

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Nevzat İhsan SARI
M ü f e t t i Ő

1- Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmadan Cins Değişikliği Yapılamaz

Yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde tescile esas belge yapı kullanma izin belgesidir. Bu belgenin kadastro müdürlüğüne sunulmadan cins değişikliği yapılması mümkün değildir. Uygulamada yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüğüne gelmeden ilgili idarelerce (belediye ve valilikler) veya vatandaşlarca bu belgenin tapu müdürlüğüne ibraz edildiği, hatta yapı kullanma izin belgesi kadastro ve tapu müdürlüklerine gelmeden ilgili idarenin vereceği uygunluk yazısıyla cins değişikliği işlemlerinin tescil edildiği gözlenmektedir. Yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüğüne gelmeden ilgili idarelerin vereceği uygunluk yazısıyla cins değişikliği yapılması doğru değildir.

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 ilişiğinin 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 bildirimini düzenlenmeli ve tescil için tapu müdürlüğüne gönderilmelidir.

Gerek kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacı taşıyan cins değişiklikleri gerekse bu amacı taşımayan adi yapılı hale gelme cins değişikliklerinde yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüklerince alınarak bu belgede yazılı bilgilere göre (yapının toplam kat adedi, kullanım amacı ve yapı malzemesi türüne göre) tescil bildirimini düzenlenmek suretiyle işlemler karşılanmalıdır.

İlgili idarelerin vereceği uygunluk yazısıyla yapı kullanma izin belgesi idaremize gelmeden cins değişikliği yapılması hususu, 21.08.1997 tarih 1997/8 sayılı Genelge ile düzenlenmişti. Ancak bu Genelge dayandığı protokole aykırıydı. Çünkü protokolde yapı kullanma izin belgesinin son aşamada kadastro müdürlüğüne gönderilmesi ön görülüyorken, Genelge'de bu husus atlanmış ve sadece belediye ya da valiliğın uygunluk yazısıyla işlemlerin tescil edilmesi hüküm altına alınmıştı.

Ayrıca bu Genelge ile ilgili uygulamada bazı sorunlarla karşılaşılmış, çeşitli suiistimallere dayanak yapılmış ve bunun üzerine söz konusu Genelge'deki yapı kullanma izin belgesi aranmadan bir yazı ile cins değişikliği yapılması hususu 23.12.2009 tarih 2009/22 sayılı Genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır. 2009/22 sayılı Genelge de 16.03.2010 tarih 2010/4 sayılı Genelge'nin içerisine aynen alınmıştır.

Bu nedenle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 31.03.2011 tarih 2974 sayılı özel talimatında belirtildiği gibi, 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesine göre, ilgili idarelerin vereceği uygunluk yazısıyla işlemlere başlansa dahi döner sermaye ücreti alınıp harç ilişkinin kesildiği tespit edildikten sonra işleme ait belgeler belediye veya valiliğe gönderilmeli ve bu idarelerce yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüklerine gönderildikten sonra bu belgedeki bilgilere dayanılarak tescil bildirim düzenlenmelidir.

LİHKAB (lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu) olan yerlerde bu yazışmaları doğrudan LİHKAB belediye ya da valilik ile yapmalı böylece kırtasiyecilik, zaman kaybı ve bürokrasi azaltılmalıdır. Yani ilgili idarece uygunluk yazısı LİHKAB'a yazılmalı, LİHKAB'ça ücret alınıp teknik çalışmalar yapıldıktan sonra işleme ait belgeler belediye veya valiliğe gönderilmeli ve bu idarelerce yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra bu belgeler LİHKAB'a gelmeli ve LİHKAB'ça da bu belgedeki bilgilere göre tescil bildirim düzenlenmeli ve kontrol için kadastro müdürlüğüne sunulmalıdır.

Öte yandan; 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesinde belirtilen uygulamada ilgili idarenin uygunluk yazısından sonra işleme ait evrak olarak belediye ya da valiliğe onaylı tescil bildirimlerinin gönderildiği gözlenmektedir. Tescil bildirimleri, tescile konu işlemler için tüm hazırlıklar tamamlandıktan ve işlemin yapılmasında bir sakınca kalmadığı anlaşıldıktan sonra LİHKAB veya kadastro müdürlüğüne düzenlenen, başvuru sahiplerine imzalatıldıktan sonra tapu müdürlüğüne gönderilen bir belge olup bu belgenin tescilden önce düzenlenerek başka kurumlara gönderilmesi yersizdir. Tescil bildirimleri sadece kadastro müdürlüğü ile tapu müdürlüğü arasında gidip gelen ve tescilin bildirildiği belgelerdir.

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesinde belirtildiği gibi, ilgili idarelerin vereceği uygunluk yazısıyla işlemlere başlansa dahi teknik çalışmaların yapılmasının ardından işleme ait belge olarak tescil bildirim yerine binanın ölçüldüğünü gösterir röperli kroki düzenlenerek LİHKAB veya kadastro müdürlüğüne belediye veya valiliğe gönderilmeli ve 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. Yani yapı kullanma izin belgesi verilmeden tescil bildirim düzenlenmemesi gerekir.

2- Yapılı Kullanma İzin Belgesi Aranmayacak Yapılar

“Yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamaz” şeklinde belirttiğimiz uygulamanın istisnaları da vardır. Bazı yapılar yapı ruhsatına ve dolayısıyla yapı kullanma iznine tabi değildir. Bu yapılarda yapı kullanma izin belgesi yerine ilgili idarelerin vereceği yapı kullanma izin belgesi yerine geçen belge ya da yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olduğunu belirtir uygunluk yazısı ile cins değişiklikleri yapmak mümkündür. Bu yapılar aşağıda belirtilmiş ve bu yapılarla ilgili ayrıntılı açıklamalar getirilmiştir.

16.01.1957 tarihinde yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesine göre, **belediye sınırları içindeki binalar** yapı ruhsatına tabi tutulmuştur. 09.05.1985 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak (yayım tarihinden itibaren 6 ay sonra yürürlüğe gireceği öngörüldüğünden) 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesine göre de, **belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak resmi ve özel bütün binalar** yapı ruhsatına tabi kılınmıştır.

(3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen bütün yapıların yapı kullanma iznine tabi olduğu yönündeki kuralın istisnası 3194 sayılı Kanunun 27. maddesinde belirtilen yapılardır. Bu maddeye 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 aranmamaktadır.)

Bu tespitlere göre;

A) 3194 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 09.11.1985'ten sonra yapılmış binalar;

- Bu binaların tümü, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve ya dışında olsun fark etmez yapı kullanma iznine tabidir dolayısıyla cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi aranmalıdır. Bu durumun tek istisnası yukarıda belirtilen 3194 sayılı Kanun'un 27. maddesi kapsamındaki yapılardır.

B) 3194 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 09.11.1985'ten önce yapılmış binalar;

- 16.01.1957 tarihinden önce yapılmış ise yapı kullanma izin belgesi aranmaz.

- 16.01.1957 tarihinden sonra yapılmış ise, bina yapıldığında belediye sınırları içindeyse, bu binalar için yapı kullanma izin belgesi aranır.

- 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 ila 1983 yılları arasında çeşitli tarihlerde imar düzenine tutulmuşlar ve illerin imar düzenine tabi tutulmaları hususu resmi gazete yayınlanarak ilan edilmiştir. Bu konu bir sonraki bölümde ele alınmıştır.

C) Yapı kullanma izin belgesi aranmayacak diğer yapılar;

- 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.

6785 sayılı İmar Kanunu ile sadece belediye sınırları içindeki binalar yapı ruhsatına tabi tutulmuşken, bu Kanuna 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek madde 7 ve 8 gereğince, imar düzenine tabi tutulan illerde belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yapıların da kullanılması için yapı kullanma izninin alınması gerektiği belirtilmiştir.

İllerin imar düzenine tabi tutulmaları Bakanlar Kurulu Kararları ile kararlaştırılmış ve bu kararlar resmi gazetelerde çeşitli tarihlerde yayınlanmıştır. 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

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 yapıma tarihidir.

“Yapılı kullanma izin belgesi aranmayacak yapılar” başlığı altında (A), (B) ve (C) maddelerinde belirtilen ve iskân 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, yapının kullanım amacı, yapı malzemesi türü, blok ve kat adetleri ile gerektiği durumlarda belediye teşkilatının kuruluş tarihlerinin de belirtilmiş olması gerekmektedir.

3- Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Binaların Tanımlanması ve Ana Taşınmazın Cinsinde Gösterilmesi

01.06.2010 tarih 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi'nin 49 ve 96. maddelerinde; kuruluş (tesis) kadastrusunda yapıların **kullanış amaçları, yapı malzemesi türleri ve kat adetleri** ile tanımlanacağı kuralı konulmuştur. Değişiklik işlemleri kadastronun yaşatılması ve güncel tutulması etkinlikleri olduğundan bu işlemlerde de yapılar aynı şekilde tanımlanmalıdır. Nitekim 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/4. maddesinde de, cins değişikliği işleminde 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.

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.

Yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin belirli bir standartta düzenlenmiş olması gerekir. Türk Standardları Enstitüsü Başkanlığı Teknik Kurulu'nun 07/12/2006 tarihli toplantısında tadil edilen TS 8737 yapı ruhsatı ile TS 10970 yapı kullanma izin belgesi standardı, 30.01.2007 günlü ve 26419 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İçişleri Bakanlığınca hazırlanan ve 30.01.2007 tarihli 26419 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği'nde** yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin standartları ve bu belgelerin kullanım şekilleri belirlenmiştir.

Bu tebliği ile 24/10/2001 Tarihli ve 24563 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 81164 Sıra Numaralı Standard Yapı Ruhsatı Kullanılmasına İlişkin Tebliğ ile 6/9/2001 Tarih ve 24515 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 81028 Sayılı Mecburi Standard Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

2007 yılında çıkarılan Tebliğe göre, 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 bildirimini 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 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.

Uygulamada yol kotu altındaki katların bodrum olarak düşünüldüğü ve bodrum katların yapının toplam kat adedine dâhil edilmediği gözlenmektedir. Her şeyden önce şunu belirtmek gerekir ki, yol kotu altındaki katlar he zaman bodrum olmayabilir. Buralar da meskenlerin bulunduğu katlar bulunabilir. Kaldı ki, bodrum kat dahi olsa bu katlarda da konutlar ve bağımsız bölümler olabilir.

Öte yandan; bodrumlar ortak alanlar olarak kararlaştırabileceği gibi, bodrumlar başlı başına kullanıldıklarında bağımsız bölüm niteliği de alabilirler. (Örneğin ticari amaçlarla kömür alınıp satılan ve arabaların giriş çıkış yaptığı bodrumlar gibi) Dolayısıyla yol kotu altındaki bulunan katların ne olduğuna bakılmaksızın yapı kullanma izni verilmiş ve zeminde de bulunması koşulu ile bu alanlar da yapının kat adedine eklenmelidir. Yukarıda da izah edildiği gibi yapıların kat sayısı tespit edilirken bodrum ve zemin ayrımı yapılmadan (buralar da kattan sayılarak) kullanma izni almış toplam kat adedi esas alınmalıdır.

Bazı işlemlerde taşınmazın cinsinde yapının "**karkas**" ifadesi kullanılarak tanımlandığı görülmektedir. 2010/11 sayılı Genelge'de yapıların; **kullanış amacı, yapı (malzemesi) türleri ve kat sayısı** ile tarif edileceği kuralı konmuştur. "**Karkas**" kelimesi yapının iskeletli olduğunu belirttiğinden ve binanın betonarme, ahşap, çelik, prefabrik gibi taşıyıcı sisteminden meydana geldiğini ifade ettiğinden yapı malzemesi türü değildir.

Bu nedenle binalarda "**karkas**" terimi kullanılmamalı taşıyıcı sistemin cinsi (ahşap, betonarme vb.) belirtilmelidir. Kargir yapılar ise iskeletli olmadığından yani taşıyıcı sistemleri bulunmadığından bu yapılar **kargir (yığma)** olarak tanımlanmalı ve ana taşınmazın cinsinde bu şekilde gösterilmelidir.

Diğer taraftan işlemlerde, ana taşınmazın cinsinde bağımsız bölümlerin sayılarının ve niteliklerinin de gösterilmekte olduğu gözlemlenmektedir. Örneğin; "**8 dairesi 2 dükkânlı 5 katlı betonarme apartman**" gibi. Bağımsız bölümlerin sayılarının ve niteliklerinin ana taşınmazın cinsinde gösterilmesi karışıklığa neden olabileceği gibi bürokrasiyi de artırabilir.

Şöyle ki, bağımsız bölümlerin ana taşınmazın cinsinde gösterilmesi halinde, ileride bu bağımsız bölümlerden birinin dahi tapuda proje tadilatı ile beraber maliklerin oluru ile cinsinin değiştirilmesi aynı zamanda maliklerin kadastro müdürlüğüne gelerek burada ilk önce ana taşınmazın cinsini değiştirmelerini zorunlu kılar. Oysa bir bağımsız bölümün cinsinin değiştirilmesi tapu müdürlüğünde başlayıp sonlandırılacak bir işlem olup, kadastro müdürlüğünü ilgilendirmemektedir.

Kat mülkiyetine konu edilecek taşınmazlarda bağımsız bölümlerin sayılarının ve niteliklerinin ana taşınmaz cinsinde gösterilmesi 1392 sayılı Genelge'de öngörülmüşken bu Genelge, 18.01.2010 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle ana taşınmaz cinsinde bağımsız bölüm niteliklerinin ve sayılarının gösterilmesine gerek yoktur. Örneğin; "**8 dairesi 2 dükkânlı 5 katlı betonarme apartman**" yerine "**5 katlı betonarme apartman**" ifadesi ana taşınmazın cinsinde kullanılmalıdır.

Öte yandan; dükkân, depo, sinema salonu gibi kavramlar bağımsız bölümlerin niteliklerini ifade ettiğinden ana taşınmazın cinsinde gösterilmesine gerek bulunmuyor ise de; eğer yapının kullanım amacı başlı başına dükkân, depo vb. ise yani o taşınmazda sadece dükkânlar veya depolar bulunuyorsa o zaman bu kavramlar yapının kullanım amacını ifade edeceğinden taşınmazın cinsinde gösterilmelidir.

Örneğin; taşınmazda sadece iki adet dükkân bulunuyorsa ve dükkânlardan başka yapı mevcut değilse ya da dükkânlar bir apartmanın bağımsız bölümlerini oluşturmuyorsa o zaman dükkân kelimesi yapı kullanma iznin de yapının kullanım amacını ifade edeceğinden ana taşınmazın cinsinde “*dükkân*” ifadesi yazılmalıdır.

4- Vaziyet ve Bağımsız Bölüm Planları

Vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları kadastro mevzuatımıza 27.08.2008 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü ile girmiştir. Harita mühendisliği disiplini içerisine yeni eklenen bu kavramlar bu meslek disiplini içerisinde görev yapanlar açısından yeni bir kazanım olarak karşımıza çıkmaktadır. Çünkü Tapu Planları Tüzüğü'ne göre bu planların bir harita mühendisine hazırlanması gerekmektedir.

2010/4 sayılı Genelge'nin 24/1. maddesinde Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlük tarihinden sonra yapılan binalar için vaziyet planı ve bağımsız bölüm istenileceği belirtilmiştir. Ancak, bir yapının Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlük tarihi olan 27.08.2008'den sonra yapıp yapılmadığının kadastro müdürlüklerince nasıl belirleneceği açık olarak hüküm altına alınmamıştır. Bazı kadastro müdürlüklerinin yapı kullanma izin belgesinde görülen yapı ruhsat tarihini esas aldığı, bir kısım müdürlüklerin ise belediyeye binaların yapım tarihini sorarak işlemlere yön verdiği, bazı müdürlüklerin ise yapı kullanma izin belgesinin düzenleniş tarihine itibar ettiği görülmektedir.

Uygulamadaki bu karmaşanın, 2010/4 sayılı Genelgenin 24/1. maddesindeki “...*Ancak Tapu Planları Tüzüğü'nün yayın tarihinden sonra yapılan binaların cins değişikliği işlemlerinde tüzük gereği olarak yazı ekinde veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenecektir.*” hükmünün açık olmamasından ve bu madde hükmünün farklı farklı yorumlanmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir.

Bu konuda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün de istikrar bulmuş kararları mevcut değildir. Kayseri ve Trabzon Bölge Müdürlüklerine verilen talimatlarda, Tapu Planları Tüzüğü'nün yürürlük (27.08.2008) tarihinden sonra yapı kullanma izni almış yapılarda bu belgelerin aranacağı belirtilmişken, Kastamonu Bölge Müdürlüğüne verilen bir talimatta, Tüzük yürürlük tarihi olan 27.08.2008'den sonra yapımına başlanan binalar için bu planların isteneceği belirtilmiştir.

Bu karmaşayı gidermek adına Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2011 tarih 11041 sayılı Makam Oluru ile 2010/4 sayılı Genelge'nin 24. maddesinin birinci fıkrasında yer alan “...*Ancak Tapu Planları Tüzüğü'nün yayın tarihinden sonra yapılan binaların cins değişikliği işlemlerinde tüzük gereği olarak yazı ekinde veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenecektir.*” cümlesi “...*Ancak Tapu Planları Tüzüğü'nün yayın tarihinden sonra yapı ruhsatı (inşaat izni) almış binaların cins değişikliği işlemlerinde tüzük gereği olarak yazı ekinde veya yapı kullanma iznine ek olarak vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenecektir. Yapı ruhsatı (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 gerekecektir” şeklinde değiştirilmiştir.

Buna göre, yapı ruhsatı tarihinin, yapıya ilişkin yenileme ruhsatı, yeniden ruhsat veya tadilat ruhsatı alınmış ise alınan son ruhsat tarihinin 27.08.2008 tarihinden sonra olması halinde bu yapıların cins değişikliği işlemlerinde vaziyet planı ile bağımsız bölüm planı istenecektir.

Öte yandan, bu planları LİHKAB yetkililerinin düzenleyip düzenleyemeyeceği hususunda da duraksamalar mevcuttur. Tapu Planları Tüzüğü bu planların bir harita mühendisince düzenleneceğini belirtmektedir. 5368 sayılı Kanun’un 1/2. maddesinde de lisans sahibi harita ve kadastro mühendislerinin diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre hak, görev ve yetkileri devam edeceği hüküm altına alınmıştır. Buna göre, lisanslı harita ve kadastro mühendislik bürolarının vaziyet planı ve bağımsız bölüm planları hazırlamalarında hiçbir engel yoktur. Tam tersine bu planların LİHKAB Ofislerince hazırlanması cins değişikliği işlemlerinin tek aşamada geciktirilmeksizin yapılmasını sağlayacak, idari işleyişi ve kamu hizmetinin sunumunu kolaylaştıracaktır.

5- Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş Amaçlı Cins Değişiklikleri

Kadaastro Müdürlüklerinin birçoğunda; kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemlerini düzenleyen 07.07.2009 tarihli 5912 sayılı Kanun’un yürürlük tarihinden önce kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda kat mülkiyetine geçiş için yapılan cins değişikliklerinin resen, bu Kanun’un yürürlük tarihinden sonra yapılan işlemlerin ise hizmet bedeli alınarak talebe bağlı olarak karşılandığı gözlenmektedir.

07.07.2009 tarihinde yürürlüğe giren 5912 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 3. maddesinde değişiklik yapılarak kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin **resen** yapılması öngörülmüştür. 5912 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 14. maddesinde de değişiklik yapılmış ve yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat irtifakından kat mülkiyetine resen geçileceği belirtilmiştir.

Kural olarak, hukuki normlar ve kurum içi düzenlemeler, geçmişe yürür biçimde işlem yapılmasına açıkça izin verilen haller dışında yürürlük tarihinden itibaren ileriye yürür. Ancak 5912 sayılı Kanunla Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen geçici madde 1 ile bu Kanun’un yürürlük tarihinden önce kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda da kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin resen yapılması öngörülerek kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin resen yapılacağı yönündeki kural, geçmişe yürür şekilde işletilmiş ve bu Kanun’un öncesinde kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için de teşmil edilmiştir.

Bu nedenle taşınmazda hangi tarihte kat irtifakı kurulmuş olursa olsun, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemleri ve bu minvalde yapılan cins değişikliği işlemleri talebe bağlı olarak değil, herhangi bir döner sermaye hizmet bedeli alınmadan müdürlük imkânları ile resen karşılanmalıdır. Yani, 5912 sayılı Kanun ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin **resen** olacağı yönündeki kural, genel nitelikli olup, bu Kanun’un yürürlük tarihinin öncesinde veya sonrasındaki kat irtifakı kurulmuş tüm taşınmazları kapsamaktadır.

Genel Müdürlükçe, 5912 sayılı Kanun ile getirilen yeni düzenleme ile oluşan durum, 03.08.2009 tarih 2009/14 sayılı Genelge ve bu Genelge’ye ek 26.08.2009 tarih 3845 sayılı Bölgelerarası Genelge ile duyurulmuş, Genelge’de kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte

işlemlerin talebe bağlı olarak değil resen müdürlük imkânları ile yapılacağı ve işlemlerde herhangi bir döner sermaye hizmet bedeli alınmaması gerektiği hususu düzenlenmiştir. Buna göre; kat irtifaklı yerlerin cins değişikliği işlemleri talebe bağlı olarak değil resen hiçbir bedel alınmadan kadastro müdürlüğünün olanakları ile karşılanmalıdır.

Bazı kadastro müdürlüklerince yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde kadastro müdürlüğüne gönderilmediği gerekçe gösterilerek altmış günden daha geç bir zamanda kadastro müdürlüğüne başvuran vatandaşların kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliklerini resen değil (altmış gün geçtikten sonra başvuran vatandaşların haklarını kaybettiği gerekçesiyle) talebe bağlı olarak karşıladıkları gözlenmiştir.

634 sayılı Kanun'un 14. Maddesinde ön görülen altmış günlük süre, belediye ve valilikleri bağlayan düzenleyici bir süre olup, hak düşürücü bir süre değildir. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün geçtikten sonra dahi ilgili idarece gönderilen veya vatandaşça müdürlüğe sunulan yapı kullanma izin belgelerine göre yapılacak cins değişikliği işlemlerinin talebe bağlı olarak değil resen karşılanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan resen yapılacak olan kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliklerinin LİHKAB Ofislerince yerine getirilip getirilmeyeceği hususunda da soru işaretleri bulunmaktadır. Kadastro müdürlüğü tarafından resen yapılacak kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliklerinin vatandaş talebi ile 05.05.2008 tarih ve 26867 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan LİHKAB Uygulama Yönetmeliği ile cins değişikliği yapma yetkisi kendilerine verilen LİHKAB'lar tarafından yapılmasında kanunen bir engel bulunmamaktadır. Ancak kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacıyla cins değişikliği yaptırmak için lisanslı bürolara başvuran vatandaşların LİHKAB'lar tarafından söz konusu işlemin ilgili kadastro müdürlüğüne resen hiçbir bedel alınmadan yapılabileceğinin ve bu konuda kendilerine bir ayrıcalık tanındığının bilgi olarak verilmesi gerekmektedir.

Öte yandan; kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacıyla yapılan cins değişikliği işlemlerinde vaziyet planı ve bağımsız bölüm planının istenip istenmeyeceği de tartışılmaktadır. Tapu Planları Tüzüğü gereği bu planların istenmesi gerekecektir ancak bir yandan da 5912 sayılı Kanun ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacıyla yapılan cins değişikliği işlemlerinin resen (kendiliğinden) yapılması kuralı getirilmiştir.

Alt normun üst norma aykırı olamayacağı ilkesinden hareketle, burada Tapu Planları Tüzüğü'nden daha sonra yürürlüğe giren ve daha üst bir norm olan 5912 sayılı Kanun'a itibar edilmeli ve kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde vaziyet planı ile bağımsız bölüm planının istenmemesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Nitekim, vaziyet ve bağımsız bölüm planlarıyla ilgili esasları düzenleyen 2010/4 sayılı Genelge'nin 25. maddesinde, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinin ilgili mevzuatına göre (5912 sayılı Kanun ve 03.08.2009 tarih 2009/14 sayılı Genelge'ye göre) yapılması öngörülmüş ve böylelikle bir anlamda kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde 2010/4 sayılı Genelge hükümlerinin uygulanmayacağı zımnen kabul edilmiştir.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemleri resen müdürlük imkânları ile yapılmalı ve vatandaştan hiçbir belge talep

edilmemelidir. Ancak 03.08.2009 tarih 2009/14 sayılı Genelge'de belirtildiği gibi 5912 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 07.07.2009 tarihinden “**sonraki yapıların**” kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi ekinde bina ve eklentilerinin mevzuata uygun ölçüldüğünü gösterir röperli krokisinin bulunması gerekmektedir.

2009/14 sayılı Genelge'de yer verilen 07.07.2009 tarihinden “**sonraki yapılar**”dan ne kastedildiği açık değildir. 07.07.2009 tarihinden “sonraki yapı” nasıl belirlenecektir? Bu tarihten sonra yapı ruhsatı mı yoksa yapı kullanma izin belgesi mi alan yapılardan röperli kroki isteneceği Genelge'de açıkça belirtilmemiştir.

Kanaatimizce açık olmayan bu hususta, 2010/4 sayılı Genelge'ye kıyas yapılmalı ve yapı ruhsatı tarihinin, yapıya ilişkin yenileme ruhsatı, yeniden ruhsat veya tadilat ruhsatı alınmış ise alınan son ruhsat tarihinin 07.07.2009 tarihinden sonra olması halinde, bu yapıların kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi ekinde binanın röperli krokisinin bulunması koşulu aranmalıdır.

* * *

20.01.2012