



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



Sayı : E-23294678-010.06.02-730554
Konu : Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti

01.09.2021

GENELGE
2021/4

- İlgi : a) 04.04.1972 tarihli 4-1-10-10/2228-2232 sayılı Duyuru.
b) 02.05.1986 tarihli 1480 sayılı Genelge.
c) 12.03.2004 tarihli B.09.1.TKG0100001/074-1-1246 sayılı Duyuru.
ç) 29.01.2008 tarihli 2008/1 (1651) sayılı Genelge.
d) 09.05.2013 tarihli 94203732-010.07/54-3596 sayılı Duyuru.
e) 08.01.2015 tarihli 75467089-010.07.02/97880 sayılı Duyuru.
f) 26.08.2009 tarihli B.09.1.TKG0100001-074/253-3845 sayılı Duyuru.
g) 24.08.2017 tarihli 2017/6 (1777) sayılı Genelge.
ğ) 29.12.2017 tarihli 70156023-010.06.02-E.2959836 sayılı Duyuru.
h) 23.05.2018 tarihli 23294678-010.07.02-E.1410747 sayılı Duyuru.
ı) 22.09.2020 tarihli E-23294678-010.07.02[010.07.02]-2337162 sayılı Duyuru.
i) 11.12.2020 tarihli E-27553936-120.18[120.18]-3176570 sayılı Duyuru.
j) 10.03.2003 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/142-786 sayılı Duyuru.

I-GİRİŞ

23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (bundan sonra Kanun olarak anılacaktır) farklı tarihlerde değişikliğe uğraması sonucunda kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında istenilen belgeler ve sicilde yapılacak işlemlerde değişiklikler meydana gelmiştir. Bu değişiklikler kapsamında tapu müdürlüklerinde uygulamalara yön vermek için çeşitli tarihlerde Genelge ve Duyurular yayımlanmıştır.

Bu Genelge ile tapu müdürlüklerindeki Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan tapu işlemlerinin genel olarak açıklanması amaçlanmıştır.

II- KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI

1- Kat Mülkiyetinin/Kat İrtifakının Unsurları

a) Bağımsız Bölüm

Bağımsız bölüm, tapu siciline ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilen, ana taşınmazın başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız bir mülkiyete konu olan bölümlerine denir. Kanunda, bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinin müstakil olarak kullanılmaya elverişli olmaları halinde bağımsız bölüm olarak tescil edileceği düzenlenmiş olup bağımsız bölümün niteliği konusunda tapu müdürlüğünce herhangi bir değerlendirme yapılmayarak yetkili idarece onaylanan mimari projesinde gösterildiği şekilde tescil edilecektir.



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



b) Ana Taşınmazın Niteliği ve Mülkiyet Durumu

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapı üzerinde kurulabileceğinden taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olması gerekir. Kat irtifakı ise, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kurulabilir. Taşınmazın niteliği arsa olmakla birlikte kat irtifakı talebi sırasında binanın tamamı için yapı kullanma izin belgesi ibraz edilmiş ise kat irtifakı talebi reddedilir. Bu durumda taşınmazın cins değişikliği yapılarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekir.

Bağımsız ve sürekli niteliğe haiz üst hakkı, taşınmaz olarak sayıldığı ve ayrı bir sayfaya tescil edildiğinden bunların üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi için taşınmazın mutlaka paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı olması şart değildir. Elbirliği mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazlarda bağımsız bölümlerin mirasçılar arasında paylaşımı söz konusu değilse, elbirliği hali bozulmadan doğrudan kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilebilir. Taşınmazın tamamının bir kişiye ait bulunması durumunda da kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi mümkündür.

Taşınmazın üzerinde birden fazla yapı bulunması halinde sadece belirli yapılar üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün bulunmayıp kat mülkiyetinin ana taşınmazın tamamı üzerinde kurulması gerekir.

Kat mülkiyeti tesis edilecek yapının kargir olması gerekmele birlikte binanın kârgir olup olmadığı, İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygun şekilde inşa edilip edilmediğinin tespiti projeyi onaylayan yetkili kurumun görevidir. İlgili idarece onaylanan projenin ibrazı halinde tapu müdürlüğünce ayrıca yapının niteliği konusunda değerlendirme yapılmaz.

c) Arsa Payı

Kanunda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payına arsa payı denir.

Bağımsız bölümlerin arsa payları proje müellifi mimarın teknik bilgisine göre ve bağımsız bölümlerin konumu ile büyüklükleri esas alınmak suretiyle değerleriyle orantılı olarak belirlenmektedir. Arsa paylarının bağımsız bölümün değeri oranında verilir verilmemesinin denetimi tapu müdürlüklerinin görevi değildir.

Bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.

Paydaşın ana taşınmazdaki payı ile o paydaşa düşecek bağımsız bölümlerin toplam arsa paylarının eşit olması gerekir.

Arsa paylarının tamamının bağımsız bölümlere bağlanması zorunludur. Arsa payı ancak bağımsız bölüme bağlı olarak devredilebilir. Bağımsız bölüm devredildiği takdirde arsa payı da devredilmiş olur ve bağımsız bölümü kısıtlayan hususlar kendiliğinden arsa payını da kısıtlar.

d) Ortak Yerler

i) Genel Olarak

Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine ortak yer denir.

Kat malikleri ortak yerlerde arsa payı oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kanunda ortak yer olarak sayılanlardan başka yönetim planı ile de ortak yer kararlaştırılabilir.



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



Kanunda ortak yer olarak sayılan sığınak, garaj v.b nitelikteki yerlerin onaylı mimari projesinde bağımsız bölüm olarak gösterilmesi şartıyla bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi mümkündür.

ii) Bağımsız Bölümün Ortaklaşa Kullanılan Yer Olarak Tescili

Kanunun 10 uncu maddesi ile bağımsız bölümlerin, gelirin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilebileceği düzenlenmiştir. Bu şekilde ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin mülkiyet hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir ve bu husus yararlanan bağımsız bölümlerin beyanlar sütununda gösterilir.

e) Eklenti

Bir yerin eklenti olması için bağımsız bölümün dışında olması ve doğrudan doğruya bağımsız bölüme tahsis edilmiş olması gerekir. Eklentiler bağımsız bölümün beyanlar sütununda gösterilir.

Eklentiler, sadece kapalı alana dayalı olarak oluşturulmaz, ana yapı dışındaki bir alan da eklenti olarak tahsis edilebilir. (Örnek; bahçenin bir bölümünün özel otopark olarak ayrılması gibi.) Bu durumun vaziyet planında gösterilmesi gerekir.

Eklentiler, Kanunda örnekleyici olarak sayılmış olup kanunda sayılanlardan başka yerler de eklenti olarak tescil edilebilir. Bunun için, mimari projesinde eklenti olarak gösterilmesi ve bağımsız bölümlere tahsis edilmesinin maliklerce kabul edilmesi gerekir.

Bir bağımsız bölüme ait eklentinin başka bir bağımsız bölüme ait olacak şekilde değiştirilmesi tadilat projesi ile mümkündür. Bunun için ilgili bağımsız bölüm maliklerinin ve aynı ve şahsi hak sahiplerinin muvafakati yeterli olup diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatine gerek yoktur.

2- Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti İşleminde İstenilecek Belgeler

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti işleminde;

a) Mimari proje: Ana taşınmazda, 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 ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve ana taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje aranır.

Tapu müdürlüğünce; mimari projede bağımsız bölümlerin nitelikleri, numaraları ve arsa payları ile eklenti ve ortak yerlerin gösterilip gösterilmediği, bağımsız bölümlerin arsa paylarının 1/1 i sağlayıp sağlamadığı ile proje müellifi mimar tarafından ve ana taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanıp imzalanmadığı ve ilgili idarece onaylanıp onaylanmadığı hususlarının kontrol edilmesi gerekir.

Blok yapılarda tüm blokların ve yatay kat mülkiyetinde yapıların aynı olması durumunda tüm blok ve yapıların vaziyet planında ayrı ayrı gösterilmesi koşuluyla her blok/yapı için ayrı mimari proje alınmasına gerek bulunmamaktadır.

Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerine esas olan mimari projeler malik imzaları da alınarak belediye veya diğer yetkili kurumlar tarafından, ilgi

(g) Genelge eki kılavuzda belirlenen standartlara uygun şekilde tarandıktan sonra güvenli elektronik



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



ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Mimari projelerde sonradan yapılan düzeltme ve değişiklikler de ilgili idareler tarafından aynı yöntemle elektronik ortamda gönderilir. Tapu müdürlüğüne elektronik ortamda arşivlenen mimari projeler ilgilileri ile elektronik ortamda paylaşılabilir.

Malik veya paydaş imzalarının; bağımsız bölüm listesinde, proje kapağında, projenin uygun bir yerinde veya elektronik ortamda proje ile ilişkilendirilmiş ve yetkili idarece onaylanmış bir belgede olması yeterlidir. Tüm sayfaların veya bağımsız bölümlerin ayrı ayrı imzalanmış olması aranmaz.

Ayrıca, 01.01.2019 tarihinden itibaren kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemlerine esas mimari projelerin bağımsız bölüm listesi kısmında, bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümü bilgilerine yer verilmesi, brüt ve net yüzölçümü bilgilerine yer verilmeyen mimari projelerle tapu işlemlerinin karşılanmaması gerekir. Mimari projede yer alan bağımsız bölümlerin brüt ve net yüzölçümleri müellif mimar tarafından belirlenerek gerekli kontrollerden sonra yetkili idare tarafından onaylanmakta olup mimari projede yer alan bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin sicile yansıtılması dışında tapu ve kadastro müdürlüklerinin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Yapı ruhsatının süresi 5 yıl olup mimari proje yapı ruhsatının ekidir. Bu sebeple kat irtifakı tesisinde, mimari projenin onay tarihinden itibaren 5 yıl geçmişse ilgili kurumdan tekrar onaylanması veya yeniden onaylanmış olduğuna ilişkin yazı istenir.

b) Yönetim planı: Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre Kanununun 28 inci maddesindeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış ve kat mülkiyetini/kat irtifakını kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı istenir.

Malik veya paydaşları tarafından imzalanmış yönetim planının elektronik ortamda gönderilmesi durumunda ayrıca fiziki belge aranmaz.

c) Mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi: Belediyeler ve diğer ilgili kurumlar tarafından ilgi (g) Genelge kapsamında elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

ç) Mimari projenin üç boyutlu sayısal yapı modeli: İlgi (g) Genelge gereğince Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan standartlarda hazırlanarak elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Mimari projelerin üç boyutlu sayısal yapı modelinin ilgili kurumlar tarafından güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilmesi çalışmalarının 02.01.2022 tarihine kadar tamamlanması gerekmektedir. Bu tarihe kadar yapılacak işlemlerde mimari projelerin üç boyutlu sayısal yapı modeli aranmaz.

Kat mülkiyeti işleminde ise bu belgelere ek olarak;

d) Yapı kullanma izin belgesi: Bağımsız bölümlerin tamamına ait yapı kullanma izin belgesinin ibraz edilmesi gerekir.

Daha önce cins değişikliği yapılmış olan taşınmazlar üzerinde doğrudan kat mülkiyeti kurulması işleminde yapı kullanma izin belgesi elektronik ortamda gönderilmişse ayrıca fiziki belge aranmaz.



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



e) Zorunlu Deprem Sigortası: 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10 uncu maddesi gereğince kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler için zorunlu deprem sigortası istenir. Konuya ilişkin İdaremizin 2014/2 (1754) sayılı Genelgesindeki istisnalar dikkate alınır.

3- Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Kurulması

a) Malik/Maliklerin Talebi ile

Kat mülkiyetinin/kat irtifakının kurulması için kural olarak, taşınmazın maliki veya bütün paydaşlarının veya vekillerinin tapu müdürlüğünden istemde bulunması gerekir.

Tapu müdürlüğünce ana taşınmazın maliki tek kişi ise tescil istem belgesi, birden fazla kişi ise resmi senet düzenlemek suretiyle kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis ve tescil edilir. Birlikte mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazda kanuni (velayet, vesayet) veya iradi temsil (vekalet) sebebiyle yetkinin tek kişide birleştiği durumlarda bir kişinin talepte bulunması halinde ve bağımsız bölümlerde paylaşım yapılmaması şartıyla tescil istem belgesi düzenlenerek kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilebilir.

b) Mahkeme Kararı ile

Kat mülkiyeti, Kanununun 10 uncu maddesinin 7 nci fıkrası gereğince kesinleşmiş mahkeme kararı ile de kurulabilir. Mahkemenin bu yöndeki kararının uygulanabilmesi için Kanununun 12 nci maddesinin öngördüğü belgelerin ve yapı aplikasyon projesi ile mimari projenin Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan standartlarda hazırlanmış üç boyutlu sayısal modelinin karar ile birlikte alınması gerekir. Mahkemeler tarafından kat irtifakı kurulması yönünde de karar verilebilir.

Mahkeme tarafından dava tarafları veya temsilcilerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması konusunda yetki verilmiş olsa dahi tescile yönelik kesinleşmiş bir mahkeme kararı olmadıkça talebin tüm paydaşların katılımı ile karşılanması gerekir.

c) Yüklenicinin Talebi

Kanununun 10 uncu maddesinin beşinci fıkrası ile arsa malikleri ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat (arsa payı karşılığı inşaat) sözleşmesine istinaden yüklenici tarafından taşınmaz üzerine kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilebilmesine imkan sağlanmıştır.

Buna göre;

Bağımsız bölümlerin proje bazında bağımsız bölüm numaraları ile belirlenmiş olması veya bu hususta yapılacak sözleşmelerden paylaşımın tapu müdürlüğünce yoruma ihtiyaç duyulmaksızın belirlenebiliyor olması (örneğin; her katta bir bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin kat olarak yapılması veya tek katta iki bağımsız bölümün bulunması ve belirlemenin giriş sağ taraftaki bağımsız bölüm, giriş sol taraftaki bağımsız bölüm şeklinde yapılması vb.) gerekir. Aksi halde tüm maliklerin talebine istinaden resmi senet düzenlenmek suretiyle işlemlere yön verilir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde belirlenen malikler ve yükleniciye düşecek bağımsız bölümlerin arsa payları ile ana taşınmazdaki yüklenici dahil paydaşların mülkiyet paylarının eşit olması gerekir. Aksi halde sözleşmeye göre kat irtifakı/kat mülkiyeti tescil edilebilmesi için gerekli devir işlemlerinin öncelikli olarak yapılması gerekir.



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



Arsa maliki ve yüklenici arasında noterlik ya da konsoloslukça düzenlenen, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa malikleri ve sözleşmenin tarafı olan yükleniciye kalacak bağımsız bölümlerin ve arsa paylarının belirli olması gerekir. Söz konusu sözleşmenin tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi yeterli olup tapuya şerh edilme zorunluluğu yoktur.

Bu Genelgede belirtilen kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemine dayanak olan belgelerin yetkili kamu kurum ve kuruluşunca (belediye, il özel İdaresi, TOKİ vb.) tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi ve yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile doğrudan tapu müdürlüğüne başvurması halinde tescil istem belgesi düzenlenerek talep karşılanır. Döner sermaye hizmet bedelinin de tahsil edilmesi gerekir. Ayrıca, kat mülkiyeti tesisi talebinde bulunulmuş ise zorunlu deprem sigortası (DASK) da aranır.

Yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile birlikte yetkili kamu kurum ve kuruluşuna başvurması halinde ise, yetkili kamu kurum ve kuruluşu tarafından sözleşme ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemine dayanak olan belgeler ile yüklenicinin yazılı tescil talebi alınarak, talepte bulunan yüklenicinin cep telefonu numarasını da içeren üst yazıyla birlikte elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Talep kat mülkiyeti ise üst yazıda DASK poliçe numarası da belirtilir. Bu Genelgenin II. Bölümünün 4 üncü maddesi kapsamındaki kadastro müdürlüğünün bildiriminden sonra talep tapu müdürlüğüne doğrudan karşılanır. Söz konusu işlemle ilgili olarak döner sermaye hizmet bedelinin ödendiğine ilişkin dekontun diğer evrakla birlikte taranarak tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi veya e-tahsilat yöntemiyle tahsil edilmesi gerekir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yüklenicinin talebi ile yapılan işlemlerde mimari proje ile yönetim planında malik/paydaşların imzaları aranmaz. Ancak yüklenicinin imzasının bulunması zorunludur.

Taşınmaz üzerinde aynı ve şahsi hak ile haciz, kamu haczi ve ihtiyati tedbir gibi tasarrufu kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh bulunan durumlarda bu Genelgenin II. Bölümünün 6 ncı maddesi gereğince işlem yapılır.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis ve tescilinden sonra Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince malik/paydaşlara ve diğer ilgililerine bilgi verilmesi gerekir.

4- Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Tesis ve Tescili

Tapu Müdürlüğüne bu Genelgenin II. Bölümünün 3 üncü maddesinde belirtilen usullerle yapılacak başvuru(lar) üzerine kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi işlemlerinde, mimari proje, mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı uygulama projesi ile kat irtifakı/kat mülkiyetine konu yapının/yapıların mimari projelerinin Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan standartlarda hazırlanmış üç boyutlu sayısal yapı modeli, güvenli elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro müdürlüğüne 2019/13 sayılı Genelge kapsamında yapılacak kontrol sonucu kat irtifakı/kat mülkiyeti işlemine devam edilmesinin bildirilmesi halinde tapu müdürlüğüne resmi senet/tescil istem belgesi hazırlanır.

Tesis edilen işlem kat mülkiyeti ise yevmiye defterine kaydedilmesinden sonra, ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesinin ilk boş satırına "Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi tarih ve yevmiye belirtilerek yazılır ve ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemler ana taşınmaz kütük sayfasında karşılanmaz. Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütükteki pafta, ada, parsel, kütük ve sayfa numaraları



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



gösterilmek suretiyle tescil edilir. Bağımsız bölümlerin "ana taşınmazın niteliği" bölümüne "Ana taşınmaz kütüğündeki gibidir." yazılır. Ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfa numaraları belirtilmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Ana taşınmazın sayfasında önceden mevcut olan haklar ve şerhler (ana taşınmaza ait irtifak hakları hariç), ilgili bağımsız bölümlerin üzerine aynen aktarılır. Ana taşınmaza ait irtifak hakları ise bağımsız bölümlerin beyanlar sütununda gösterilir. Ana taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve bağımsız bölümlerin beyanlar sütununda belirtilir. İrtifak hakkı ana taşınmazın kütük sayfasına tescil ile kurulmuş olur, bağımsız bölümün beyanlar sütununda belirtilmesi tapu sicilinin aleniyetinin sağlanması içindir.

Kanunun 11 inci maddesinde, kat irtifaklarının da kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceği hükmü getirilmiştir. Buna göre; kat irtifakı da kat mülkiyeti gibi tescil edilir. Ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasının mülkiyet hanesinin ilk boş satırına "Bu taşınmazın mülkiyeti kat irtifakına çevrilmiştir." ibaresi tarih ve yevmiye belirtilerek yazılır.

İşlemlerin tamamlanmasından sonra sistem üzerinden kadastro müdürlüğüne bildirimde bulunulur.

5- Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi

Kanunun 3 üncü ve 10 uncu maddeleri kapsamında, kadastro müdürlüğünün bildirim üzerine cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve kat irtifakının kuruluşu esnasında alınan belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın, resen kat mülkiyetine çevrilir.

Buna göre; kadastro müdürlüğünce düzenlenecek tescil bildirimine istinaden, ana gayrimenkule ait tapu kütüğü sayfasında cins değişikliği yapılarak ana taşınmaz kütük sayfasına kat mülkiyetine geçildiğine ilişkin belirtme yapılır. Tapu müdürlüğünce zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil başka hiçbir belge aranmaz. Döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.

a) 7327sayılı Kanundan Önceki Kat İrtifaklarının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi

7327 sayılı Kanunla değişik Kanunun Geçici 1 inci maddesinin yürürlük tarihi olan 19.06.2021 tarihinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı uygulama projesinin yetkili idare tarafından kadastro müdürlüğüne gönderilmesi hâlinde, 10 uncu maddenin altıncı fıkrası hükümleri uyarınca kadastro müdürlüğünce düzenlenecek tescil bildirim uyarınca resen cins değişikliği işlemi yapılır. Devamında taşınmazın mülkiyeti, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın, resen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemde kat mülkiyetine konu yapının/yapıların mimari projelerinin üç boyutlu sayısal yapı modeli aranmaz.

b) Yönetim Planı Bulunmayan Yerlerde Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş

5711 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesi gereğince 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 14.04.1983 tarihinden önce yönetim planı alınmaksızın tesis edilmiş kat



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



irtifaklarının kat mülkiyetine geçişi sırasında yönetim planı ibrazı zorunluluğu olmadığından, yönetim planı alınmaksızın Kanununun 12 nci maddesinde yazılı belgelere dayalı olarak kat mülkiyetine geçiş talepleri karşılanır.

Ancak bu tür yerlerde kat mülkiyetine geçilmesinden sonra kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile ilk defa yönetim planı kabul edilebilir. Yönetim planının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi halinde tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilir.

c) Kat İrtifaklı Yerlerde Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş ve Tescili

Kanununun 66 ncı maddesi gereğince, yapılar tamamlandıkça tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir. Ancak bir yapı içerisinde yer alan bir veya birkaç bağımsız bölümün tamamlanması halinde kısmi olarak kat mülkiyetine geçiş mümkün değildir.

Blok tipi yapılarda ilgili bloğun tamamlandığına ilişkin kadastro müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildirim gereğince o bloğun, yaygın kat mülkiyetine tabi blok niteliğinde olmayan yapılarda ise bağımsız bölüm veya bölümlerin tamamlandığına ilişkin tescil bildirim uyarınca ilgili bağımsız bölüm/bölümlerin kat mülkiyetine çevrilmesi talepleri karşılanır.

Kadastro müdürlüğüne düzenlenecek tescil bildirim gereğince yapı kullanma izin belgesi alınan yapı ve bloklar işleme dahil edilerek taşınmazın cins değişikliği gerçekleştirilir ve beyanlar hanesine "... no.lu bağımsız bölüm/ blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. ... tarih ... yev." şeklinde belirtme yapılır. Kat mülkiyeti kütük sayfalarında mevcut ana taşınmazın vasfının yazıldığı bölümde değişiklik yapılmaz. İlgili bağımsız bölüm/bölümlerin beyanlar hanesine "Bu bağımsız bölüm/Bu blok kat mülkiyetine çevrilmiştir. ... tarih ... yev." şeklinde belirtme yapılır.

Kadastro müdürlüğüne ana taşınmaz üzerindeki blokların/bağımsız bölümlerin tamamının yapı kullanma izin belgesi alınarak cins değişikliği yapıldığının bildirilmesi üzerine ana taşınmazın cins değişikliği işlemi ile birlikte ana taşınmaz ve bağımsız bölümler üzerindeki kısmi kat mülkiyetine geçişe yönelik beyanlar da terkin edilir.

6- Kısıtlı Taşınmazda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisi

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilen taşınmaz tek malike aitse veya paylı mülkiyet olarak kayıtlı olmakla birlikte paylaşım yapılmıyorsa taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi haklar ile kısıtlayıcı şerh ve beyanlar bağımsız bölümlerin üzerine muvafakat alınmaksızın aktarılır. Sonucundan hak sahipleri ve ilgililerine bilgi verilir. Yasaklayıcı şerh bulunması halinde ise muvafakat aranır.

Paylı mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazlarda paylaşım (tefrik) suretiyle kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi talebinde bulunulmuşsa taşınmaz üzerinde aynı ve şahsi haklar ile kısıtlayıcı/yasaklayıcı şerh ve beyan bulunması halinde aynı ve şahsi hak sahipleri ile kısıtlayıcı/yasaklayıcı şerh ve beyan lehtarlarının muvafakatının alınması zorunludur.

Ancak, paydaş/paydaşlarca, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin (zeminde yapı varsa mevcut bağımsız bölümlerin, yoksa inşa edileceği tarihteki değerinin) ana taşınmazdaki payının değerinden fazla olduğunu gösteren bir değerlendirme raporu ile teyit edilmesi durumunda haciz/ihtiyati haciz ya da ipotek alacaklılarının muvafakatının alınmasına gerek bulunmamaktadır.

(24.06.2022 tarihli ve E-23294678-010.06.02-5246721sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf) Değerleme raporu taleplerinin <https://webtapu.tkgm.gov.tr/resmi> adresinden veya ALO-181 Çağrı Merkezi üzerinden gerekli işlem adımı seçilerek yapılması gerekir, yetkili kuruluş tarafından



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



değerleme raporu hazırlanıp onaylandıktan sonra değerlendirme raporunun 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak TADEBİS üzerinden TAKBİS'e aktarılması gerekir.

(24.06.2022 tarihli ve E-23294678-010.06.02-5246721 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)

Değerleme raporu yerine hukuk mahkemelerinde hasımsız açılacak değer tespit davası sonucu mahkemece görevlendirilecek bilirkişi tarafından değer tespiti de yaptırılabilir. Mahkemece yapılmış değer tespiti söz konusu ise tapu müdürlüğüne ilgisince ibraz edilmesi gerekir.

Tapu müdürlüğünce, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisine ilişkin resmi senede, "Tesis edilen kat irtifakı/kat mülkiyeti işlemindeki bağımsız bölümlerin değeri, arsa paylarının değeri ile orantılı olarak belirlenmiş ve bağımsız bölümler buna göre dağıtılmıştır. Ancak yapılan işleme itirazda bulunulması halinde doğabilecek tüm hukuki sorumluluğu kabul ettiğimizi beyan ve taahhüt ederiz." şeklinde akde iştirak edenlerin beyanlarının alınması, işlem sonucundan ise taşınmazdaki hak lehtarlarına ve ilgili idareye, Türk Medeni Kanununun 889 ve 1019 uncu maddesi gereğince bilgi verilmesi gerekir.

Ancak, değer tespiti yapılmakla birlikte kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulan taşınmazda haciz/ihtiyati haciz ve ipotek dışında başkaca bir ayni ve şahsi hak veya kısıtlayıcı/yasaklayıcı şerh ve beyan bulunması halinde diğer hak lehtarları ve ilgililerin muvafakatinin alınması zorunludur.

7- Turizm Alanlarında ve Turizm Tesislerinde Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti Tesis

03.11.2003 tarihli ve 25278 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmeliğin 16/B maddesi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın talebi üzerine turizm tesislerinin tapu kütüğünün beyanlar sütununa turizm tesisi (dört ve beş yıldızlı oteller ve dört ve beş yıldızlı tatil köyleri) olduğu yönünde belirtme yapılır.

Söz konusu Yönetmelik hükümlerine göre yapı ruhsatı verilen turizm tesislerinin tapu kütüklerinin beyanlar sütununa Bakanlığın talebi üzerine; tesisin bu Yönetmelikte belirtilen turizm tesisi dışında kullanılmayacağı, tesisin bulunduğu taşınmazın üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceği, bağımsız bölüm oluşturulamayacağı yönünde belirtme yapılır. Beyanlar sütununda bu şekilde belirtme yapılan taşınmazlardaki kat irtifakı ve kat mülkiyeti talepleri karşılanmaz. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın talebi üzerine turizm tesislerinin tapu kütüğünün beyanlar sütununda sadece turizm tesisi (dört ve beş yıldızlı oteller ve dört ve beş yıldızlı tatil köyleri) olduğu yönünde belirtme yapılan taşınmazlarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti taleplerinde kültür ve turizm il müdürlüklerine soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılır.

01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (md.13/8)* ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Uygulanmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2019/1)(md. 26/4) ile konaklama hizmeti verilen tesislerin* tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirileceği, bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceği düzenlenmiştir. Ancak taşınmazın tapu kaydında turizm alanı/turizm bölgesi/ turizm merkezi veya kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi olduğu yönünde şerh/belirtme bulunması ya da belgesinden veya kaydından turizm amaçlı veya konaklama hizmeti verilen tesis olduğunun anlaşılması halinde* yapıların niteliği konusunda İdaremizce bir değerlendirme yapılamayacağından kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi taleplerinin konaklama tesislerinin konaklama birimi dışındaki diğer ünitelerine yönelik olup olmadığının ilgili belediyesinden veya yapı kayıt belgesi varsa çevre ve şehircilik il müdürlüğünden soru konusu edilmesi gerekir. İlgili idare tarafından kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi talep edilen yapıların,

***(06.07.2023 tarihli ve E-23294678-105-9167670 sayılı Makam Oluru ile değişik ifade)**



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



konaklama birimleri dışındaki diğer ünitelere ait olduğunun bildirilmesi halinde talebin karşılanması gerekir. Tahsisli kamu arazilerinde yer alan konaklama tesislerinde ise kat irtifakı/kat mülkiyeti ve devre mülk tesisi talepleri karşılanmaz.

8- Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi/Ayrılması

Bağımsız bölümlerde ayırma/birleştirme yapılabilmesi için kat irtifaklı yerlerde yenilenen yapı ruhsatına, kat mülkiyetli yerlerde ise yapı kullanma izin belgesine uygun olarak mimari projesinde tadilat yapılması gerekir.

Bağımsız bölümlerin birleştirilmesi/ayrılması işleminde, ilgi (i) Duyuru kapsamında yapı ruhsatına uygunluğu ilgili idaresince onaylanmış tadilat projesi ve birleştirme/ayırma sonucu oluşacak bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa paylarını gösterir liste istenilir. Diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarında bir değişikliğe gidilmemişse sadece ayrılması/birleştirilmesi talep edilen bağımsız bölümlerin maliklerinin talebi ile ayırma/birleştirme işlemi yapılır. Kat mülkiyetli yerlerde ise ayrıca yapı kullanma izin belgesinin de alınması gerekir. Bağımsız bölümlerin birleştirilmesi/ayrılması işleminde kadastro müdürlüğünce tescil bildirimini düzenlenmez. Ancak, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin birleştirilmesi/ayrılması işlemi ana taşınmazın niteliğinde değişiklik yapmayı gerektiriyorsa cins değişikliği için kadastro müdürlüğünce düzenlenen tescil bildirimini aranır.

Bu durumda ayrılan veya birleştirilen bağımsız bölümün kütük sayfası kapatılarak yeni oluşan bağımsız bölümler için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 67 nci maddesi uyarınca işlem yapılır. Bağımsız bölüm üzerindeki irtifak hakları, rehin, şerh ve beyanlar için Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Taşınmazların Bölünmesi, Birleştirilmesi, Taksimi ve Kayıtların Taşınması" na ilişkin hükümleri uygulanır.

9-Bağımsız Bölüm İlavesi

Bağımsız bölüm ilavesi yapılabilmesi için tüm kat maliklerinin oybirliği ile karar vermesi gerekir. İlave bağımsız bölüm tüm kat maliklerinin katılımı ile düzenlenecek resmi senet ile tescil edilir. Bağımsız bölüm ilavesi ya doğrudan kat mülkiyetine tabi olarak ya da bağımsız bölüm tamamlanmamış ise kat irtifaklı olarak tescil edilir. İlave edilen bağımsız bölümler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlere tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi ve resmi senette tüm bağımsız bölümlere tahsis olunacak yeni arsa paylarının gösterilmesi gerekir. Bu nitelikteki ilavelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir. Bağımsız bölümlerin arsa payları değişeceğinden bağımsız bölümler üzerindeki aynı ve şahsi hak sahipleri ile kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh lehtarlarının muvafakati aranır.

İlave bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikleri adına tescil edilir ve ana taşınmaz kütük sayfası ile bağlantı sağlanır.

Kat irtifaklı taşınmazlarda da bağımsız bölüm ilavesi mümkündür.

Bağımsız bölüm ilavesi için tadilat projesi istenir. İlave bağımsız bölümün tamamlanması halinde yapı kullanma izin belgesinin de ibraz edilmesi gerekir.

Kat mülkiyetli taşınmazlarda bağımsız bölüm ilavesi ana taşınmazın niteliğinde değişiklik yapmayı gerektiriyorsa cins değişikliği için kadastro müdürlüğünce düzenlenen tescil bildirimini aranır.



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



10- Bağımsız Bölümlerin Nitelik Değişikliği ve Yasak İşler

a) Yasak İşler

Kanununun 24 üncü maddesi hükmü gereğince, tapu sicilinde mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün niteliğinin hastane, dispensar, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi bir nitelik olarak değiştirilmesi talepleri hiçbir şekilde karşılanmaz.

b) Oy Birliği ile Yapılabilecek İşler

Kat malikleri kurulu, tapu sicilinde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün, Kanununun 24. maddesinde yasaklanan nitelikler dışında bir amaçla kullanılmasına oybirliği ile karar verebilir. Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin beyanlar sütununda belirtilir.

Bağımsız bölümde yapılacak nitelik değişikliği işlemleri, bağımsız bölüm maliklerinden alınması gereken muvafakatlar tadilat projelerini onaylayan idarelerce alındığından ilgi (i) Duyuru kapsamında onaylı tadilat projesi ve ilgili kurum tarafından düzenlenen yapı kullanma izin belgesi ile yapılır.

11- Yönetim Planı ve Değişikliği

a) Yönetim Planı

Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşmedir.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında, kat irtifakını/kat mülkiyeti kuran tüm maliklerce imzalanmış yönetim planı aranır. Yönetim planı ve tarihi tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.

Yönetim planının içeriğinin kanunlara uygun olup olmadığı tapu müdürlüğüne denetlenmez. Yönetim planının hükümlerinin kanunlardaki emredici kurallara aykırı olması durumunda Kanununun 33 üncü maddesi gereğince iptali kat malikleri tarafından mahkemeden istenir.

b) Yönetim Planı Değişikliği

Yönetim planı bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değiştirilebilir. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçilerini bağlar. Yönetim planında sonradan yapılan değişikliklerin tarihi bağımsız bölümün beyanlar sütununda gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

Yönetim planı değişikliğinin tapu sicilinde gösterilebilmesi için kat malikleri ve temsilcileri tarafından yeter çoğunlukta imzalı kabul beyanlarını içerir noter tasdikli kat malikleri kurulu kararının ibraz edilmesi gerekir. Tapu müdürlüğüne kat malikleri kurulunun toplanma usulü, kabulün sağlanma biçimi ve imzaların ilgililerine ait olup olmadığı vs. hususlara bakılmaksızın sadece Kanunda öngörülen kabul çoğunluğunun sağlanıp sağlanmadığının belirlenmesi yeterlidir. Yönetim planındaki imzaların ilgililerine ait olduğuna dair tescil istem belgesine yöneticinin beyanı alınır.



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



Tapu müdürlüğüne ibraz edilen yeni yönetim planının her bir sayfasının tüm bağımsız bölüm maliklerince imzalanması zorunlu olmayıp, yapılan değişikliğin işlendiği yönetim planının yönetici veya yönetim kurulu tarafından imzalanması yeterlidir.

c) Yönetim Planı Değişikliğinde Oyların Hesaplanması Usulü

Tapu müdürlüğü, yönetim planı değişikliğinde yeterli kabul çoğunluğunun sağlanıp sağlanmadığını aşağıdaki hususlara göre tespit eder;

Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Ancak malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler dikkate alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni temsilcisi temsil eder.

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

12- Kanuni İpotek Hakkı

Kanunun 22 nci maddesinde ortak giderleri ödemeyen kat maliki aleyhine, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tanınmıştır. Buradaki kanuni ipotek hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 893 üncü maddelerinde düzenlendiği üzere tescile tabi bir kanuni ipotektir.

a) Kanuni İpoteğin Tescili İçin Gerekli Şartlar;

- Borcun gider ve avans borcundan veya gecikme tazminatından doğması,
- Borcun kat malikinden veya Kanunda sayılan diğer kişilerden tahsil edilememiş olması,
- Borçlunun borcunun ve miktarının mahkemece tespit edilmiş olması,
- Varsa yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı talebinin bulunması gerekir.

b) Kanuni İpoteğin Tesisi

Borç miktarının mahkeme kararı ile tespiti halinde yönetici veya kat maliklerinden birinin talebine istinaden tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle ipotek tesis edilir. Borç miktarı konusunda bir uyuşmazlık bulunmayıp borçlu kat malikinin veya temsilcisinin de işleme katılması halinde ayrıca mahkeme kararı aranılmadan yönetici veya kat maliklerinden biri ile borçlunun borç miktarını kabul beyanını içerir resmi senet düzenlemek suretiyle kanuni ipotek tesis edilir.

c) Kanuni İpoteğin Kütüğe Tescili ve Terkini

Borçlu malike ait taşınmazın tapu kütüğünün rehin sütunundaki alacaklı bölümüne, "Kat Malikleri" ibaresi yazılmak suretiyle tescil edilir. İpoteğin terkini için genel hükümlere göre kat malikleri kurulunun borçtan ibraya dair kararı ile birlikte alacaklı kat maliklerinden birinin veya kat malikleri kurulunca yetki verilen yöneticinin terkin talebi gerekir. Bunun mümkün olmaması halinde mahkeme kararı ile ipoteğin terkini gerekir.



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



13-Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

a) Sona Erme Halleri

Kat irtifakı/kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkin edilmesiyle sona erer.

i) Kat Maliklerinin Ortak Talebi

Kat maliklerinin talebi ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti sona erdirilebilir. Bağımsız bölümlerden biri üzerinde bir aynı hak veya şerh edilmiş bir şahsi hak bulunuyorsa, hakkın terkin edilmesi veya taşınmazın üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi için hak sahibinin muvafakatı aranır.

ii) Arsanın Yok Olması, Yapı Yapılamayacak Hale Gelme ve Kamulaştırma

Kat mülkiyetine tabi ana taşınmazın arsası ile birlikte yok olması veya kat irtifakına konu arsanın yok olması/yapı yapılamayacak hale gelmesi hallerinde bu durumun yapı ruhsatı vermeye yetkili idareden alınacak yazı ile belgelenmesi halinde maliklerden birinin talebi ile kat irtifakı/kat mülkiyeti sicilden terkin edilir.

İlgililerinin bilgisi dışında yapılan işlemlerin sonucundan Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince bildirimde bulunulur.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti bulunan bir taşınmazın kamulaştırılması sırasında kamulaştırmayı yapan idarenin talebi ile kat irtifakı ve kat mülkiyetinin de kamulaştırma işlemi ile birlikte terkin edilmesi gerekir. Ancak kamulaştırma veya kamuya terk işlemi taşınmaz üzerindeki yapı ile ilgili olmayıp arsanın bir kısmının kamulaştırılması veya kamuya terk edilmesi hallerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti terkin edilmeden sadece ana taşınmazın tapu kütüğündeki ve kat mülkiyeti kütüğündeki yüzölçümlerinde değişiklik yapılarak kısmi kamulaştırma işleminin yapılması mümkündür.

iii) Hakim Kararı

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine sulh hakiminin vereceği karar gereğince kat maliklerinden birinin talebi ile kat irtifakı sicilden terkin edilir.

iv) Ana Yapının Harap Olması

Ana yapının tamamının harap olması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde varsa yönetici veya kat maliklerinden biri tarafından ilgili belediyeden alınmış yapının yıkıldığını belgeleyen yazı ile birlikte tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması gerekir. Bunun üzerine tapu müdürlüğünce kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak ana yapıdan sağlam kalan kısımlar (blok veya blok oluşturmeyen yapılar) beyanlar sütununda gösterilmek ve önceki ana taşınmaz kütük sayfası ile bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında paylı mülkiyet esaslarına göre, yeni ana taşınmaz kütük sayfasına tescil edilir. Bağımsız bölümün üzerindeki aynı ve şahsi haklar da paylı mülkiyet hissesi üzerine taşınır.



T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLI İ
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



b)Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Terkini

Kat irtifakı/kat mülkiyetinin sona ermesi halinde ana taşınmaz kütüğünde o taşınmaz için yeni bir sayfa açılarak kat maliklerinin arsa payları hisse kabul edilmek suretiyle paylı mülkiyet olarak tescil edilir. Eski ana taşınmaz kütük sayfasında yer alan irtifak hakları ve kat mülkiyeti kütük sayfasındaki tüm takyidatlar yeni kütük sayfasına taşınır. Bağımsız bölümlerin kütük sayfaları ile ana taşınmaz eski kütük sayfası kapatılarak yeni kütük sayfası ile bağlantı kurulur.

Kat irtifakı/kat mülkiyetinin sona ermesi durumunda İmar Kanunu gereğince sadece ana taşınmazda zemine yönelik pay bulunması halinde yeni açılan ana taşınmaz kütük sayfasına yapılacak tescillerde bu payların da hesaplanarak tescil edilmesi gerekir.

III- TOPLU YAPILAR

5711 sayılı Kanunun 22 nci maddesi ile; Kanunun 66 ila 74 üncü maddelerinde toplu yapılara ilişkin özel hükümler düzenlenmiş ve Kanunun 68 inci maddesine dayanılarak toplu yapılarda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeleri ve tapuda yapılacak işlemlerin usul ve esaslarını belirlemek için "Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik" 16.08.2008 tarihli 26969 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra 5912 sayılı Kanun ile de toplu yapıya ilişkin hükümlerde değişiklikler yapılmıştır.

1- Toplu Yapının Kapsamı ve Kurulması

a)Toplu Yapının Kapsamı;

Toplu yapı bir veya birden fazla imar parseli üzerinde kurulabilir. Kanun gereğince imar parseli olmayan yerlerde toplu yapı kurulamaz.

Belli bir onaylı yerleşim plâma göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı toplu yapı kapsamında bulunabilir.

Toplu yapı kapsamındaki parsellerin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plâma göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz.

Toplu yapı kat irtifakı şeklinde kurulmuşsa her bir yapı tamamlandıkça kısmi olarak kat mülkiyetine çevrilmesi mümkündür.

Toplu yapı birden fazla parsel üzerinde ise her bir parsel, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Buna göre, her bir parsel üzerinde kurulan kat irtifakı/kat mülkiyeti işleminde bağımsız bölümlerin arsa payı parsel bazında hesaplanır. Her kat maliki kendi parselinde arsa payı sahibidir. Bununla birlikte toplu yapı kat mülkiyeti/kat irtifakının kuruluşu sırasında Kanunun 12 ve 14 üncü maddelerinde aranan belgeler yönetim planı ve vaziyet planı haricinde her bir parsel bazında alınır. Ancak, aynı tip blok yapılar için vaziyet planında blok konumlarının ve numaralarının gösterilmesi şartıyla tek proje alınabilir.

Toplu yapı, şayet birden fazla parsel üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde yeni bir kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu sebeple toplu yapıya dahil parsellerden bir veya birkaçı için sonradan sunulan yönetim planı kabul edilmez ve münferit toplu yapı oluşturulamaz.



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



b) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili

Hem kat irtifakı hem de kat mülkiyeti tesisinde;

- Ana taşınmazda, yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimarî projesine uygun olarak, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, imar plânı hükümlerine ve parselasyon plânlarına uygun olarak hazırlanmış ve ilgili idarece onaylanmış vaziyet plânı,

-Proje müellifi mimar tarafından yapılan ve gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından imzalanan ve yetkili idarece onaylanan mimarî proje,

- Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim plânı,

- Belediyeler ve diğer ilgili kurumlar tarafından ilgi (g) Genelge kapsamında elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimari projelerin onay sürecinde düzenlenmiş yapı aplikasyon projesi,

- İlgi (g) Genelge gereğince Genel Müdürlüğümüzce yayınlanan standartlarda hazırlanarak tapu müdürlüğüne gönderilen mimari projenin üç boyutlu sayısal yapı modeli aranır.

- Ayrıca, yukarıda sayılan belgelere ek olarak kat irtifakı tesisinde onaylı ve süre (5 yıl) yönüyle geçerli olan yapı ruhsatı, kat mülkiyeti tesisinde yapı kullanma izin belgesi aranır.

Söz konusu belgelerin eksiksiz olarak ibraz edilmesi halinde tapu müdürlüğünce resmi senet tanzim edilerek bu Genelgenin II. Bölümünün 4 üncü maddesinde anlatıldığı üzere kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescil edilir. Ayrıca kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisinden sonra toplu yapı kapsamındaki parsellerin beyanlar sütununa ‘... parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. ...tarih ... yev.’ şeklinde belirtme yapılması gerekir.

2-Toplu Yapılarda Ortak Yerler ve Tescili

Toplu yapıdaki ortak yerler Kanunda iki şekilde düzenlenmiştir;

a) Toplu yapı kapsamında bulunan parseller veya bağımsız bölümler, bütünüyle yine toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilebilir.

Toplu yapı kapsamında olup tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş ortak yer olan parsellerin veya bağımsız bölümlerin mülkiyet sütununa, toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir.

Ortak yerden faydalanan bağımsız bölümlerin beyanlar sütununa, ortak yer olarak tahsis edilen parsel ve/veya bağımsız bölümlerin numaraları ile hangi parsel ve/veya bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanıldığına dair belirtme yapılır.

b) Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır. Burada ifade edilen ortak yer toplu yapı kapsamında yer alan tüm parsellerdeki kat maliklerine, bir parseldeki kat maliklerine veya bir bloktaki kat maliklerine özgülenmiş olabilir. Bu durumun vaziyet planı, yönetim planı veya mimari projesinden anlaşılması gerekir. Aksi halde ortak yerlerde böyle bir özgüleme yapılmamış ise toplu yapıdaki tüm bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır ve kat malikleri burada arsa payı oranında hak sahibidirler. Ortak yerlerde değişiklik ancak kat maliklerinin oybirliği ile mümkündür.



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



3-Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değişirilmesi

a) Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Değişikliği

Toplu yapının varlığından söz edebilmek için toplu yapı kapsamına giren tüm parselleri kapsayacak tek bir yönetim planı bulunması gerekir. Yönetim planı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. **(01.07.2026 tarihli ve E-23294678-105-20698001 sayılı Makam Oluru ile değişik cümle)** Yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının üçte ikisinin oyu şarttır. Kanun gereğince yönetim planlarının bu nisaba aykırı hükümleri uygulanmaz.

Kanunun 69 uncu maddesi gereğince; yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda, bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Yönetim planı değişikliklerinde tapu müdürlüğünce hangi hususlara dikkat edilmesi gerektiği bu Genelgenin II. Bölümünün 11 inci maddesinde açıklanmıştır.

b) 5912 sayılı Yasanın Yürürlüğe Girmesinden Önce Kurulan Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişikliği

Kanunun Geçici 2 inci maddesine göre, 5912 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 07/07/2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planının Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde, değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması **(12.06.2024 tarihli ve E-23294678-010.06.02-12751737 sayılı Makam Oluru ile mülga ifade)** gerekir. Kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiyesi terkin edilerek yeni yönetim planının tarih ve yevmiyesi belirtilir.

Mevcut kat malikleri çoğunluğu hesaplanırken, toplu yapıyı oluşturan parseller ayrı ayrı dikkate alınır. Yönetim planının değiştirilebilmesi için toplu yapı kapsamındaki her parsel için salt çoğunluğun sağlanması gerekir.

Yönetim planı değişikliği ile birlikte talep edilmesi halinde; toplu yapıya tabi parsellerin beyanlar sütununa '... parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. ...tarih ... yev.' şeklinde belirtme yapılır.

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 8 inci maddesinin yedinci fıkrası gereğince toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet plânı bulunmadan kat mülkiyeti kurulan yapılarda tapu siciline tescil talebinde bulunulurken toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tamamını ihtiva edecek şekilde hazırlanmış, idarece onaylı vaziyet plânının da ibraz edilmesi gerekir.

Kanunun 74 üncü maddesi gereğince, Kanunda yer alan tüm hükümler, toplu yapılara ilişkin özel hükümler saklı kalmak kaydıyla toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla uygulanır.

IV-DİĞER HUSUSLAR

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2981 sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değişirilmesi Hakkında Kanun ve benzeri özel kanunlar kapsamındaki kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde öncelikle söz konusu kanun hükümleri ve bu konudaki ikincil mevzuatın uygulanması gerekir.

Mimari proje tadilatına yönelik taleplere ilgi (i) Duyuru kapsamında yön verilmesi gerekir.



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



V- MALİ YÖNÜ

Kanunun 55 inci maddesi gereğince; bu Kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe tapu harcından muaftır. Ancak söz konusu işlemlerden 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 34 üncü Bölümüne ekli 1 sayılı cetvel gereğince döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir. Ancak, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi işleminden döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmez.

29/7/2021 tarih ve 31552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 88 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği uyarınca; Kanunun 10 uncu maddesi altıncı fıkrası ve geçici birinci maddesi kapsamında yapılacak resen cins değişikliği işlemlerinde (4) sayılı tarifenin "I- Tapu işlemleri:" başlıklı bölümünün 13 numaralı fıkrasının (a) bendine göre tahsil edilmesi gereken cins tashihi harcı ilgili belediyesince tahsil edildiğinden tapu müdürlükleri tarafından işleme konu cins tashihi harcının vergi dairesine/malmüdürlüğüne eksiksiz olarak bildirilip bildirilmediğinin sistem üzerinden kontrol edilmesinden sonra eksiksiz olarak bildirildiğinin görülmesi/anaşılması halinde başkaca belge aranmaksızın işlem gerçekleştirilir. Sistem üzerinden yapılan kontrolde bildirim yapılmaması veya eksik yapıldığı hallerde işlem yapılmayarak ilgili vergi dairesi/mal müdürlüğüne sistem üzerinden bildirim yapılır. Söz konusu bildirim sonrası sistem üzerinden yapılan kontrolde eksikliklerin tamamlanmış olduğunun görülmesi/anaşılması halinde işlem yapılır.

Yapı kullanma izin belgesinin belediyeler dışında valilikler ve diğer kurum/kuruluşlarca verildiği veya 7327 sayılı Kanun öncesinde verilen yapı kullanma izin belgesinin kadastro müdürlüğüne fiziki olarak sunulduğu hallerde ise, yapı kullanma izin belgesinde veya ilgili idarenin üst yazısında yapısızken yapı hale gelmeye ilişkin 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcın tahsil edildiğinin belirtilmesi halinde işlemin gerçekleştirilmesi aksi halde tapu müdürlüğünce 59 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan "EK-3" belgenin aranması gerekir.

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti terkininden ise 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-14 maddesi uyarınca terkin harcı alınması gerekir.

Kanunun 55 inci maddesi gereğince kat mülkiyetinin tescili tapu müdürlüğünce taşınmazın bulunduğu yerin vergi dairesi ve belediyesine bildirilir. Söz konusu kurumlar ile veri paylaşımı protokolü yapılmış ise ayrıca yazılı bildirim yapılmasına gerek yoktur.

İlgi (b, ç) Genelgeler, ilgi (a, c, d, e, f, g, h, ı ve j) Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tüm müdürlüklere duyurulması hususunda bilgi ve gereğini 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



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



Kadastro Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına