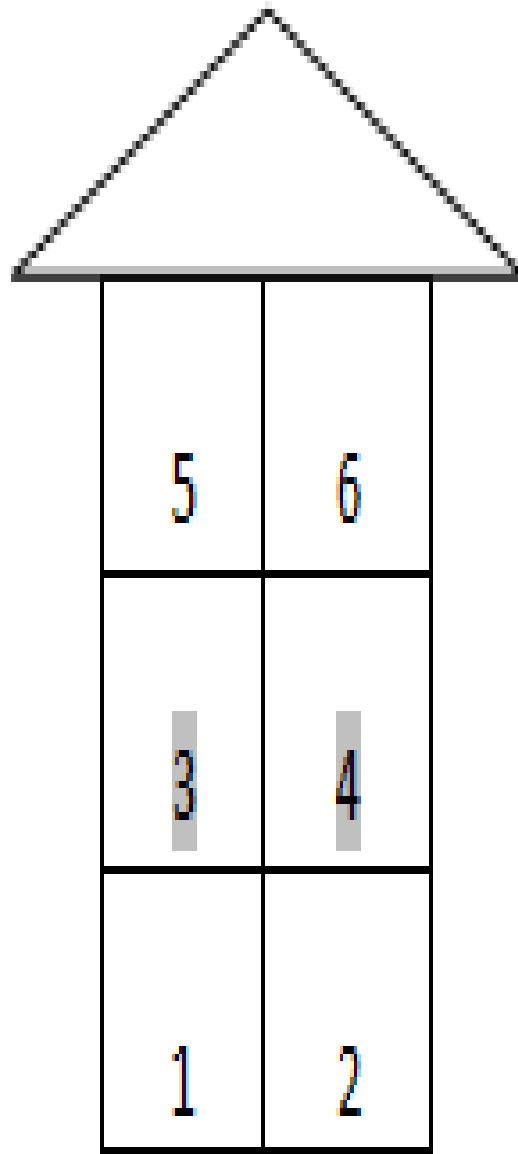


SORUN NEDİR ?

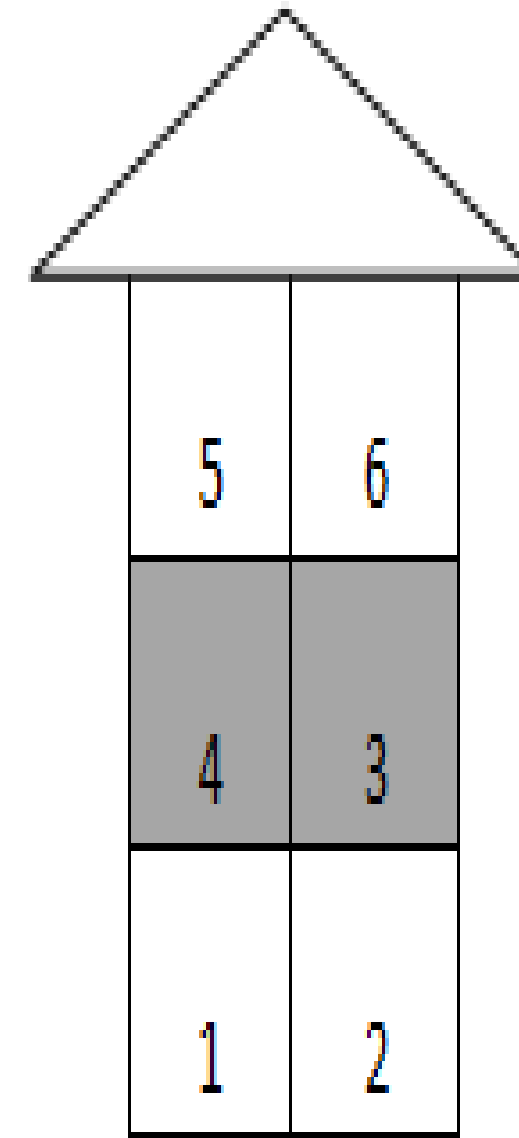
Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli yapıların; fiili durumları ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimarî projelerindeki bağımsız bölüm numaraları veya vaziyet planında gösterilen blokların blok numaralarındaki farklılıklar mevcuttur.

Yaşanan sorunlarla tapu sicilinin temel dayanak belgelerine olan güvenilirliği zedelenmektedir. Tapu sicillerinin, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun öngördüğü şekilde düzenli olarak tutulması ve korunması görevi Teşkilatımızın aslî görevidir.

Genelgemiz ile bu tür yapılardaki fiili durumla hukuki durum arasındaki farklılığın giderilerek tapu siciline olan güvenin korunması hedeflenmektedir



DÜZELTME SONUCU
Mimari Projede Sıralama





KISMI DÜZELTMENİN NUMARATAJ SİSTEMATIĞINE ETKİSİ

- Adres ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmelik md. 31/a : Apartmanlarda, bodrum kattan itibaren 1'den başlamak üzere bütün dairelere sıra ile bağımsız numaralar verilir (.....) hükmündedir.
- 634 s. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 12/a: Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası (.....) hükmündedir.

Kısmi düzeltme yaptığımızda söz konusu yönetmeliğe aykırı fiili bir durum ortaya çıkmaktadır. Öyle ki bağımsız bölüm numaralarının yönetmelikte ifade edilen sıralaması bozulmaktadır..



2011/3 SAYILI GENELGENİN BAĞLAYICILIĞINA İLİŞKİN YAZI

Genelgenin, Adres ve Numaralandırmaya ilişkin Yönetmeliğe tezat oluşturduğu değerlendirilmesiyle Genel Müdürlüğümüze iletilen yazıya karşılık, Genel Müdürlüğümüz tarafından özet olarak;

.....teşkilatımızın asli görevi olan tapu sicillerinin düzenli tutulması amacıyla hatalı bağımsız bölüm ve blok numaralarının düzeltimini sağlamak üzere yürürlüğe konulan 2011/3 sayılı Genelgenin Bakan imzalı olarak İçişleri Bakanlığı ve Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine dağıtım olarak gereği için gönderildiği, her iki kurumu da bağladığı, mühendislik bürosunca düzenlenen teknik rapora konu hatalı bağımsız bölüm numarası düzeltilmesi işleminin anılan Genelge hükümleri kapsamında gereğinin yapılması hususu, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne yazılan 28/05/2015 günlü ve 419897 sayılı yazı ile bildirilmiştir.



BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI VERİLMESİNE İLİŞKİN GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZÜN YAKLAŞIMI

➤...taşınmazlarda bağımsız bölüm numaralandırılması veya değişikliği taleplerine ilişkin yetkili idarelerin düzenlemiş olduğu belgelerin incelenmesi ve içeriğinin anlaşılması teknik bilgiyi gerektiren bir husus olup, yapılacak işlemlerin teknik uygunluğu öncelikle belgeleri onaylayan idarenin yetki ve sorumluluğunda olduğundan, bu belgeler gereğince tapu sicilinde ; 634 sayılı Kanun kapsamında birden başlayan numaralar verilmesi, mükerrer numaralandırmaya sebebiyet verilmemesi ve belgelerde esaslı hatanın bulunmaması kaydıyla işlem taleplerinin tapu müdürlüklerince karşılanması..... gerektiği düşünülmektedir. (Tapu Dairesi Başkanlığı 22.03.2017 günlü 656017 sayılı Talimat)

➤ TKGM bu tavrı ile bağımsız bölüm numarası verilmesi ve değiştirilmesi süreçlerine müdahil olmayacağını göstermiştir. Bu yaklaşım nedeniyle tapu müdürlüklerinin de bu konuda müdahil olmaması gerekeceğini düşünüyorum.



HATALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DÜZELTİLMESİ

Genelge yasal dayanağını TMK ve Tapu Sicili Tüzüğünden almaktadır

2011/3 sayılı Genelgenin temel mantığı tapu sicilinin dayanak belgeleri üzerinden bir düzeltimin yapılması üzerine kurgulanmıştır.

Bu anlamda kütük üzerinde bir değişiklik yapılmadığı için herhangi bir belge üretilmemektedir. Dolayısıyla işlem sonrası herhangi bir şekilde tapu senedi de verilmeyecektir.

Düzeltilim sonrası fiili ve hukuki durum arasında tam bir uyum sağlanması öngörülmektedir.



BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DÜZELTİLMESİNDE YETKİ SORUNU

Hatalı bağımsız bölüm veya blok düzeltme işleminin LİHKAP kurulu yerlerde Kadastro Müdürlüklerince karşılanıp karşılanamayacağına ilişkin olarak 2011/3 sayılı Genelge ve 15/06/2013 tarih ve 28678 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliğin 37. maddesinde yer alan "Lisanslı büro kurulan yerin belirlenmiş yetki sınırı içinde büronun çalışmaya başladığı tarihten itibaren kadastro teknik hizmetleri bu bürolarca yapılır" hükmüne istinaden LİHKAB bürolarının çalışmaya başladığı yerlerde 2011/3 sayılı Genelge kapsamında teknik rapor düzenleme işi yönüyle LİHKAB bürolarınca işlem yapılması gerektiği Başkanlığımızca mütalaa edilmektedir.

(Tapu D. Bşk. 26/06/2015 günlü 518473 sayılı yazısı)



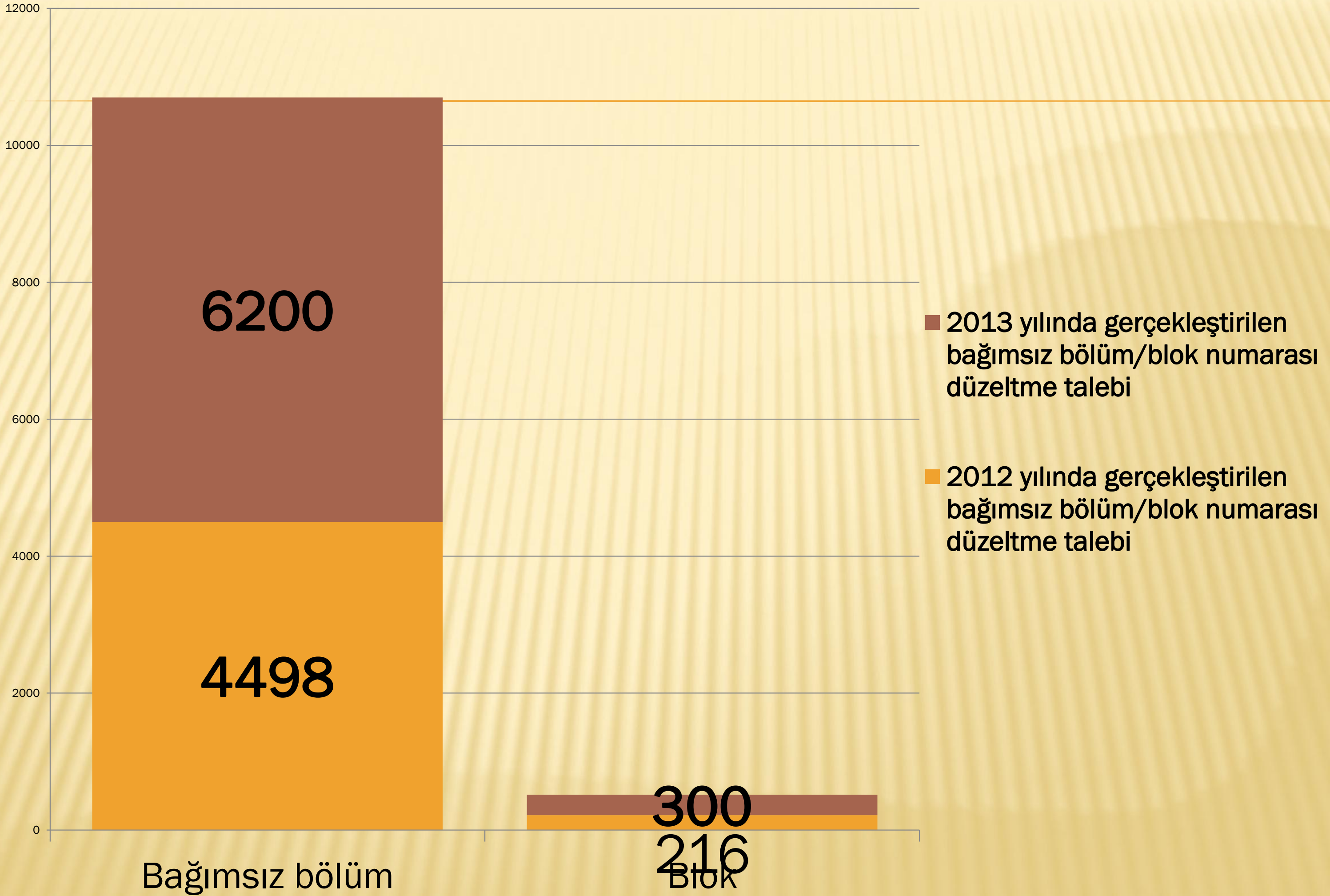
Düzeltilim 2 temel eksen üzerinden yürütölmektedir.

*LİHKAP'ların dluşturacağı düzeltme raporu ile bireysel başvuru yöntemi ,

*Kat malikleri kurulu kararı ile yöneticinin veya aynı anda tüm kat maliklerinin asaleten veya vekaleten başvurusu sonucu proje üzerinden toptan düzeltilim yöntemi,

Her iki süreç sonunda da düzeltilim amacı gerçekleştirilebilir,

Ancak bireysel başvuru yönteminin diğer kat maliklerinin iradesine gerek duymaması nedeniyle daha pratik sonuçlar ürettiğini değerlendiriyoruz.





Türkiyede yaklaşık olarak KM ve Kİ nitelikli 20 Milyon bağımsız bölüm sicillerimize kayıtlıdır. Bunların yaklaşık yüzde 10'unun hatalı olabileceğini öngörüyoruz.

LİHKAP teknik raporu ile düzeltimde ilgililerin başvurusu üzerine, bürolar tarafından bilgi ve belge temini sağlanır, zemine gidilerek tüm hatalar saptılır ve durum rapora bağlanır. Her blok için sadece 1 kez teknik rapor hazırlanabilir.

Teknik rapor belediye veya il özel idaresi tarafından onanır. Onanan rapor LİHKAP veya Kadastro Müdürlüğü tarafından üst yazıya bağlanarak tapu müdürlüğüne iletilir, hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar bölümünde belirtme yapılır.



LİHKAB'a Başvuru

Teknik Rapor hazırlanır

Blok numarası veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için

Yaygın kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde taşınmazın tamamı için

Sadece bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında



Düzeltilme konusu bağımsız bölümlerdeki aynı ve kişisel hak sahiplerinden muvafakat alınması zorunludur.

İlgililerin tescil istem belgesine istemi alınır. İşlem sonucu düzeltme raporunun bir örneği ilgili belediyeye gönderilir.

Kadaastro veya LİHKAP bürosu tarafından işlem öncesi taşınmazın kaydına yapılan uyumsuzluk belirtmesi ilgili bağımsız bölümde yapılan düzeltme işleminin tarih ve yevmiyesi ile terkin edilmeli, aynı tarih yevmiye ile değişiklik yapıldığı hususu beyanlar bölümünde belirtilmelidir ki bundan sonra hak sahibi olacak olanlar bu durumdan haberdar edilsin.



Düzenlenen
teknik rapor

- Taşınmaz belediye veya belediye mücavir alan sınırları içinde ise belediye başkanlığı tarafından
- Belediye veya belediye mücavir alan sınırları dışında ise, il özel idaresi tarafından onanır.

- Kadastro müdürlüğü veya LİHKAB tarafından bir üst yazı ile hatalı bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde belirtme yapılması için tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulur.

- Tapu müdürlüğünce de, “... tarihli rapora göre; bu bağımsız bölümün/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur.” şeklinde ... tarih ... yevmiye numarası ile beyanlar bölümüne belirtme yapılır..

- 06.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 6360 sayılı kanunla; bazı illerin büyükşehir belediyesi yapılmasıyla birlikte sınırlar il mülki sınırı olarak belirlenerek il belediyeleri, büyükşehir belediyelerine dönüştürülmüştür. Büyükşehir belediyelerindeki il özel idarelerinin tüzel kişilikleri kaldırılmıştır. Bu kanunun yürürlük tarihi ilk mahalli idareler genel seçimleridir.



Proje üzerindeki eski bağımsız bölüm numarasını kırmızı ile çiziyoruz, yerine siyahla yeni bağımsız bölümü yazıyoruz ve tarih yevmiyesini belirtiyoruz. İlgilisi yeni bağımsız bölümünün bağımsız bölüm numarasının belirtildiği kısmı bağımsız bölümü okunaksız hale getirmeyecek biçimde imzalıyor.

Mimari proje/vaziyet planında yapılan düzeltme işleminin tarih ve yevmiye numarası ile, bu genelgenin A/4. maddesi gereğince beyanlar bölümüne yapılan belirtme de terkin edilir



KİSMİ DÜZELTME İŞLEMİ SONRASI RAPORUN BİR ÖRNEĞİNİN GÖNDERİLMESİ

2011/3 sayılı Genelgenin A/6. maddesi gereğince düzeltmeye ilişkin raporun bir örneğinin işlem sonrası belediye/özel idaresine gönderilmesi gerekmektedir.

Kısmi olarak karşılanan düzeltme işlemlerinde her işlem sonrası düzeltme raporu gönderilmeyecek olup, rapora konu bağımsız bölümler üzerinde yapılan en son düzeltme işleminden sonra (düzeltmelerin tamamlanmasına müteakip) gönderilmesi gerektiği Genel Müdürlüğümüzce talimata bağlanmıştır.



Hatalı bağımsız bölümlerin düzeltiminde kullandığımız 2. yöntem ise kat malikleri kurulu kararı ile düzeltme işlemidir.

Bu yöntem de ise süreç LİHKAP ve kadastro müdürlüklerimizin dışında yürütülüyor.

Kat malikleri kurulunun OYBİRLİĞİ ile alacağı kararın noter onaylı bir örneği, belediye veya il özel idaresinden bağımsız bölüm numaraları düzeltilerek onanmış genel inşaat projesi ile birlikte YÖNETİCİ tarafından tapu müdürlüğünü sunulur ve yevmiyeye alınarak işlem sonlandırılır.



Dikkat edilmesi gereken noktalar;

- 1-İşlem öncesi belge istemlerinde örnek alma harcı ve döner sermaye ücretinin,
 - 2-İşlem anında tapu kaydının düzeltimine ilişkin 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 4. sayılı tarifesinde saptanan 13/c pozisyonuna ilişkin harç (2014 yılı için 81.30TL) ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmesi gerekir.
- Harç tahsilatı işlem başına gerçekleştirileceği için maliklerin mümkün olduğunca birlikte istemde bulunmalarının İdaremiz açısından usul ekonomisine uygun olacaktır.



3-Hatalı bağımsız bölüm planlarının düzeltiminde hazırlanan teknik raporda 27 Ağustos 2008 tarihli Tapu Planları Tüzüğüne yollama yapılmaktadır. Tüzük 2008 tarihli olduğu için daha önce kurulan kat irtifakı kat mülkiyeti projelerinde bağımsız bölüm planının varlığının gözetilmesi mümkün değildir. Tapuda bağımsız bölüm planı mevcut ise ondan yararlanılabilir, mevcut değilse herhangi bir şey yapmak mümkün değildir.

Bağımsız bölüm planı, Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden, taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin ruhsatına esas olan, mimari proje ve vaziyet planındaki ölçülerine göre bağımsız bölümlerin konumlarını teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren proje ve planı ifade eder.



4- Bazı müdürlüklerimizin LİHKAP büro yazılarını işleme almadığı gözlenmektedir. Genelgemiz açık, LİHKAP bürodan gelen yazıların dikkate alınması ve gereğinin yapılması gerekir. LİHKAP bürolarının talepleri gereğince tapu sicilinin beyanlar bölümüne, bağımsız bölümün fiili ve hukuki durumlarının uyumsuz olduğu hususunun yazılması gerekmektedir. Belirtme yapılmasından sonra bu uyumsuzluk durumu aleniyet kazanacağı için tapu siciline yönelik güvenin tesisi açısından da durum önem taşımaktadır.,



5-Ayrıca, yapılan bu işlemin sonucundan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/f bendi ve 38. maddesi uyarınca, ilgililerine tebligat yapılması için kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu tarafından tespit edilen yöneticiye; yöneticinin tespit edilememesi halinde ise, Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca tapu müdürlüğünce ilgililerine tebligat yapılır.

MADDE 1019.- Tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür.

İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine yapılan tebliğ tarihinden işlemeye başlar.

MADDE 35 - Yönetici; f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;



6- Proje üzerindeki eski bağımsız bölüm numarasını kırmızı ile çiziyoruz, yerine siyahla yeni bağımsız bölümü yazıyoruz ve tarih yevmiyesini belirtiyoruz. İlgilisi yeni bağımsız bölümünün bağımsız bölüm numarasının belirtildiği kısma bağımsız bölümü okunaksız hale getirmeyecek biçimde imzalıyor.

Mimari proje/vaziyet planında yapılan düzeltme işleminin tarih ve yevmiye numarası ile, bu genelgenin A/4. maddesi gereğince beyanlar bölümüne yapılan belirtme de terkin edilir.



8-Düzeltmeye konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakat aranır.

Her türlü şerhten almamız gerekir mi? Örneğin imar uygulama şerhi var, örneğin süresi dolmuş kira şerhi var. Burada işlemde teknik olarak etkilenmeyecek şerhlerde böyle bir muvafakata gerek olmadığı değerlendirilmelidir)



9- Sadece 1 bloğu ilgilendiren d¼zeltimleri diğer blokların insiyatifine bırakmamak gerekiyor. Genelgenin özü işlerin kolay kılınmasına dayanıyor. İş ve işlemleri zorlaştıran, kırtasiyeciliği artıran, çözümsüzlük temelinde sonuçlar çıkarmayalım lütfen. Amaç ülke düzeyinde çok yaygın olan bu sorunu en basit ve ekonomik yöntemlerle karşılamaktır.



- Düzeltme işlemi sonucu, mimari inşaat projesinde/vaziyet planında *blok veya bağımsız bölüm numaraları dışında* herhangi bir değişiklik yapılamaz.
- Düzeltme raporu gereğince, blok veya bağımsız bölüm numaralarında değişiklik yapıldıktan sonra aynı yönde gelecek *ikinci düzeltme isteminin yargı kararıyla karşılanması* gerekir.
-
- Teknik rapor sadece 1 kez düzenlenebildiği için zemine gidildiğinde tüm hatalı bağımsız bölümlerin tespitinin bir anda yapılması gerekir. Bu nedenle konuya ilişkin kaleplerde masraflar hesaplanırken tüm bağımsız bölümlere göre değerlendirme yapılmalıdır.



3194 s. İmar Kanununun 29-31. maddelerinde geçen hükümler (Ruhsat süresi, ruhsatının olup olmadığı, ruhsatı hükümsüz sayılan yapılardan olup olmadığı vb. hususlar) 6083 s. yasayla kurumumuza verilen görev, yetki ve sorumluluk kapsamında değildir. Tapu sicilinin temel dayanak belgelerine olan güvenirliliğini korumak amacıyla hazırlanan ilgili Genelgemiz doğrultusunda, Kadastro Müdürlüklerince veya LİHKAB tarafından hazırlanan teknik raporun, belediyelerce onaylanması halinde teşkilatımız gereğini yapacaktır.



Bağımsız bölüm plânı: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini

27 Ağustos 2008 tarihli Tapu Planları Tüzüğü'nün 3/b maddesi ile tanımlanan bağımsız bölüm planı salt kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazlara özgüdür. Kat mülkiyetine konu edilmeyen müstakil bir yapıda da doğal olarak bağımsız bölüm planının varlığı aranmayacaktır.

Tüzüğü'nün yayımı tarihinden önce kurulmuş kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda da bağımsız bölüm planının varlığının aranmaması gerekir.

TEKNİK RAPOR

İli :MERSİN İlçe : SİLİFKE Mahalle/Köy: TAŞUCU Parsel: 5702

Tapu Kayıt ve Plana Göre Bulunduğu Blok	Tapu kayıt ve Plana Göre Bağımsız Bölüm	Ad SOYAD	Olması Gereken Blok	Olması Gereken Bağımsız Bölüm
A	1	MURAT ALABACAK	B	4
A	2	ORHAN ZİLELİOĞLU	B	3
A	3	NECATİ TURAN	B	2
A	4	HASAN KAYA	B	1
A	5	MUSTAFA ERİŞ	D	4
A	6	GÜLTEN ÖZTAŞ	D	3
B	1	SACİDE ÇETİNKAYA	D	2
B	2	BEYHAN AL	D	1
B	3	ALIŞAN KILIÇ	C	4
B	4	NURİYE BAZ	C	3
C	1	MUZAFFER EVELEKLER	C	2
C	2	MEHMET ALİ YÜCEKÖK	C	1
C	3	GONCA ALBAYRAK	A	6
C	4	MEHMET ŞENGÜN	A	5
D	1	ÖZDEMİR YILMAZ	A	4
D	2	ZEKİ BOZKIR	A	1
D	3	ZÜBEYDE KURT	A	2

Taşınmaz malın mahallinde yapılan inceleme sonucunda; yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde Tapu kayıtları ve plan incelendiğinde;

- A1 de oturan Murat Alabacak fiili olarak plana göre B4'de
A2 de oturan Orhan Zilelioğlu fiili olarak plana göre B3'de
A3 de oturan Necati Turan fiili olarak plana göre B2'de
A4 de oturan Hasan Kaya fiili olarak plana göre B1'de
A5 de oturması gereken Mustafa Eriş fiili olarak plana göre D4'de.
A6 da oturması gereken Gülten Öztaş fiili olarak plana göre D3'de.
B1 de oturması gereken Sacide Çetinkaya fiili olarak plana göre D2'de.
B2 de oturması gereken Beyhan Al fiili olarak plana göre D1'de.
B3 de oturması gereken Alişan Kılıç fiili olarak plana göre C4'de.
B4 de oturması gereken Nuriye Baz fiili olarak plana göre C3'de.
C1 de oturması gereken Muzaffer Evelekler fiili olarak plana göre C2 de.
C2 de oturması gereken Mehmet Ali Yücekök fiili olarak plana göre C1de.
C3 de oturması gereken Gonca Albayrak fiili olarak plana göre A6da.
C4 de oturması gereken Mehmet Şengün fiili olarak plana göre A5'de.
D1 de oturması gereken Özdemir Yılmaz fiili olarak plana göre A4'de
D2 de oturması gereken Zeki Bozkır fiili olarak plana göre A1'de.
D3 de oturması gereken Zübeyde Kurt fiili olarak plana göre A2'de oturduğu belirlenmiştir.

Bu durum fiili kullanımla tapu kayıtlarının uygulanması sonucunda belirlenmiş olup, Tapu Müdürlüğündeki parsel dosyasında mevcut bilgilerle örtüşmekle beraber yine dosya içerisinde bulunan onaysız bu taşınmaz mala ait vaziyet planı ile uyuşmadığı görülmektedir. Ancak bu hususta Taşucu Belediyesinde bulunan projelerle ve binaya ilişkin olarak verilen yapı kullanım izin belgeleriyle aynen uyuşmaktadır.

Bu durum karşısında yeniden düzenlenen vaziyet ve bağımsız bölüm planları içeren teknik rapor eki belgesinin doğrultusunda gereken düzeltmelerin yapılması uygun olacaktır. Taşınmaz malın yasal yöneticisi Ali ALBAYRAK'tır. Adresi: Kum mah. Eyce Sitesi Yöneticiliği Taşucu/SİLİFKE olarak belirlenmiştir. 12.11.2012


Mehmet KURUBAŞ
Harita Teknikeri


Şahin AYDIN
Harita Mühendisi


Ömer CEYLAN
Lisanslı Harita Mühendisi

Numaralandırmadan kaynaklanan yukarıda açıklanan hatanın, tapu kayıtlarına dayanak mimari proje -planındaki bağımsız bölüm numaralarının fiili duruma göre ve belediyemiz resmi kayıtlarına göre düzeltilmesinde bir sakınca yoktur.

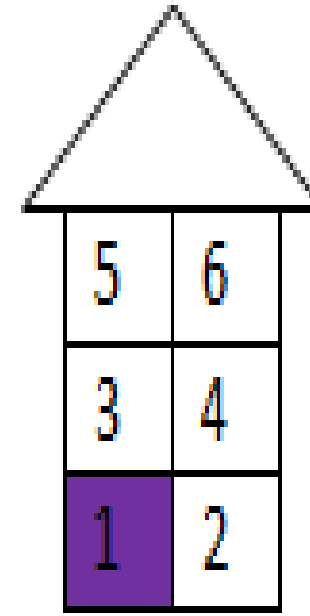




Tapu ve Kadastro

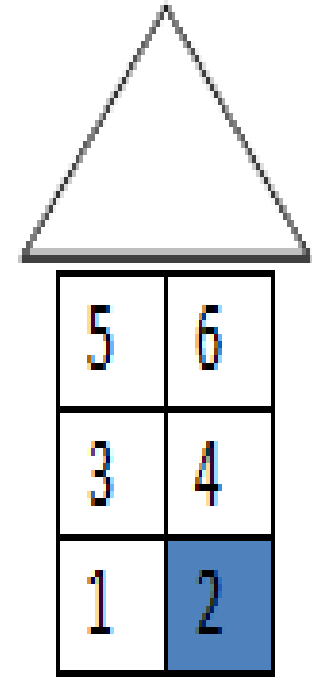
Bölge Müdürlüğünden gelen yazıda, şekilde de görüldüğü üzere farklı parsellerde bulunan hatalı bağımsız bölüm numaralarının, Genelgemizde belirtilen 'Düzeltilme işlemi sonucu, mimari inşaat projesinde/vaziyet planında blok veya bağımsız bölüm numaraları dışında herhangi bir değişiklik yapılamaz.' hükmünden dolayı karşılanamayacağı Genel Müdürlüğümüzün tarafından talimata bağlanmıştır.

Tapu kaydına göre



53 sayılı parsel

Fiili duruma göre



54 sayılı parsel