



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



Sayı : 23294678-010.06.02-E.2241862
Konu : 2009/14(1685) Sayılı Genelge
Değişikliği.

19/10/2016

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : 03.08.2009 tarihli ve 2009/14(1685) sayılı Genelge.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun toplu yapıların kapsamını düzenleyen 66 ncı maddesi "*Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.*" ve Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 2 nci fıkrası "*Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin herbirinde, toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parseli kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı, birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyor ise, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz. Bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parseller bir bütün olarak işlem görür.*" hükümleri değerlendirildiğinde toplu yapı kapsamında kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, bir imar parseli üzerinde veya toplu yapı ilişkisi kurulan birden fazla imar parseli üzerinde mümkün olmakla birlikte toplu yapı şeklinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilmesi için, söz konusu Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendi gereğince yapıların onaylı yapı ruhsatı eki mimari 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 planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı ve yine (c) bendi gereğince toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planının ibraz edilmesine bağlı olduğu anlaşılmaktadır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.06.02-E.2241862
Konu : 2009/14(1685) Sayılı Genelge
Değişikliği.

19/10/2016

Ayrıca söz konusu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 4 üncü fıkrasının "*Mimarî projelerin vaziyet plânında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim plânı işletilmesi talepleri karşılanmaz.*" hükmünden de toplu yapı ilişkisinin kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşu esnasında ibraz edilen vaziyet planı ve yönetim planı ile mümkün olduğu sonucuna varılmaktadır.

Söz konusu Yönetmeliğin 8 inci maddesinin son fıkrası da "*28/11/2007 tarihinden önce toplu yapı ilişkisini gösteren vaziyet plânı bulunmadan kat mülkiyeti kurulan yapılarda, 28/11/2007 tarihinden itibaren altı ay içinde yönetim plânı değişikliği yapılarak, tapu siciline tescil talebinde bulunulurken; yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yerleri ve tesisleri, bunların kullanım amaç ve şekillerini ve toplu yapı kapsamındaki parsel ve parsellerin tamamını ihtiva edecek şekilde bir bütün olarak uygulama imar plânı ve parselasyon plânına uygun olarak hazırlanmış, idarece onaylı vaziyet plânı verilir.*" hükmünde olup 28.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce yapılan yapılarda da yönetim planı değişikliği yapılması ve toplu yapı kapsamındaki parselleri içerecek vaziyet planının ibrazı ile toplu yapı ilişkisinin kurulmasının da mümkün olduğu anlaşılmaktadır.

Tüm bunlar değerlendirildiğinde, toplu yapı ilişkisinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesine ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Yönetmelikte doğrudan herhangi bir hükmün bulunmadığı anlaşılmalı birlikte, Yargıtay'ın kararlarında(Örnek:Yargıtay 18. HD. 02.02.2015 tarih 2014/12608 Esas ve 2015/1188 Karar) birden fazla parselde toplu yapı olup olmadığının belirlenmesinde toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantıları sağlanmak suretiyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığının tapu müdürlüğünden sorulması ve buna göre değerlendirme yapılması gerekliliğine yer verildiği görülmektedir.

Bu doğrultuda, toplu yapı birden fazla imar parseli üzerinde yer alıyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamayacağı ve bu durumda kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı bütün parsellerin bir bütün olarak işlem göreceği esas alındığında, üçüncü kişileri bilgilendirme ve tapu müdürlüklerine münferit olarak yapılacak yönetim planı ve toplu yapı ilişkisine tabi kat mülkiyeti kurulması şeklindeki taleplerin önüne geçilmesi amacıyla; toplu yapı ilişkisini kat mülkiyetinin kurulması sırasında ya da sonrasında yönetim planı değişikliği ve vaziyet planı ibraz edilerek toplu yapı ilişkisinin kurulması

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 23294678-010.06.02-E.2241862
Konu : 2009/14(1685) Sayılı Genelge
Değişikliği.

19/10/2016

sırasında toplu yapıya tabi parsellerin irtibatlandırılarak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerektiği, bu hususunun toplu yapı ilişkisinin hukuki bir sonucu olduğu ve toplu yapı ilişkisinin varlığının tapu kayıtlarında gösterilmesinde yasal bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

Buna göre, İdaremizin ilgi Genelgesinin toplu yapılara ilişkin 3 üncü maddesine; **"Birden fazla imar parseli üzerinde kat mülkiyeti/kat irtifakı tesisi sırasında imar planı hükümlerine ve parselasyon planlarına uygun olarak hazırlanmış toplu yapı ilişkisinin varlığını gösterir vaziyet planı ve toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin tamamı için hazırlanmış bir tek yönetim planının ibraz edilmesi halinde res'en; öncesinde toplu yapı olarak kurulmuş veya Yönetmeliğin 8 inci maddesi son fıkrası gereğince sonradan toplu yapıya geçilerek tapu siciline tescil edilmiş toplu yapılarda talep edilmesi ve Yönetmeliğin 6/1-a ve c bentlerinde belirtilen belgelerin ibrazı halinde talep üzerine; toplu yapıya tabi parsellerin '... parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır. ...tarih ... yev.' şeklinde irtibatlandırılarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine elektronik ortamda belirtme yapılması gerekmektedir."** şeklindeki hükmün eklenmesi hususunu;

Takdir ve Olurlarınıza arz ederim.

 e-imzalıdır

Adnan KAHVECİ
Tapu Dairesi Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.
19/10/2016

 e-imzalıdır

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı :23294678-010.06.02-E.2241862
Konu :2009/14(1685) Sayılı Genelge
Değişikliği.

19/10/2016

OLUR
19/10/2016

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mehmet Ali MATRAK
Tapu ve Kadastro Uzman Yrd.