



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



Sayı : E-27553936-120.18[120.18]-3176570

11.12.2020

Konu : Mimari Projeler Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Tapu müdürlüklerimize ilgili idarelerince gönderilen tadilat projelerine istinaden yapılan iş ve işlemlerde işlemin özelliğine göre maliklerden muvafakat alınmasına ilişkin uygulamaya talep sahiplerince dile getirilen itirazlar ve birimlerimizce soru konusu edilen hususlar hakkında değerlendirme yapmaya ihtiyaç duyulmuştur.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 20 nci maddesi ile Yapı; a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği,

Aynı Kanunun 21 inci maddesi ile de yapı ruhsatıyesinin; İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya ilgili idareden alınmasının mecburi olduğu, ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılmasının da yeniden ruhsat alınmasına bağlı olduğu düzenlenmiştir.

Ayrıca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesinin 8 inci bendi; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz." hükmü ile aynı maddenin 9 uncu bendi; "Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır." hükmünde olup, ruhsatı veren ve mimari projeyi onaylayan İdarelerce muvafakat alınmaksızın tadil gören ruhsat ve projelerin onaylanamayacağı düzenlenmiştir.

Aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesi; "(1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : UYTDZDIH

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 85 Fax: 0312 413 62 52
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Murat DEMİR
ube Müdürü



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



esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır." şeklinde yapılan düzenleme ile de muvafakati gerektiren ve gerektirmeyen tadilatların niteliği ve usulü düzenlenmiştir.

Anayasamızın 8 inci maddesine göre "yürütme görevi ve yetkisi", Anayasa ve kanunlara uygun olarak kullanılır ve yerine getirilir. Buna göre idarelerin (Merkezi ve mahalli idare organları), sahip olduğu yetkileri kullanırken veya üstlendiği görevleri yerine getirirken kanunlara uygun davranma ve aynı şekilde tüzük ve yönetmeliklere de uyma yükümlükleri bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesi 25.12.2008 tarih ve 2006/140 E. , 2008/185 K. sayılı kararı ile; "...*"İdare"*, Anayasa'nın *"Cumhuriyetin Temel Organları"* başlıklı Üçüncü Kısımının *"Yürütme"* başlıklı İkinci Bölümünde yer almaktadır. *"İdarenin esasları"* ve *"İdarenin Kuruluşu"* bu bölümde düzenlenmiştir. Anayasa'nın 123, 126 ve 127. maddelerinde Türkiye Cumhuriyeti'nin idari yapılanmasına ilişkin temel kurallar yer almıştır.

Anayasa'nın 123. maddesinde, "İdare, kuruluş ve görevleriyle bir bütündür ve kanunla düzenlenir. İdarenin kuruluş ve görevleri, merkezden yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayanır. Kamu tüzelkişiliği, ancak kanunla veya kanunun açıkça verdiği yetkiye dayanılarak kurulur" denilmiştir.

İdarenin kuruluş ve görevleriyle bir bütün olduğu ilkesiyle Türkiye Cumhuriyeti'nin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğüne de bir sonucu olarak, idarenin yerine getirdiği çeşitli görevlerle bu görevleri yerine getiren kurumlar arasında birlik sağlanması ve idari yapı içinde yer alan kurumların bir bütünlük içerisinde çalışması öngörülmüştür.

Anayasa'nın 126. maddesinde "Merkezi İdare", 127. maddesinde de "Mahalli İdareler" düzenlenmiş ve bunlara ilişkin esaslar belirlenmiştir. Hizmet yerinden yönetim kuruluşlarının ise bir kısmı Anayasa'da öngörülmüş, bir kısmı da Anayasa'nın 123. maddesi uyarınca kanunla kurulmuştur. Anayasa'da öngörülen "İdare", sadece merkezi idareyi ve onun taşradaki uzantılarını ifade etmemekte, yerel yerinden yönetim kuruluşları ile hizmet yerinden yönetim kuruluşlarını da kapsamaktadır..." şeklinde hüküm vermiştir.

Dolayısıyla, ilgili idarelerin Anayasa ve kanunlarla kendilerine verilen görevleri kullanırken uyguladığı Kanunun gereklerini yerine getirmeleri kendi asli görevleri kapsamında bulunmaktadır. İdaremizin başka bir idarenin yetki alanına giren işlemlerde yerindelik denetimi yapması mümkün değildir. İdare olarak bu işlemlerdeki yetkimiz teknik kontroller ile tapu sicilinin tutulması (mülkiyet hakkının korunması gözetilmesi) ve ilgili idarenin yetkili olup olmadığının tespiti ile sınırlıdır.

Diğer taraftan, özellikle çok sayıda blok/bağımsız bölümlerden oluşan kat mülkiyetli/kat irtifaklı yapı veya yapı topluluklarında her an malik değişikliğinin söz konusu olabileceği ve bunun getireceği güçlük göz önüne alındığında, kat mülkiyeti kütüğünde yapılacak değişikliğin dayanağı ve hukuki sebebi durumundaki işlemleri yapmakla ve bu işlemleri yaparken Kanun hükümlerini gözetmekle yetkili, görevli ve sorumlu olan ve muvafakat alınması gerekli hallerde kanun ve yönetmelik gereğince muvafakati gereken kat maliklerinin muvafakatını sağladıktan sonra bu işlemleri yapabileceğini bilmesi gereken ilgili idarece proje tadilatının yapılarak onaylanması akabinde, bunun tapuda tescili sırasında

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Do rulama Kodu : UYTDZDIH

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 85 Fax: 0312 413 62 52
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Murat DEM RC
ube Müdürü



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



tekrar tüm kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri kararı ve her bir malik değişikliğinde yeni maliklerin de muvafakatlarının alınmasını aramak, bir kamu idaresinin yaptığı işlemin diğer bir kamu idaresince hukuka uygunluk yönünden denetlenmesi (İdarenin işlemi bir hukuka aykırılık varsa bunun ilgililerince yargısal yolla dile getirilmesi gerektiği) suretiyle yargı erkinin yerine geçme sonucunu doğuracağı gibi, Kamu idarelerinin iş ve işlemlerinde istikrarlı olması gereğine, toplumsal kararlılığa, hukukun kişilere güvence oluşturması ve belirsizlikleri sonlandırma amacına ve sosyo-ekonomik hayatın gereklerine aykırı olacaktır.

Bu nedenle, tapu müdürlüklerinin görev ve sorumluluk alanı dikkate alındığında, mimari projelerde ilgili idarece yapılan ve onaylanan tadilatlar, kat mülkiyeti kütüğünde hiçbir değişikliği gerektirmeyen tadilatlardan dolayı tapu müdürlüklerinde bağımsız bölüm maliklerinden muvafakat alınmasını gerektiren bir durum bulunmadığı, bu konudaki muvafakatların mevzuata uygun alınması sorumluluğunun yukarıda anılan mevzuat hükümleri gereği tadilat projesini onaylayan idarelere ait olduğu, kaldı ki tapu müdürlüklerinin kat mülkiyeti kütüğüne yansımaya tabii tadilatların yapının hangi alanında tadilatı içerdiğini, tadilatın ortak yerlere mi yoksa bağımsız bölümlerin kendi tasarruf alanlarına mı ait olduğunu araştırması beklenemeyeceği gibi bu hususlar mühendislik ve mimarlık mesleği alanına giren konular olduğu için tapu müdürlüğü görevlilerinin böyle bir görevi ve sorumluluğu da bulunmamaktadır.

Bu kapsamda tapu müdürlüğü görevlilerince proje tadilatlarında talep anında incelenmesi gereken husus yapılan taleple kat mülkiyeti kütüğünde değişiklik gerekip gerekmediğinin, arsa paylarının etkilenip etkilenmediğinin tespiti olduğundan; söz konusu tadilat taleplerinde maliklerden alınması gereken muvafakatlar tadilat projelerini onaylayan idarelerce alındığından ve tadilata konu muvafakatların mevzuata uygun alınmasının cezai ve hukuki sorumluluğu da projeyi onaylayan idarelere ait olduğundan yeniden tapu müdürlüğünce muvafakat alınmasına gerek olmayıp; proje tadilatları sonucu sadece kat mülkiyeti kütüğünde tescil/tashihi yapılmasını gerektirecek ve arsa payı etkilenecek işlemlerde yalnızca tescil/tashihi yapılacak ve arsa payı etkilenecek ilgili bağımsız bölüm maliklerinin talep ve muvafakatlarının alınması ile yapılan işlemin türüne göre varsa bu bağımsız bölümler üzerindeki aynı hak sahiplerinin Tapu Sicil Tüzüğüne ilgili hükümleri uyarınca muvafakatlarının alınması yeterli bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereği ile Bakanlık Birimlerimizin ruhsat veren idareleri bilgilendirmeleri hususunu arz ve rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : UYTDZDIH

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara

Bilgi için: Murat DEMİR

Tel: 0312 551 42 85 Fax: 0312 413 62 52

ube Müdürü

tkgm.gov.tr



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



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü)
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.