



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



Sayı :94203732-120.32.02-E.679223  
Konu :Kat irtifakından kat mülkiyetine geçi  
hk.

31.03.2017

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Kütahya 4309-4 Nolu Lisanslı Harita kadastro Mühendislik Bürosu'nun 07.02.2017 tarihli 4309-4/2017-21 sayılı yazısı.  
b) Kütahya Kadastro Müdürlüğü'nün 09.02.2017 tarihli ve 65820641-180.99-E.314574 sayılı yazısı.  
c) 17.02.2017 tarihli ve 65665815-622.02-E.337411 sayılı yazınız.  
ç) Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2017 tarihli ve 32381507-170.03.01-E.424391 sayılı yazısı.

Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (ç) yazısı ile gereği için Başkanlığımıza gönderilen ilgi (c) yazınız ve eklerinden; Kütahya 4309-4 Nolu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu'nun ilgi (a) yazısında Kat Mülkiyeti Kanununun 14. Maddesinin değişiklik 3. fıkrasında "Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12. maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu dairesine gönderilmesi üzerine resen yapılır" denildiği, altmış günlük süreyi aşan başvurulara istinaden kat mülkiyetine geçişlerde cins değişikliklerinin resen yapılmamasını, talebe bağlı işlem olarak değerlendirilmesi ve işlemlere bu şekilde yön verilmesi gerektiğinin düşünüldüğü,

Kütahya Kadastro Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında ise; kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış günü geçmiş işlemlerin resen tapu müdürlüğüne yapılmaması görüşü olduğu, konunu Bölge Müdürlüğünüzce değerlendirilerek görüş istenildiği,

Bölge Müdürlüğünüzce; 5912 sayılı Kanun ve 2009/14 sayılı Genelge ve bu Genelgeye ek 26.08.209 tarih sayılı Genel Duyuruda; kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte yapılan cins değişikliklerinin resen yapılması gereken bir işlem olduğu, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten kadastro müdürlüğüne talebin resen karşılandığı, diğer taraftan altmış gün içinde altmış günden sonra gelen taleplerin ise kadastro müdürlüklerince mi LİHKAB tarafından mı yapılacağı hususunda görüş sorulduğu anlaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3'üncü maddesinin 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanunla değişik 3'üncü fıkrası; "*Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen*

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gere i bu belge elektronik imza ile imzalanmı tır.



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



Sayı : 94203732-120.32.02-E.679223  
Konu : Kat irtifakından kat mülkiyetine geçi  
hk.

31.03.2017

*şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir." ve aynı Kanununun 14'üncü maddesinin aynı Kanunla değişik 3'üncü fıkrası ise; "Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır." hükmündedir.*

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü maddesine 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla eklenen 4'üncü fıkrası; "Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülki amir tarafından bin Türk Lirası idari para cezası verilir." hükmünde olup 23.06.2009 tarihli 5912 sayılı Kanunun 3'üncü maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

5912 sayılı Kanunun "Genel Gereği"nde; 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla yapılan düzenlemelerin, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım mali kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması, kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin yeterince anlaşılabilmesi gibi nedenlerle idarî para cezası uygulamasının hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurduğu, Tasarı ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda düzenleme yapıldığı, Tasarının kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlandığı ifade edilmiştir.

5912 sayılı Kanunun 1'inci maddesi ile, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında yapılan değişikliğin amacının **kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat irtifakına sahip ortak maliklerin talebine bağlı olmaksızın ilgili idare tarafından yapılmasının amaçlandığı**, yine aynı Kanunun 3'üncü maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14'üncü maddesinde yapılan değişikliğin amacının ise; Kanunun 12'inci maddesinde yapılan düzenleme paralelinde yeniden düzenlemek ve konusuz kalan idari para cezasının yürürlükten kaldırılması olduğu belirtilmiştir.

**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 : 94203732-120.32.02-E.679223  
Konu : Kat irtifakından kat mülkiyetine geçi  
hk.

31.03.2017

İdaremizin 03.08.2009 tarihli 2009/14 sayılı Genelgesi de; "*Kat İrtifaklı Yerlerin Kat Mülkiyetine Çevrilmesi; Kat Mülkiyeti özel bir mülkiyet çeşidi olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu Kanunun 1 inci maddesine göre Kat Mülkiyeti tamamlanmış binalar üzerinde kurulabilir. Binanın bitmiş olması yapı kullanma izin belgesine bağlıdır. Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 5912 sayılı Kanunun 4 ncü maddesi yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra binanın kat mülkiyetine resen geçilmesini öngörmektedir.*" şeklindedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve kanun gerekçeleri birlikte değerlendirildiğinde; maliklerin talebine bağlı olmaksızın ilgili idarenin talebi ile kat irtifakından kat mülkiyetine resen geçilmesinin öngörüldüğü, bununla da Türk Medeni Kanununda düzenlenen tapu sicilinin düzenli tutulması ve Devletin herhangi bir mali kayba uğramaması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasındaki "*yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde tapu müdürlüğüne gönderilmesi*" ifadesinde yer alan altmış günlük sürenin kat irtifakından kat mülkiyetine resen geçiş için hak düşürücü bir süre olarak kabul edilerek yapı kullanma izin belgesinin altmış günlük sürenin dolmasından sonra tapu müdürlüğüne gönderilmesi halinde kat mülkiyetine resen geçilemeyeceğinin kabul edilmesi durumunda 5912 sayılı Kanun ile amaçlanan sonuca ulaşılamayacağı gibi Kanunun amacına aykırı olarak kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemleri kat irtifakı maliklerinin talebi ile mümkün olabilecektir. Oysaki Kanunda yer alan altmış günlük sürenin hak düşürücü bir süre olmadığı, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin bir an önce tamamlanması için yapı kullanma izin belgesini veren İdareye yönelik bir düzenleme olduğu ve 5912 sayılı Kanunla ilgili İdarece bu süre içinde yapı kullanma izin belgesinin tapu müdürlüğüne gönderilmesinin amaçlandığı düşünülmektedir.

Sonuç olarak; 5912 sayılı Kanunun amacından da anlaşıldığı üzere kat irtifakı sahiplerinin talebine bağlı olmadan ilgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesinin tapu idaresine gönderilmesi halinde yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihe bakılmaksızın tapu müdürlüğüne Kanundaki şartlar uyarınca kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin resen yapılması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL  
Genel Müdür V.

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



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



Sayı :94203732-120.32.02-E.679223  
Konu :Kat irtifakından kat mülkiyetine geçi  
hk.

31.03.2017

Dağıtım:

Gereği:

Eskişehir Tapu ve Kadastro XVII. Bölge  
Müdürlüğüne

Bilgi:

Kadastro Dairesi Başkanlığına

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

Dikmen Cad. No: 14 Bakanlıklar/Ankara  
Tel: 0312 551 43 01 Fax: 0312 413 62 52  
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN  
Tapu ve Kadastro Uzmanı