

## 1. GİRİŞ

Taşınmazların cinsleri (vasıfları ya da nitelikleri) ilk tesis (kuruluş) kadastro sırasında kadastro ekiplerince doğrudan belirlenir ve belirlenen bu cinsler kadastro tutanakları ile sınırlandırma krokilerinde gösterilir.

Kadastro Kanunu bir tasfiye kanunu olduğundan ve bu kanun kapsamında yapılan çalışmalarda bir an evvel fiili durum hukukileştirilerek yeni tapu sicillerinin kurulması hedeflendiğinden kuruluş kadastro sırasında taşınmazların cinsleri herhangi bir belge ve/veya yazı aranmadan doğrudan kadastro ekiplerince belirlenir.

Taşınmazların cinslerinin neler olması gerektiğinin belirtildiği belli bir mevzuat ya da belirli bir katalog yoktur. İlk tesis (kuruluş) kadastro sırasında zemin durumuna göre taşınmazın vasfı tayin edilir. Örneğin, tarla, bağ, bahçe, mezarlık, çeşme, köy odası gibi... Kadastro çalışmaları sırasında yapıları taşınmazlarda ise (01.06.2010 tarih 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi'nin 49 ve 96. maddelerine göre) yapının **toplam kat adedi, kullanım amacı ve yapı malzemesi türü** ana taşınmazın cinsinde gösterilir. Örneğin, 2 katlı kargir ev ve bağ, 2 katlı betonarme ev ve tarla, 2 katlı prefabrik fabrika gibi...

İlk tesis kadastro sununun tamamlanmasından itibaren yani tasfiye çalışmalarının bitirilip eski tapu kayıtlarının yenilenmesi, tapusuz taşınmazların ise tapuya bağlanması neticesinde bundan sonra taşınmazın cins değişikliğinin yapılabilmesi için ilgililerin talebi şarttır. Mevzuatımızda, kastrodan sonra taşınmazın cinsinde meydana gelen değişikliklerin tapu siciline yansıtılması ilgililerin talebine bırakılmıştır.

Yani kastrodan sonra yapılacak cins değişiklikleri ilgililerin talebi olmadıkça resen (kendiliğinden) yapılmamaktadır. Hisseli taşınmazlarda 4721 sayılı TMK'nın 692, 1013 ve 1014. maddeleri gereğince bütün hissedarların yazılı talebi şarttır. Bir kısım hissedarın talebiyle cins değişikliği yapılamaz.

İlk tesis kastrodandan sonra yapılacak cins değişikliği işlemlerinde başvuru ilk önce kastro müdürlüğüne yapılır. Kastro müdürlüğüne cins değişikliği işlemlerinde ya bir belge ya da yazı alınarak alınacak bu belgeler doğrultusunda taşınmazın cinsi belirlenir.

Cins değişikliği işlemleri kastro nun yaşatılması ve güncelleştirilmesi (tapu-fen hizmetleri) etkinliklerindedir. Cins değişikliği işleminin tesciliyle taşınmazların güncel durumu tapu sicilinde (kastro haritası ve tapu kütüğünde) gösterilmekte ve böylelikle kastro nun yaşatılması sağlanmaktadır.

## 2. CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİNİN SINIFLANDIRILMASI

Cins değişikliğiyle ilgili olarak taşınmazın maliki ilk önce kastro müdürlüğüne başvuru yapmalıdır. 5368 sayılı LİHKAB (Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları) Hakkında Kanun'a göre cins değişikliğinin yapımı LİHKAB'lara devredildiğinden başvuru LİHKAB olan yerlerde bu bürolara yapılmalıdır. LİHKAB olan yerlerde cins değişikliğinin yapımı bu bürolarca kontrolleri ise kastro müdürlüğüne yapılır.

Birden çok maliki bulunan taşınmazlarda, kadastro müdürlüğüne maliklerden birinin cins değişikliği talebi yeterlidir. Bu durumda düzenlenen tescil bildirimindeki "tescil bildirimi isteğimize uygun düzenlenmiştir" bölümü başvuru yapan malikçe imzalanır, kadastro müdürlüğünce işlem sonucu tapu müdürlüğüne yazılan tescil istem yazısında eksik imzaların bulunduğu belirtilerek imzası alınamayan diğer maliklerin imzasının ilgili tapu müdürlüğünce alınması sağlanır. Bu uygulama diğer değişiklik ve kontrollük işlemleri için de aynıdır.

Yani değişiklik ve kontrollük işlemlerinde bütün maliklerin kadastro müdürlüğüne başvurusu şart değildir. Bir hissedar talepte bulunabilir, kadastro müdürlüğündeki bütün belgeleri imzalayabilir. Hatta kontrollük işlemlerinde maliklerden sadece biri serbest mühendis ile iş yapım sözleşmesi yapabilir.

Cins değişikliğiyle ilgili **genel hususlar** aşağıda belirtilmiştir:

- Birbirine bitişik parseller olması ve aynı anda talepte bulunulması koşulu ile farklı maliklere ait parsellerin cins değişikliği işlemi yapılır. Bu taleplerde, döner sermaye hizmet bedeli toplam yüzölçümü üzerinden hesaplanır ve parseller üzerinde birden fazla yapı bulunması halinde fazla olan her yapı için fiyat çizelgesinde maktu olarak belirtilen ücret ilave olarak alınır. Bu işlemde tescil bildirimleri her parsel için ayrı düzenlenir.

- Görevli kadastro elemanları veya lisanslı büro teknik personeli tarafından ölçü için gerekli inceleme ve ön hazırlıklar büroda yapılır. **Cins değişikliğine konu parselde hata olup olmadığı araştırılır. Hata belirlenmesi halinde ilgili mevzuata göre işlem yapılır.**

- Kadastro görmeyen yerlerde kadastro müdürlüğü ve tapu müdürlüğü için biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere iki nüsha tescil bildirimi düzenlenir. Kadastro gören yerlerde Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü için biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere üç nüsha tescil bildirimi düzenlenir.

- Düzenlenen tescil bildirimleri ve ekleri kadastro müdürlüğünün kontrol ve onayını müteakip tescil için üst yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğünce tescil istem belgesi düzenlenir, döner sermaye hizmet bedeli ve yasal harç tahsilinden sonra değişiklik tescil edilir. "Taşınmazın Niteliği" sütunundaki cinsi kırmızı mürekkepli kalemle terkin edilerek, tarih ve yevmiye numarası yazıldıktan sonra, mavi veya siyah mürekkepli kalemle yeni cinsi yazılır. Tescil işleminden sonra tescil bildiriminin aslını arşivler, diğer nüshalarını tescili takip eden on gün içinde üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderir.

- Tescil sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenir. Tescil bildirimi ve eklerinin bir nüshası kadastro müdürlüğüne intikal ettiği tarihi takip eden ayın onuna kadar Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğüne bir üst yazı ile dosya halinde gönderilir.

Cins değişikliğiyle ilgili hususlar 2010/4 sayılı Genelge'de düzenlenmiştir. Bu genelge ve ilgili diğer mevzuat gereğince taşınmazın cins değişikliklerini,

1-Yapılı Hale Gelme

2- Yapısız Hale Gelme

## 3- Tarımsal Cins Değişiklikleri

## 4- Diğer Cins Değişiklikleri

Olarak dört ana başlıkta inceleyebiliriz. Dört ana bölümde tasnif edilen cins değişiklikleri etraflıca diğer ilgili mevzuat da dikkate alınarak aşağıda açıklanmıştır.

### 2.1 YAPILI HALE GELME CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Yapılı hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi istenir. Tescile esas alınan belge bu belgedir. Yapı ruhsatına tabi bütün yapılar da yapı tamamlanıp oturulur hale gelince yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Bu belgedeki bilgilere göre taşınmaz üzerindeki yapı tanımlanarak ana taşınmazın cinsinde gösterilir.

3194 sayılı İmar Kanununun 2. maddesinde **belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışındaki bütün resmi ve özel yapıların ruhsata tabi olduğu** belirtilmiştir. Bu kuralın tek istisnası Kanunun 27. maddesinde düzenlenen köylerdeki yapılardır.

3194 sayılı Kanunun 27. maddesine göre, köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda bulunması koşuluyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarla köy ortak yapıları (bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası gibi binalar) başka bir deyişle köylülükle ilgili olan binalar ruhsata tabi tutulmamıştır. Bu yapıların cins değişikliği için köy muhtarlığının ve il özel idaresinin yazısı yeterlidir. Onun dışında köy yerleşik alanı dışında olan veya entegre tesis niteliğinde bulunan yapıların tümü ruhsata tabidir.

Cins değişikliği işlemlerinde yapı ruhsatına tabi olan ve olmayan binalar için nasıl bir yol izleneceği aşağıda ayrı bölümler halinde açıklanmıştır.

#### 2.1.1 Yapı Ruhsatına Tabi (Yapı Kullanma İzin Belgesi İstenecek) Binalar

3194 sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışındaki bütün resmi ve özel yapıların (Kanunun 27. Maddesinde belirtilen köylerdeki binalar hariç) ruhsata tabi olduğunu belirtmiştik. Ruhsata tabi binalarda düzenlenen yapı kullanma izin belgesindeki bilgilere göre bina tanımlanır ve taşınmazın cinsinde belirtilir.

Değişiklik işlemleri kadastronun yaşatılması ve güncel tutulması etkinlikleri olduğundan bu işlemlerde de yapılar ilk tesis kadastrusunda tanımlandığı gibi tanımlanarak taşınmazın cinsinde gösterilmelidir. Yani yapıların kullanım amaçları, kat adetleri ve malzeme türleri taşınmazın cinsinde gösterilmelidir. Nitekim 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/4. maddesinde de, cins değişikliği işlemi yapının cinsi ve kaç kattan ibaret olduğunun tescil bildiriminde gösterilmesi öngörülmüştür.

Buna göre, taşınmazın cinsi belirtilirken kat sayısı belirtilmeli, bina ve yapı kelimesi kullanılmamalı, bunun yerine ev, apartman, fabrika, otel, işhanı gibi yapının kullanım amacı belirtilirken binanın yapılışında kullanılan malzeme türünden de (kargir, betonarme, ahşap, çelik, prefabrik vb.) bahsedilmelidir. Bu bilgiler yapı kullanma izin belgesinden belirlenerek taşınmazın cinsinde belirtilmelidir. Örneğin, 4 katlı betonarme apartman ve arsası, 2 katlı kargir ev ve tarla, 2 katlı betonarme jandarma karakolu gibi...

Yapılı hale gelme niteliğindeki cins değişikliği işlemlerinde yapının kat adedi, **yapı kullanma izninde kullanıma izin verilen ve zeminde tamamlanmış toplam kat adedine** göre belirlenmelidir. Yani yapıların kat sayısı tespit edilirken bodrum ve zemin ayrımı yapılmadan (buralar da kattan sayılarak) kullanma izni almış toplam kat adedi esas alınmalıdır.

Yeni tip yapı kullanma izin belgelerinde 70 no'lu sütunda yapının toplam kat adedi, 91 no'lu sütunda yapı cinsi (iskeletli olup olmadığı ve taşıyıcı sistemin malzeme türü) ve 55 no'lu sütunda ise yapının kullanım amacı belirtilmektedir. İşte yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde bu üç sütundaki bilgilere göre, yapı tanımlanarak ana taşınmazın cinsinde gösterilmeli ve bu tanımlamaya göre de tescil bildiri düzenlenmelidir.

Örneğin;

- "kargir bina ve arsası" yerine "2 katlı kargir ev ve arsası";
- "1 bodrumlu 5 katlı bina ve arsası" yerine "6 katlı betonarme apartman ve arsası";
- "jandarma binası ve arsası" yerine "2 katlı betonarme jandarma karakolu ve arsası";
- "1 bodrum, 1 zemin 1 normal kattan oluşan bina" yerine "3 katlı kargir ev" şeklinde tanımlamalar yapılmalıdır.

Unutulmamalıdır ki, yapılı hale cins değişikliklerinde tescile esas belge yapı kullanma izin belgesidir. Bu belgedeki bilgilere aykırı olarak taşınmazın cinsinin tescil edilmesi, dayanağı evraka aykırı yolsuz tescil niteliğinde olacaktır. Örneğin; yapı kullanma izin belgesine göre "betonarme" olan bir yapının cinsini "kargir" yazmak veya kullanma izninde "apartman" olarak kullanım amacı belirlenen yapıyı "ev" olarak belirtmek dayanağı evraka aykırı yolsuz tescil olacaktır.

Bu hatalı tescilden ilgililer zarar dahi görebilir. Örneğin bankadan kredi talebinde bulunan ve krediye karşılık taşınmazını rehin olarak gösterecek vatandaşın yapısının, kullanma izninde betonarme olmasına rağmen tapuda evrakına aykırı biçimde kargir olarak tescil edilmesi nedeniyle kredi başvurusunun reddedilmesi gibi...

Bu nedenle gerek kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacı taşıyan cins değişiklikleri gerekse bu amacı taşımayan adi (normal) yapılı hale gelme cins değişikliklerinde yapılı hale gelme cins değişikliklerinde yapıların **kullanış amaçları, yapı (malzemesi) türleri ve kat adetleri** tescile esas yapı kullanma izin belgelerinden belirlenmeli ve taşınmazın cinsinde gösterilmelidir. Evrakına aykırı cinsi belirlenmiş taşınmazlarla karşılaşılması halinde ise Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85. maddesi kapsamında hatanın düzeltilmesi sağlanmalıdır.

16.03.2010 tarih 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesi "...Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı kurulu olan yerlerin kat mülkiyetine geçiş işlemleri haricinde kalan cins değişikliği işlemlerinde, Belediye ve Valiliklerce yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, cins değişikliğine esas olacak teknik çalışmaların yapılması için, yapı kullanma izni almaya uygun olduğuna dair verdikleri yazı ile birlikte mal sahibinin veya mal sahiplerinin birisinin bu konudaki talebini ilgili kadastro müdürlüğüne yapmaları istenecektir. Kadastro müdürlüklerince döner

*sermaye ücreti tahsil edilip, harç ilişkisinin kesildiği tespit edildikten sonra işleme ait belgeler ilgili Belediye veya Valiliğe gönderilecek, ilgili idaresince yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra tescil işlemi gerçekleştirilecektir....” hükmündedir.*

Görüldüğü gibi kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişiklikleri **dışındaki** cins değişikliklerinde ilgili idarenin vereceği uygunluk yazısı ile işlemlere başlanabilir. Ancak işlemlerin son aşamasında yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüğüne gelmeli ve bu belgeye göre tescil bildirim düzenlenmeli ve tescil için tapu müdürlüğüne gönderilmelidir.

Her ne kadar 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesinde ilk cümlesinde işlemlerde, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kullanma izin belgesi almaya uygun olduğuna dair yazı isteneceği belirtilmişse de yapı ruhsatına tabi yerlerde salt uygunluk yazısıyla cins değişikliği yapılamaz. Genelge'nin 24. maddesinin tümünün değerlendirilmesinden anlaşılan odur ki, adi yapı hale gelme cins değişikliklerinde sadece uygunluk yazısıyla ancak işlemlere başlanabilir. İşlemlerin sonunda yapı kullanma izin belgesi alınarak bu belgedeki bilgilere göre tescil bildirim düzenlenmelidir. **Önemle tekrar belirtelim ki, yapı ruhsatına tabi yapılarda yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamaz.**

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesinde belirtildiği gibi, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı olmayan adi (normal) cins değişikliklerinde ilgili idarelerin vereceği uygunluk yazısıyla döner sermaye beldeli alınıp harç ilişkisinin kesildiği belirlendikten sonra işlemlere başlansa dahi teknik çalışmaların yapılmasının ardından işleme ait belge olarak binanın ölçüldüğünü gösterir kroki düzenlenerek LİHKAB veya kadastro müdürlüğüne belediye veya valiliğe gönderilmeli, bu kurumlara yazılan yazıda hizmet bedelinin alındığı, teknik çalışmaların yapıldığı ve vatandaşın işlemleri başlattığı belirtilmeli ve bu idarelerce yapı kullanma izin belgesi LİHKAB veya kadastro müdürlüğüne verildikten sonra bu belgedeki bilgilere göre tescil bildirim düzenlenerek tapu müdürlüğüne gönderilmelidir.

**Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı olmayan cins değişikliklerinde**, Tapu Planları Tüzüğü'nün yayım tarihinden sonra yapı ruhsatı (inşaat izni) almış binaların cins değişikliğine konu edilmesi halinde alınacak uygunluk yazısı veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenecektir. Yapı ruhsat (inşaat izni) tarihinin tespiti için ayrıca bir belgeye gerek bulunmayıp yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı ruhsatı tarihinin, yapıya ilişkin yenileme ruhsatı, yeniden ruhsat veya tadilat ruhsatı alınmış ise alınan son ruhsat tarihinin esas alınması gerekmektedir.

**Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı olan cins değişikliklerinde ise** 07.07.2009 tarihli Kanun ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin resen (kendiliğinden) yapılması kuralı getirildiğinden bu kapsamda yapılacak cins değişikliklerinde yapı kullanma izin belgesine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenmeyecektir. Zira işlemler hiçbir belge aranmadan ve hiçbir ücret alınmadan kadastro müdürlüğü'nün imkanlarıyla resen (kendiliğinden) gerçekleştirilecektir. Bu tür cins değişikliklerinde 2010/4 sayılı Genelgeye göre değil 2009/14 sayılı Genelgeye göre hareket edilmelidir. Yani bu işlemlerde vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı istenmeyecek, 2009/14 sayılı Genelge gereği 5912 sayılı Kanununun yürürlük tarihinden sonraki binalarda (yani 07.07.2009 tarihinden sonra ruhsat alan veya alınan son ruhsat tarihi 07.07.2009'dan sonra olan yapılar) binanın ölçüldüğünü gösterir röperli kroki istenecektir.

Vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları 27.08.2008 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü ile mevzuatımıza girmiştir. Bu planlar tescile konu harita ve plan (tapu planı) niteliğindedir. Nasıl ki, araziler (tarlalar, arsalar, bağ ve bahçeler) kadastro haritalarında gösteriliyorsa bağımsız bölümler de vaziyet planı ve bağımsız bölüm planında gösterilir. Bağımsız bölümlerin yer gösterme işlemleri bu planlar üzerinden yapılır. Vaziyet planından ilk önce binanın konumu tespit edilir, bağımsız bölüm planından da bu binada yer alan bağımsız bölümün yeri belirlenerek ilgisine gösterilir. Katlar arası bağımsız bölüm sayılarında fark var ise her kat için ayrı bir bağımsız bölüm planı hazırlanmalıdır.

Vaziyet planının ve bağımsız bölüm planının bir harita kadastro veya jeodezi ve fotogrametri mühendisi sorumluluğunda teknik mevzuatına uygun olarak yapılmış olması ve ilgili belediyesi/özel idaresi tarafından onaylanmış olması gerekir. Bu şartları sağlamayan planlar kabul edilmez.

Cins değişikliğine konu parsel, sayısal olarak üretilmiş veya müdürlükçe ilgili mevzuatına göre sayısal hale getirilmişse, vaziyet planında ve bağımsız bölüm planında gösterilmesi zorunlu bulunan parsel köşe koordinatları kontrol edilerek bina ve varsa eklentileri de paftasına kurşun kalem ile tersim edilir. Ayrıca, bina cepheleri, birden çok bina bulunması halinde binaların birbirleri ile olan konumları paftasından kontrol edilir. Kontrol sonucunda vaziyet planı ve bağımsız bölüm planına aykırılık tespit edilmesi durumunda işlem Tapu Planları Tüzüğüne göre reddedilir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesinden önce yapılan ve vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları bulunmayan cins değişikliğine konu parselin içindeki yapı ve varsa müstemilatı kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülerek koordinatları hesaplanır, paftasına kurşun kalemle tersim edilir. Hiçbir suretle kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülmesi mümkün olmaz ise parsel köşe noktaları işlem doğrusu olarak alınıp yapı ve müstemilat ölçülür.

Cins değişikliği işlemi sırasında binanın ve müstemilatların tamamı ölçülerek yapının cinsi, kaç kattan ibaret olduğu ve **varsa tecavüz miktarı** tescil bildiriminde gösterilir. Tecavüz miktarı her iki taşınmazın kütük sayfalarının beyanlar hanesinde gösterilir ve tecavüz edilen parselin malikine 4721 sayılı TMK'nın 1019. maddesi gereğince bildirimde bulunulur.

Tescil bildirimleri düzenleyenler tarafından imzalanarak müdür veya yetkili mühendis tarafından onaylanır. İşlemin LİHKAB'ça yapılması durumunda tescil bildirimleri düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için ilgili kadastro müdürlüğüne teslim edilir. 2010/4 sayılı Genelgenin 4/3. maddesinde belirtildiği gibi cins değişiklikleri mühendis sorumluluğunda yapılacağından düzenlenen tescil bildiriminde muhakkak kadastro müdürlüğünde görevli mühendis veya kontrol mühendisinin imzası bulunmalıdır.

Binanın tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesi" ibraz edilmedikçe cins değişikliği işlemi tescil edilmez. Ancak kat mülkiyetine veya kat irtifakına konu olmayan taleplerin karşılanmasında yapı kullanma izin belgesindeki kat adedi ile kullanıma izin verilen kat adedinin farklı olması halinde, izin verilen kat adedi ile zemindeki mevcut kat adedi aynı ise izin verilen kat adedine göre, farklı ise izin belgesine göre zeminde tamamlanmış kat adedi esas alınarak cins değişikliği işlemi yapılır.

**Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliklerinde,** tüm bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesinin, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi gereği uyarınca ibrazı zorunlu olduğundan kat irtifaklı yerlerde kat mülkiyetine geçiş amacı taşımayan ve binanın tamamına ilişkin olmayan kısmi cins değişikliklerinin karşılanması mümkün değildir. Zira aynı Kanun'un 10. maddesi gereğince, ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Bu nedenle kat irtifaklı yerlerde (5711 sayılı kanunla getirilen yaygın kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma izni olan yapılar ile blok yapılarda yapı kullanma izni belgesi alan bloğun dışında) natamam bina olarak kısmi cins değişikliği yapmak mümkün değildir.

Kat irtifaklı taşınmazların cins değişikliği ile ilgili olarak Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 13.01.2000 tarih 40-61 sayılı yazısıyla görüş istenen ve Fen Dairesi Başkanlığınca verilen 24.01.2000 tarih 133 sayılı talimatta; *".....Kat irtifakı tesis edilmiş bulunan ve üzerinde bir veya birden fazla yapı yer alan bir taşınmaz malın tamamının kat mülkiyetine çevrilmeden bir kısım bağımsız bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün bulunmadığından, yapının tüm bağımsız bölümlerinin ileride kat mülkiyetine geçişinin zorunlu olacağı ve kat mülkiyeti tesisine (ve cins değişikliğine) esas olarak tüm bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgesi, Kanununun 12. maddesi gereği uyarınca ibrazı zorunlu olduğu bulunduğu münferit bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgelerine esas teşkil üzere cins değişikliği taleplerinin karşılanması mümkün olmayıp, ana gayrimenkul ve bağımsız bölümlere ilişkin gerekli cins değişiklikleri yapının tamamının kat mülkiyetine geçişinde yapılmalıdır"* şeklinde görüş bildirilmiştir.

## 2.1.2 Ruhsata Tabi Olmayan (Yapı Kullanma İzin Belgesi İstenmeyecek) Binalar

Bu bölümde 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi kapsamında kalan ve ruhsata tabi olmayan köylerdeki yapılar ile 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlük tarihi olan 09.11.1985 tarihinden önce tamamlanan binaların hangilerinin ruhsata tabi olmadığı açıklanmış ve işlemlere nasıl yön verileceği izah edilmiştir.

### A) 3194 Sayılı İmar Kanununun 27. Maddesi Kapsamında Bulunan Köylerdeki Binalar

3194 sayılı Kanununun 27. maddesinde belirtilen köylerdeki yapıların ruhsata tabi olmadığını dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi olmadan ilgili kurumların vereceği yazı ile cins değişikliğine konu edilebileceği önceki bölümde belirtmiştik.

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesine göre, belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmadığından, bu yapılara ilişkin cins değişikliği taleplerinde, inşa edilen yapının yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair **valilik görüşü (il özel idaresinin cins değişikliği yapılmasında sakınca olmadığına dair yazısı) ve yapının bulunduğu köy muhtarlığından izin yazısı** aranır.

Ancak bu şartları taşıyan ve yapının tamamlandığı tarihten sonra belediye olan yerlerde bu fıkra hükmü belediyenin yazısına istinaden uygulanabilir. Belediyenin yazısında yapının yapım yılının, yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin belirtilmesi gerekir.

### B) 3194 sayılı İmar Kanununun Yürürlük Tarihinden Önce Yapılmış Binalar

- 16.01.1957 tarihinden önce yapılmış binalarda yapı kullanma izin belgesi aranmaz. (Zira mülga 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlük tarihi 16.01.1957'dir. Bu tarihten önce yapı ruhsatlandırma mevzuatımızda yoktur.)

- 16.01.1957 tarihinden sonra yapılmış ise, bina yapıldığında belediye sınırları içindeyse, bu binalar için yapı kullanma izin belgesi aranır. (Zira 16.01.1957 tarihinde yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesine göre, **belediye sınırları içindeki binalar** yapı ruhsatına tabi tutulmuştur.)

- 16.01.1957 tarihinden sonra yapılmış ve bina yapıldığında belediye sınırları dışında ise, 6785 sayılı İmar Kanununun Ek 7 ve Ek 8. maddeleri gereğince, bu binalar için yapı kullanma izin belgesi aranıp aranmayacağı hususunda o ilin imar düzenine tabi tutulma tarihine bakılır. Yapı, o ilin imar düzenine tabi tutulma tarihinden önce yapılmışsa yapı kullanma izin belgesi aranmaz sonra yapılmışsa yapı kullanma izin belgesi aranır.

Ancak 6785 sayılı Kanun'un Ek 7 ve Ek 8. maddelerine dayanılarak çıkarılan Yönetmelik'in 8.01 ve 8.02 maddelerinde, kıyı içermeyen köy ve mezraların yerleşik alanlarında yapılan binalar inşaat ve iskân iznine tabi tutulmadığından ilin imar düzenine tabi tutulma tarihinden sonra yapılan ancak kıyı içermeyen köy ve mezraların yerleşik alanlarında yapıldığı bildirilen binalar için de yapı kullanma izin belgesi aranmayacaktır.

Ülkemizde bulunan iller 1975 ilâ 1983 yılları arasında çeşitli tarihlerde imar düzenine tutulmuşlar ve illerin imar düzenine tabi tutulmaları hususu resmi gazete yayınlanarak ilan edilmiştir. İllerin imar düzenine tabi tutulma tarihleri 3402 sayılı Kanunun 47/K maddesine dayanılarak çıkarılan **Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik'in** 3. maddesinde belirtilmiştir. Bu madde, 2005 yılında 5304 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 15/4. maddesindeki değişiklik sonrası yeniden düzenlenmiş ve yeni madde metninde illerin imar düzenine tabi tutulma tarihleri yer almamıştır.

Ülkemizde illerin imar düzenine tutulma tarihleri şöyledir :

- Adana, Afyon, Ankara, Antalya, Artvin, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bitlis, Bolu, Burdur, Bursa, Çanakkale, Denizli, Diyarbakır, Edirne, Elazığ, Erzurum, Eskişehir Gaziantep, Giresun, Hatay, Isparta, İstanbul, İçel, İzmir, Kastamonu, Kayseri, Kırklareli, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Muğla, Nevşehir, Niğde, Ordu, Rize, Sakarya, Samsun, Sinop, Sivas, Tekirdağ, Trabzon, Van, Zonguldak illeri 10.01.1975

- Erzincan İli 22.04.1980

- Amasya, Kırşehir İlleri 23.11.1982



- Uşak İli 29.03.1983

- Adıyaman, Ağrı, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkâri, Kars, Kütahya, Mardin Muş, Siirt, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa, Yozgat İlleri 01.06.1983

## C) Yapı Kullanma İzin Belgesi Aranmayacak Diğer Binalar

- 2981 Sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi kapsamına giren binalarda yapı kullanma izin belgesi aranmaz, işlemlerde Valilikler veya Belediyelerce verilen ve iskân belgesi yerine geçen belgelerin ibrazı istenir. Ancak, bu madde 2981 sayılı Kanunun 3. maddesinde sayılan alanlarda uygulanmaz.

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2010 tarih 2010/4 sayılı Genelgesi uyarınca, hazineye ait taşınmaz üzerinde bulunan kamuya ait binanın eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma izin belgesi ibraz edilememesi durumunda, yapı kullanma izin belgesi aranmaz ve belediye veya valiliğin uygunluk yazısı ile işlemler karşılanır.

“Yapılı kullanma izin belgesi aranmayacak yapılar” başlığı altında (A), (B) ve (C) maddelerinde belirtilen ve **yapı ruhsatına tabi olmayan yapılarda belediye ya da valiliğin vereceği yapı kullanma izin belgesine geçecek belge ya da uygunluk yazısı ile** cins değişikliği işlemleri yapılabilir. Ancak ilgili idarelerin vereceği uygunluk yazılarında; yapının tamamlanma tarihi, kullanım amacı, yapı malzemesi türü, blok ve kat adetleri ile gerektiği durumlarda belediye teşkilatının kuruluş tarihlerinin de belirtilmiş olması gerekmektedir.

Öte yandan önemle belirtmek gerekir ki, binaların yapım tarihleri belirlenirken yapıların inşaatının tamamlanarak oturmaya ve kullanılmaya elverişli hale getirildiği tarih esas alınmalıdır. Bir binanın yapım tarihinden, inşaatının başlama tarihi değil tamamlanma (bitim) tarihi anlaşılmalıdır. Bir binanın inşaatının tamamlanarak kullanıma uygun hale getirildiği tarih o binanın yapılma tarihidir.

## 2.2 YAPISIZ HALE GELME CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Yapılıken yapısız hale gelen cins değişikliği taleplerinde; kadastro müdürlüğü elemanları veya lisanslı büro teknik personeli tarafından gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirim düzenlenir. Bu işlemlerde herhangi bir belge ya da yazı alınmadan zeminde inceleme yapılmak suretiyle cins değişikliği yapılmalıdır.

Uygulamada bu işlemlerin belediye/il özel idareden yıkım kararı ve/veya yıkım tutanağı istenerek sonuçlandırıldığı görülmektedir. Oysa 2010/4 sayılı Genelgenin 24/12. maddesi gereğince; yapılıken yapısız hale gelme işlemlerinde araziye kadastro müdürlüğü/LİHKAB görevlilerinin gitmesi bir zorunluluktur. İlgilisinin isteği ve kadastro/LİHKAB görevlilerinin zeminde gerekli inceleme yapması dışında diğer kurumlardan yazı veya yıkım kararı istenmesi gereksizdir.

Bazı kadastro müdürlüklerimizde ise zemine gidildiği gerekçesiyle cins değişikliği döner sermaye ücretinden başka yer gösterme döner sermaye ücretinin de alındığı görülmektedir. Bu

uygulama da yersizdir. Yukarıda belirttiğimiz gibi araziye gidilmesi bir zorunluluktur ve cins değişikliği işleminin zorunlu kıldığı bir etkinliktir. Bu nedenle yapısız hale gelme cins değişikliklerinde sadece maktu cins değişikliği döner sermaye hizmet bedeli alınmakla yetinilmeli ayrıca yer gösterme döner sermaye hizmet bedeli alınmamalıdır.

Yapılı taşınmazın yapısız hale geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeden yeniden yapılı hale gelmesi nedeniyle yapılan cins değişikliği taleplerinde, eski ve yeni binanın şekilleri ve cinsleri tescil bildiriminde gösterilir, eski binanın şekli ve cinsi usulünce iptal edilerek talep aynı işlemde karşılanır. Bu durumda ara işlem olarak taşınmaz malın cinsinin arsa yapılmasına gerek yoktur ve yapılan işleme ilişkin yapısızken yapılı hale gelme ücreti alınır.

## 2.3 TARIMSAL (BİNA YAPIMI VE YIKIMIYLA İLGİLİ OLMAYAN) CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmaz malın bağ, bahçe, tarla vb. vasıfta iken, arsa, fındıklık, zeytinlik, sera.. vb. vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde; gerektiğinde araziye gidilmeden ilgili kamu kuruluşundan verilmiş yazı ya da rapora dayanılarak tescil bildirim düzenlenmek suretiyle vasıf değişikliği yapılır. Bu işlem için yapıyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli alınır. Ayrıca araziye gidilmesi gerekli ise parselin yer gösterme ücreti ilave olarak tahakkuk ettirilir.

Burada şunu da belirtmek gerekir ki, kadastro parsellerinin "arsa" vasfını kazanması ancak imar planlarının uygulanmasıyla mümkündür. Ülkemizde imar planlarının uygulanması 18. madde uygulamaları, talebe bağlı ayırma ve terk işlemleri ve kamulaştırmayla mümkün olmaktadır. Taşınmazların "arsa" vasfını kazanması için bu üç yolla imar planları hayata geçirilmeli ve kadastro parselleri imar planına uygun yapı yapmaya uygun parseller haline getirilmelidir.

Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün müstekar talimatlarında, kesinleşmiş imar planı kapsamında bulunan kadastro parsellerinin belediye/il özel idaresinin vereceği uygunluk yazısıyla, imar planı kapsamında bulunmayan tarımsal nitelikli (tarla, bağ, bahçe gibi) kadastro parsellerinin ise hem belediye/il özel idaresinin hem de tarım müdürlüğünün vereceği olumlu görüş yazıları gereğince "arsa" vasfı ile cins değişikliklerinin yapılabileceği belirtilmiştir. (Örneğin, Fen Dairesi Başkanlığının 07.03.2006 tarih 228 sayılı ve yine aynı Dairesinin 29.06.2006 tarih 839 sayılı talimatları)

3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerine göre talebe bağlı yapılan ayırma işlemlerinde;

- Ana parselin vasfında yapı bulunmaması halinde, uygulamanın altlığı olan imar planına göre oluşan parsellerin, mevcut vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amaçlarına konu ve tabi olmaları işlemin doğal sonucu olduğundan, plandaki kullanım amacına göre ifraz sonucu oluşan parsellerin cinsi tescil bildiriminde belirtilir. Bu işlem için ayrıca cins değişikliği döner sermaye ücreti alınmaz. *(Bu işlemler tapu müdürlüğünde harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınarak sonuçlandırılmaktadır. Bu hususta Genel Müdürlüğün farklı talimatları mevcuttur. Kanaatimizce bu işlemler tapu müdürlüklerince de resen yani herhangi bir harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınmadan sonuçlandırılmalıdır. Zira taşınmazın cinsi kendiliğinden yani ayırma işleminin doğal bir sonucu olarak (zorunlu olarak) değişmektedir.)*

- Ana parselin vasfında yapı bulunması halinde, yapı, ayırma sonucu oluşan hangi parsel/parsellerde kalıyorsa o parsel/parsellerin vasfına, ana taşınmazın yapı dışındaki kayıtlı vasfı diğer ifraz parselleri vasfına taşınmak suretiyle tescil bildirim düzenlenir. Bu işlem, vasfın uygun biçimde taşınması olduğundan cins değişikliği olarak değerlendirilmez.

## 2.4 DİĞER CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

### 2.4.1 Korunması Gerekli Taşınmazlarda Cins Değişikliği

2010/4 sayılı Genelge'ye göre Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" belirtmesi bulunan kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanında kalan parsellerdeki yapılaşmaya yönelik cins değişikliği taleplerinde ilgili idarenin olumlu kararının aranması gerekir.

2010/10 sayılı Genelge'de de 2863 sayılı Yasanın 7. maddesi gereğince tescil edilen parsellerde ve sit alanlarında imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan **cins değişikliği gerektiren işlemler (yeni inşaat, kısmi ve tamamen yıkım, restorasyon vb.)** ile yüzölçümü değiştiren (yola terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit vb.) işlemlerin ilgili koruma kurulundan izin alınarak yapılması gerekmektedir.

### 2.4.2 Meraların Cinsinin Değiştirilmesi

4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesine göre; mera, yaylak ve kışlaklar ile umuma ait çayır ve otlak alanları, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi kamu orta mallarının tahsis amacını değiştirme ve tapuya tescil ettirme yetkisi, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşü alınmak suretiyle valiliklere verilmiş olduğundan, bu yerlerin 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesi kapsamında tahsis amacının (vasfının) değiştirilmesi ve tapuya tescilinin sağlanmasına yönelik valiliğin vasıf değişikliği yazısı İdaremize intikal ettiğinde, kadastro müdürlüklerince tescil bildirim düzenlenmek ve kamu orta mali taşınmaz malin Özel sicilindeki kaydına gerekli revizyon verilmek suretiyle tapu kütüğünde Hazine adına, şayet vakfa ait ise vakfı adına tescili yapılacak ve sonucundan, mahalli maliye kurulu ile mera komisyonuna bilgi verilecektir.

Tahsis amacı değişikliklerinde, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüşünü almak valiliğin sorumluluğunda bulunduğundan, kamu orta mali taşınmaz malların vasıflarının değiştirilerek tescili yönünde kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek taleplerde, talep yazısı ekinde valiliğin vasıf değişikliğine ilişkin yazısının gönderilmesi yeterli olup, ayrıca, mera komisyonu ve defterdarlığın uygun görüş yazıları aranmayacaktır.

Vasıf değişikliği, kamu orta mali taşınmaz malin bir kısmına yönelik ise, yani ayırma (ifraz) işlemini de gerektiriyorsa, Mera Kanununun 9. maddesinin son fıkrası ve 13/Aralık/2002 tarihli protokol gereğince ayırma haritası mera komisyonlarınca yapılacak/ yaptırılacak, kadastro müdürlüklerince de bu haritanın yürürlükteki teknik esaslara göre kontrolünü müteakip (uygunluğu halinde) tescil bildirim düzenlenerek tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilecektir. Tapu müdürlüğünce, vasıf değişikliğine konu kısmın tescil bildirimindeki niteliği ve yüzölçümüyle tapu kütüğüne tescili yapılacak ve özel sicilindeki kaydına da revizyon verilecektir.

Tas. İşl. Dairesi Başkanlığının 13.07.2008 tarih 2808 sayılı talimatında "...mera alanında yapılacak ifraz işlemi ile ilgili olarak 4736 sayılı kanunun I inci maddesinde öngörülen Bakanlar Kurulu bulunmadığından, talebin döner sermaye ücreti alınmak suretiyle karşılanması.." gerektiği belirtilmiş olup mera ve diğer kamu orta malı nitelikli taşınmazların ayrılması ve/veya cins değişikliği işlemleri döner sermaye hizmet bedeli alınarak karşılanmalıdır.

### 2.4.3 Mezarlıkların Cins Değişiklikleri

13.06.1994 tarih ve 21959 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3998 sayılı "*Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun*"un "Mülkiyet" başlıklı 1. maddesinde; Devlet Mezarlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetimindeki tarihi mezarlıklar ile şehitlikler ve cemaatlere ait özel statüsü bulunan mezarlıkları kapsam dışında tutarak umumi mezarlıkların mülkiyetinin belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde ise köy tüzel kişiliğine ait olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bu yerlerin satılamayacağı ve kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yolu ile de iktisap edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

3998 sayılı Kanununun 2. maddesi ise; "*Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiç bir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır.*" hükmündedir.

19.01.2010 tarihli 27467 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil Ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik*"in 43. maddesi uyarınca mezarlıklar ve mezar yerlerinin cins değişikliği taleplerinin karşılanmasına dayanak teşkil eden 12.03.1942 tarih ve 5055 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "*Mezarlık Nizamnamesinin 8'inci Maddesinin Birinci Fıkrası Mucibince Hazırlanan Talimatname*" tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Adı geçen Yönetmeliğin "**Mezarlıkların mülkiyeti**" başlıklı **8/2. maddesi** ile; "*Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez ve kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır. Mezarlık vasfı taşımayan mevcut mezarlıklar da mezarlık dışında başka hiç bir amaç için kullanılamaz.*" hükmü getirilmiştir.

Bu düzenlenmelere göre, mezarlık vasıflı taşınmazların cinslerinin değiştirilmesi mümkün değildir. Bu tür talepler müdürlüklerimizce reddedilmelidir. Sadece İçişleri Bakanlığının kararı ile yol geçme zorunluluğu bulunduğu kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır.

### 2.4.4 Muhdesatın Terkini Halinde Cins Değişikliği

Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait yapılı dikili şeylere muhdesat denir. Muhdesat taşınmazın cinsinde gösterilmez ve kadastro tutanağının ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

4721 sayılı TMK gereği arazi başkasının, üzerindeki yapılı dikili şeyler başkasının olacak şekilde ikili kullanım mümkün değildir. Kural olarak arazinin maliki onun üzerindeki yapılı dikili şeylerin de malikidir. Bu kuralın istisnası olarak 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19. maddesinde yer alan muhdesat, taşınmazın kütük sayfasının beyanlar hanesinde gösterilir. Eğer muhdesat taşınmazın cinsinde gösterilirse diğer arazi maliklerinin de bu muhdesat üzerinde hakkı varmış gibi bir durum ortaya çıkacağından muhdesat taşınmaz cinsinde gösterilmez.

Muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesi fiili durumun belirtilmesinden ibarettir. Bu belirtme muhdesat sahibine aynı hak sağlamaz. Yani muhdesat devir ve temlik edilemez. Satılırsa ancak arazi sahibine satılabilir. Muhdesat sadece sahibine kişisel haklar sağlar ve muhdesat sahibinin ölümüyle (kişisel hak olduğundan) mirasçılara geçer.

**Muhdesat sahibinin araziyi satın alması ya da arazi malikinin muhdesatı satın alması neticesinde, muhdesatın resen (kendiliğinden) terkin edilmesi gerekir. Bu durumda muhdesat arazide mevcut ise ve malik cins değişikliği talebinde bulunuyorsa, binanın varlığı kadastro sırasında belirlendiğinden yapı kullanma izin belgesi aranmadan yasal harç ve döner sermaye hizmet bedeli alınarak taşınmazın vasfı yapılı hale getirilmelidir.**

Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2009 tarih, 617 sayılı talimatında, "*... Muhdesat sahibinin taşınmazı satın alması nedeniyle muhdesat resen terkin edilmeli ve binanın varlığı ilk tesis kadastro sırasında belirlenmiş olduğundan yapı kullanma izin belgesi aranmadan cins değişikliği yapılmalıdır ...*" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Gerçekten de muhdesat niteliğindeki yapı, muhdesat özelliğini yitirdiği takdirde ilk tesis kadastro sırasında belirlenip kroki ve paftasında gösterildiğinden tasfiyeden yararlanacak ve kullanma izni aranmadan cins değişikliği talebiyle yani döner sermaye hizmet bedeli ve yasal harç alınarak cins değişikliğine konu edilebilecektir. Yani ikili kullanımın sona ermesinden sonra (muhdesat terkininden sonra) zeminde bulunan yapı, diğer normal yapılar nasıl ki kadastro çalışmalarında yapı kullanma izin belgesi aranmadan doğrudan taşınmazın vasfında gösteriliyorsa bu yapı da aynı şekilde herhangi bir belge aranmadan cins değişikliğine konu edilmelidir.