

CİNS DEĞİŞİKLİĞİNE KONU YAPILARDA UYULMASI GEREKEN ESASLAR

1) Cins değişikliğine konu bina kat irtikalı ise; (2009/14 sayılı genelge)

➤ Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş 5912 sayılı Yasa resen haline geldiğinden bu tür taşınmazlardaki cins değişikliği talepleri, **yapı kullanma izin belgesi** kadastro müdürlüğüne geldikten sonra hiç bir harç ve döner sermaye alınmadan müdürlük imkanlarıyla karşılanmalıdır.

➤ Sadece 07.07.2009 tarihinden sonra **yapı kullanma izin belgesi** almış yapılarda, yapı kullanma izin belgesi ekinde ilgili darece düzenlenen röperli kroki bulunması gerekir. Kroki gönderilmezse işlem reddedilmelidir. Bu krokiye göre cins değişikliği yapılabilir. Ancak krokinin uygulanır olmaması ve şüpheli her durumda kadastro görevlileri resen araziye giderek ölçüm yapması gerekir.

➤ Yapı kullanma izin belgesi olmadan resen cins değişikliği yapılamayacağından, kat irtifaklı binalarda belediye bir yazı ile cins değişikliği yapılmasını isteyemez. Bu tür talep reddedilmeli ve muhakkak yapı kullanma izin belgesi istenmeli ve Kat Mülkiyeti Kanununun 12. ve 14/3. maddesi hatırlatılmalıdır. Resen yapılacak bir işlemi talebe bağlı olarak yapmak kanuna aykırılık oluşturur ve sorumluluk getirir. Artık, Kat irtifaklı binalarda uygunluk yazısıyla cins değişikliği istenemez kesinlikle belediyeler ya da vatandaş kadastro müdürlüğüne yapı kullanma izin belgesini göndermelidirler.

➤ Kat irtifaklı taşınmazlarda natamam bina olarak cins değişikliği yapmak mümkün değildir. Zira kat mülkiyeti geçiş amacı olmayan cins değişiklikleri karşılanamaz. Bunun iki istisnası vardır. Birincisi vasfi yapı bir taşınmazda ilave kat yapılmak suretiyle kat irtifakı kurulması halidir. Diğeri ise blok ve yaygın kat irtifaklı yerlerde kısmi kat mülkiyeti kurulması imkanı 5711 sayılı Yasa ile getirildiğinden, bloklardan veya yaygın yapılardan biri tamamlanırsa bu kısımların kısmi cins değişikliği yapılır ve ilgilisi talep ederse tamamlanan kısımlar ana taşınmazın vasfında gösterilir ve diğerleri natamam olarak belirtilir. Örneğin; 3 adet dubleks villası tamam diğerleri natmam 35 adet betonarme villa ve arsası, 10 dairesi 5'er katlı 2 blok tamam diğerleri natamam 10 blok betonarme apartman gibi.

2) Cins değişikliğine konu bina kat irtikalı değilse (1997/8 ve 2009/22 sayılı genelge)

➤ Bu yapılar, kat irtifakına ve ya kat mülkiyetine konu olmayan adi yapılar ile doğrudan kat mülkiyetine geçecek olan yapılardır. Bu tür yapılarda da kesinlikle, yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüğüne geldikten sonra işlem yapılmalı ve işlemler resen değil talebe bağlı olarak karşılanmalıdır.

➤ Bu tür yapılarda ilk önce belediyeler uygunluk yazısı ile cins değişikliği isteyebilirler. Bu talepler resen değil talebe bağlı olarak döner sermaye ücreti ve harç alınarak kadastro görevlilerini araziye ilgisinin götürmesiyle karşılanmalıdır. Ancak yine yapı kullanma izin belgesi olmadan değişiklik beyannamesi düzenlenmemelidir.

➤ Bu sebeple belediyenin uygunluk yazısından sonra kadastroca ölçümden sonra 2009/22 sayılı genelge kapsamında işleme ait evrak olarak kadastro müdürlüklerince belediyeye, bina ve parselin de gösterildiği teknik mevzuata uygun röperli kroki gönderilmeli ve ayrıca yazılan üst yazıda işleme ait harç ilişikinin kesildiği ve döner sermaye hizmet bedelinin tahsil edildiği belirtilmelidir. Belediyeye gönderilen bu yazı ve ekindeki kroki sonucu, belediyece gönderilecek olan yapı kullanma izin belgesinin işlem dosyasına konulması ve bu belgeye göre değişiklik beyannamesinin düzenlenmesi şeklinde işlemlere yön verilmesi gerekir.

➤ 2009/22 sayılı genelgenin çıkış amacı, yanlış ve kötü tutumlu davranışların önüne geçerek **yapı kullanma izin belgesi** olmadan bir yazı ile cins değişikliğine engel olmaktır. Vatandaş direk olarak yapı kullanma izin belgesi getirerek müracaat ederse, işlem bu belgeye göre talebe bağlı olarak karşılanmalı ve artık belediyeye yazı gönderilme safhası atlanarak değişiklik beyannamesi ve işleme ait evraklar direk olarak tapu sicil müdürlüğüne gönderilmelidir. Yani belediye ve valilikler, önce bir yazı yazmayıp direk vatandaş yapı kullanma izin belgesiyle birlikte kadastro müdürlüğüne gönderiyorsa işlem kabul edilerek eski düzende olduğu gibi işlem herhangi bir yazışma yapmadan talebe bağlı olarak karşılanmalıdır.

Görüldüğü gibi her halükarda bina kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu olsun veya olmasın kadastro müdürlüklerince muhakkak yapı kullanma izin belgesi görüldükten ve işlem dosyasına eklendikten sonra bu belgeye göre değişiklik beyannamesi tanzim edilerek cins değişikliği işlemi karşılanmalıdır. Bunun istisnası 2981 sayılı Yasanın geçici 2. maddesinde sayılan binalardır. Geçici 2. maddeye göre; 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar, 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar ve maddede sayılan diğer binalar, **yapı kullanma izin belgesi** almış yapılar olarak kabul edildiğinden bu tür yapılar, yapı kullanma izin belgesi olmadan belediyelerin bir yazısı ile cins değişikliğine konu olabilirler. Ancak bu tür taşınmazların cins değişikliklerinde, belediye ve valilikler yazacakları yazıda yapıların kullanım amacı, yapı türü, blok adedi, kat adedinden ve bağımsız bölüm sayılarından bahsetmelidirler. **Nevzat İ. SARI – Müfettiş Yrd.**