



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



Sayı : E-27553936-120.18[120.18]-10852684

05.12.2023

Konu : 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında
Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul
Edilmesine Dair Kanun'un Ek Madde 1
Uygulamaları Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemler hakkında;

8/2/2023 tarihli ve 6785 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hal kapsamında yer alan illerde yerleşme ve yapılaşma hususunda bazı tedbirlerin alınmasına yönelik 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanuna 7456 sayılı Kanunu'nun 26'ncı maddesi ile Ek Madde 1 eklenmiştir.

Bu kapsamda; 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7452 sayılı Kanun kapsamında olan iş ve işlemlerden İdaremizin görev ve yetkisi dahilinde olan iş ve işlemlerde;

1) İlgili İdarelerce uygulama yapılacak parsellerde daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden ruhsat vermeye yetkili idarece fesih edilirse; tapu siciline şerh edilmiş olan sözleşmeler yetkili idarenin almış olduğu fesih kararının maliklerce tapu müdürlüğüne ibrazı halinde ilgili idareden teyit edilmek suretiyle veya idarenin talebi üzerine sicilden terkin edilir ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca ilgililerine bilgi verilir.

2) Uygulama yapılacak taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, maliklerin/hak lehtarlarının muvafakatleri aranmaksızın ruhsat vermeye yetkili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir ve malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu madde kapsamında yapılan iş ve işlemler mali muafiyetlere tabi olduğundan Kadastro Müdürlüğüne mevcut duruma göre düzenlenecek tescil bildirimine istinaden taşınmazların niteliği re'sen tescil edilir.

Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, İdare'ce re'sen yapılacak tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaz. **(12.06.2026 tarihli ve E-27553936-120.18[020]-20767935 sayılı Makam Oluru ile Ek Cümle)** Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. Ayrıca yükümlü olan malike ait söz konusu haklar ve şerhler müteahhite isabet edecek bağımsız bölümlere taşınmaz.

Do rulama Kodu: 95700190-5769-431C-ABB9-DD137104A2E6

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mevzuat Ara tırma Birimi

Tel: 0312 551 4090

tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr





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



3) İdarece re'sen yapılacak yeni uygulamalar ve bu uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler, hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu (pay çoğunluğu) ile alacağı karar doğrultusunda İdareye yapacakları talebe istinaden ilgili İdarece yapılır. Yeni yapı yapılacak parselde yıktırılmayıp korunması gereken yapı var ise karar, yıktırılan yapıların maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğu ile alınır. Anlaşma sağlanamayan ve kendisine ulaşılamayan maliklerin hisseleri ruhsat vermeye yetkili idarenin talebine istinaden, yapım işi tamamlanıp malikleri adına tescil edilinceye kadar geçici olarak tapuda Hazine adına tescil olunur. Yeni yapılacak uygulamalara yönelik olarak ilgili idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak tüm iş ve işlemler tapuda kayıtlı son malik adına yürütülebilir.

4) 7452 sayılı Kanunun Ek 1. maddesi uyarınca, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde, 7269 sayılı Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerde kullanılmak üzere hak sahiplerine verilecek nakdi veya aynı hibe ile yapım kredine ilişkin olarak; söz konusu taşınmaz üzerinde birinci derece ve birinci sıra veya serbest dereceden istifade hakkı ile diğer derecelerden olmak üzere Kanuna dayalı olarak tesisi talep edilen ipotekten dolayı, hak sahipliği tesbiti ve sözleşmeden doğan hukuki sorumluluğun İdareye ait olduğuna ilişkin İdarenin beyanı ile İdarece bildirilen bedel ve unsurları üzerinden kanuni ipotek tesis edilir.

5) Yapım işinin tamamlanmasından sonra, Hazine adına tescil olunan hisselerin maliklerince, yetkili idarece oluşturulan cetvel uyarınca belirlenen bağımsız bölümlerin teslim alınmaması halinde, maliklerin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona ereceğinden; yetkili idarece taşınmazın değeri için belirlenen tutar, malik/malikler adına açılacak vadeli bir hesaba yetkili idarece yatırılarak taşınmazın tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler malik adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler yetkili idarenin talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir ve durum maliklere bildirilir.

Malikin dağıtım cetveline göre kendisine düşen bağımsız bölümü kabul etmesi durumunda, malik İdarece borçlandırılırsa; İdarece talep edilmesi halinde bu borca karşılık olmak üzere Kanunda herhangi bir sözleşmeden bahsedilmediğinden bağımsız bölümü kabul beyanına binaen Kanuna dayalı olarak tesisi talep edilen ipotekten dolayı, hak sahipliği tesbiti ve sözleşmeden doğan hukuki sorumluluğun İdareye ait olduğuna ilişkin İdarenin beyanı ile İdarece bildirilen bedel ve unsurları üzerinden kanuni ipotek tesis edilir.

6) 7452 sayılı Kanunun Ek 1. maddesi kapsamında yapı ruhsatı alınmasına rağmen müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede faaliyete devam edilmediğinin yetkili idarece tespiti ile söz konusu sözleşmelerin, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden ruhsat vermeye yetkili idarece feshedilirse; tapu siciline şerh edilmiş olan sözleşmeler yetkili idarenin almış olduğu fesih kararının maliklerce tapu müdürlüğüne ibrazı halinde ilgili idareden teyit edilmek suretiyle veya idarenin talebi üzerine sicilden terkin edilir ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca ilgililerine bilgi verilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 95700190-5769-431C-ABB9-DD137104A2E6

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara

Tel: 0312 551 4090

tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Mevzuat Ara tırma Birimi





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



7) 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapılacak olan konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesislerin yapımına ilişkin tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat işlemleri, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakati ile yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler, maliklerin hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu (pay çoğunluğu) ile alacağı karar doğrultusunda İdareye yapacakları talebe istinaden ilgili İdarece yapılır.

7452 sayılı Kanunun Ek 1. maddesi kapsamında yapılacak iş, işlemler ve uygulamalardan vergi, resim, harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

Ayrıca, 7269 sayılı Kanunun Geçici 27/4. maddesi uyarınca 6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde depremlerin yol açtığı hasarların giderilmesi amacıyla uluslararası kuruluşlardan sağlanacak dış kredi ve hibelerle finanse edilecek projelerin uygulanması dolayısıyla taşınmazların alım, satım, ipotek, tapu-kadastro işlemleri, satın alınacak yahut yeniden inşa edilecek veya onarılacak taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili ihale, sözleşme, ruhsatname ve sair işlemler, yapım işleri ve altyapı ile ilgili her türlü belediye işlemleri ve bu uygulamadan faydalanacakların verecekleri beyanname, taahhütname ve yapacakları sözleşmeler her türlü vergi, resim, katılma payı, ücret ve harçtan müstesna olduğundan bahse konu taşınmazların belirtilen iş ve işlemlerinde harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

Bilgi ve gereği ile bağlı birimlerimize duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

İç Denetim Birimi Başkanlığına

Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

Tapu Dairesi Başkanlığına

Kadastro Dairesi Başkanlığına

Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 95700190-5769-431C-ABB9-DD137104A2E6

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

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara

Tel: 0312 551 4090

tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Mevzuat Ara tırma Birimi

